



# La clause résolutoire et la preuve de la persistance du manquement

Jurisprudence publié le 19/09/2021, vu 2255 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Dans le cadre d'un bail commercial, il appartient au bailleur d'établir que le preneur a contrevenu aux clauses et conditions du bail dont les stipulations doivent être analysées**

La clause résolutoire et la preuve de la persistance du manquement

Dans le cadre d'un bail commercial, il appartient au bailleur d'établir que le preneur a contrevenu aux clauses et conditions du bail dont les stipulations doivent être analysées en cas de litige pour en déterminer la portée, de même que la persistance de l'infraction au-delà du délai d'un mois.

**I/ le manquement ou l'obligation doit être prévue par une clause expresse au bail commercial**

Il convient de rappeler que la clause résolutoire ne peut être mise en œuvre que pour des obligations expressément visées dans le bail, de sorte que seuls des manquements à une clause expresse du bail peuvent être reprochés au preneur (Cass. 3e civ., 9 nov. 2017, n° 16-22.232, F-D : [JurisData n° 2017-022393](#) )).

Le bailleur ne peut mettre en œuvre la clause résolutoire que pour un manquement prévu par une clause express au bail commercial.

En clair, l'obligation ou l'interdiction doit être clairement prévue dans le bail.

Le bailleur peut reprocher à son locataire divers manquements tels que le paiement de paiement des loyers, le non-respect de la destination contractuelle, le défaut d'assurance, l'inexploitation du fonds.

Il arrive souvent que le bailleur invoque un défaut d'exploitation pour obtenir la résiliation du bail commercial.

La jurisprudence a rappelé , à plusieurs reprises , qu'en l'absence de clause expresse, le défaut d'exploitation du fonds de commerce ne peut être sanctionné ni sur le fondement de la clause résolutoire (Cass. 3e civ., 19 mai 2004 : *JurisData* n° 2004-033771) ni sur celui de la résiliation judiciaire

Les Tribunaux rappellent le nécessité d'une stipulation expresse du bail faisant obligation au preneur d'exploiter une activité commerciale dans les lieux loués, dont l'inobservation est seule susceptible d'entraîner la résiliation du bail .

Il est important de souligner que l'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux dont le défaut ne peut entraîner la résiliation du bail en l'absence d'une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués.

Le bailleur peut signifier un commandement d'avoir à régulariser le manquement reproché dans un délai d'un mois, ce commandement devant impérativement être signifié par acte extrajudiciaire *et il doit mentionner la nature de l'infraction reprochée.*

*Bien évidemment , le bailleur devra toujours mettre en œuvre la clause résolutoire, de bonne foi.*

***II/ le bailleur doit prouver la preuve de la persistance du manquement au-delà du délai d'un mois.***

En effet, on peut d'interroger sur le fait de savoir qui doit rapporter la preuve du manquement après l'expiration du délai d'un mois ?

On peut se poser la question de savoir s'il appartient au preneur de justifier qu'il a remédié aux manquements ou au bailleur d'apporter la preuve de la persistance de la faute au-delà-du délai d'un mois.

Dans un arrêt intéressant, la Cour de Cassation répond à cette question et rappelle qu'il appartient au bailleur d'établir l'existence et la persistance de l'infraction aux clauses et conditions du bail

Cass. 3e civ., 20 mai 2021, n° 20-12.533, F-D, Assadi c/ Sté Pachalva Av. : JurisData n° 2021-007745.

Si le preneur n'a pas obtempéré, dans le délai d'un mois, aux manquements prévues par le bail , et que la preuve de la persistance du manquement est établie, les effets de la clause résolutoire seront mise en œuvre.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat  
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)  
[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67