Image not found or type unknown

Le caractère imprécis d’un commandement visant la clause résolutoire

publié le **27/04/2015**, vu **4702 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans le cas où le commandement se limite à citer et viser un article du bail, il ne mentionne pas avec précision la nature de l’infraction reprochée. Dès lors, le locataire ne peut se reconnaître et être reconnu fautif de ne pas avoir déféré à cette injonction.

Dans le cas où le commandement se limite à citer et viser un article du bail, il ne mentionne pas avec précision la nature de l’infraction reprochée.

Dès lors, le locataire ne peut se reconnaître et être reconnu fautif de ne pas avoir déféré à cette injonction.

En effet, l’acte visant la clause résolutoire ne précisait alors pas assez exactement les faits reprochés de manière à ce que le preneur visé puisse remédier aux manquements dans le délai bref imparti d’un mois.

La Cour d’appel de Grenoble a rendu un arrêt traitant de cette ambiguité le 5 février 2015 (CA Grenoble, ch. com., 5 févr. 2015, n° 14/05186, SARL Château des Gipieres Promotions c/ C. (appel c/ TGI Valence, 23 oct. 2014).

L’article L.145-41 du Code de commerce régit l’acquisition de la clause résolutoire : « Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai…La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. »

Le bailleur doit donc respecter le formalisme indiqué dans ce texte en signifiant son commandement ou sa sommation visant la clause.

La rédaction de l’acte s’avère primordiale et très importante.

En plus du texte législatif, la jurisprudence est venue affirmer l’exigence de précisions concernant les clauses du contrat auxquelles le preneur aurait contrevenu. Les griefs formulés à son encontre doivent également respecter ce formalisme. (Cass. 3e civ., 8 nov. 1989; CA Paris, 16e ch., sect. B, 25 oct. 2002, n° 2001/13709).

Cette exigence rentre dans la logique de permettre au preneur de remédier à l’infraction dans le délai d’un mois. (Cass. 3e civ., 3 oct. 2007, n° 06-16.361).

En l’espèce, un commandement avait été délivré de justifier de l’exécution des obligations du bail commercial et en partie de l’article 7 inséré dans le bail. Ce commandement indiqué bien le délai d’un mois. Cependant, il n’indiquait pas plus de précisions relatives aux « obligations du bail commercial ».

Le preneur avait communiqué à son propriétaire des documents comptables pour la calcul du loyer variable. Le bailleur lui reprochait de ne pas avoir produit des documents comptables certifiés par un expert-comptable.

La Cour d’appel s’est concentré sur le formalisme du commandement. Elle a considéré que ce dernier se limitait à viser un article du bail sans mentionné avec précision la nature de l’infraction reprochée. Par conséquent, **les juges ont décidé que le locataire ne pouvait être fautif de ne pas avoir déféré à l’injonction étant donné que la clause résolutoire visée était beaucoup trop large et imprécise pour remédier aux manquements qui lui étaient imputés.**

De ce fait, le clause résolutoire a été jugé effectivement inapplicable. Cette décision d’inapplicabilité avait déjà pu être affirmée (Cass. 3e civ., 28 mars 1995) tout comme la validité du commandement. (Cass. 3e civ., 24 mai 2000).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net :
http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés