



la clause résolutoire et le refus de suspension

Jurisprudence publié le **24/07/2010**, vu **7657 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Face à un commandement de payer un arriéré de loyers et charges, le locataire a le choix de régler directement les causes du commandement ou de saisir dans un délai d'un mois le juge pour demander la suspension des effets de la réalisation de la clause résolutoire et de solliciter des délais de paiement.

En effet, il arrive souvent que le preneur est confronté à de graves difficultés financières et qu'il ne dispose pas de la trésorerie pour régler de manière spontanée l'intégralité de sa dette locative.

Cela étant, le preneur peut s'avérer négligent lorsque après avoir reçu un commandement de payer, il décide de régler sa dette non dans le délai de un mois qui lui est imparti mais en cours de procédure devant le Juge sans pour autant demander la suspension de la clause résolutoire.

Le preneur doit donc prendre garde et doit garder à l'esprit que le seul paiement ne vaut pas libération même si il est intégral.

Ainsi, dans un arrêt rendu par la Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 18 mai 2010, la Cour Suprême censure le raisonnement de la Cour D'Appel qui a considéré que le paiement intégral des sommes dues au titre du commandement, a accordé au locataire des délais et a suspendu les effets de la clause résolutoire.

Le raisonnement de la Cour de Cassation est le suivant:

- le Juge ne peut ordonner d'office la suspension des effets de la clause résolutoire et accordait des délais dans la mesure où ces demandes n'ont pas été sollicitées par le locataire.

- Quand bien même le locataire aurait présenté ses demandes, le juge doit, au préalable vérifier sa bonne foi, sa situation financière et celle de son bailleur conformément à l'article 1244-1 du code civil.

La clause résolutoire est une clause de résiliation automatique même si certaines décisions de justice tendent à remettre en cause son automaticité du fait du comportement du bailleur qui peut mettre en oeuvre cette clause en toute mauvaise foi.

Le locataire doit donc veiller scrupuleusement à solliciter des délais et une demande de suspension des effets de la clause quand bien même il aurait réglé avant le jugement et en cours de procédure l'intégralité de sa dette.

[Cass. 3e civ., 18 mai 2010, n° 09-66848, Salim c/ Cité Jardin de la région parisienne](#)