Image not found or type unknown

Clause résolutoire et résiliation judiciaire

publié le **06/10/2012**, vu **22420 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le statut des baux commerciaux précise les conditions dans lesquelles les baux qui entrent dans son champ d'application peuvent prendre fin. L'article L.145-41 du Code de commerce, applicable qu'aux baux commerciaux, précise les modalités selon lesquelles l'application de la clause résolutoire peut être requise à l'initiative du bailleur pour mettre fin par anticipation au bail en cours. Cependant, d'autres dispositions sont susceptibles d'entraîner la fin d'un bail commercial, et ce selon les modalités prévues soit par le Code civil. La résiliation judiciaire poursuivie sur le fondement du droit commun (II-) se distingue du refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes et de la mise en application de la clause résolutoire selon les modalités prévues par les articles L. 145-17 et L. 145-41 du Code de commerce (I-). Des différences peuvent ainsi être constatées aussi bien dans les conditions générales d'application que dans la procédure (III-).

Le statut des baux commerciaux précise les conditions dans lesquelles les baux qui entrent dans son champ d'application peuvent prendre fin.

L'article L.145-41 du Code de commerce, applicable qu'aux baux commerciaux, précise les modalités selon lesquelles l'application de la clause résolutoire peut être requise à l'initiative du bailleur pour mettre fin par anticipation au bail en cours.

Cependant, d'autres dispositions sont susceptibles d'entraîner la fin d'un bail commercial, et ce selon les modalités prévues soit par le Code civil.

La résiliation judiciaire poursuivie sur le fondement du droit commun (II-) se distingue du refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes et de la mise en application de la clause résolutoire selon les modalités prévues par les articles L. 145-17 et L. 145-41 du Code de commerce (I-). Des différences peuvent ainsi être constatées aussi bien dans les conditions générales d'application que dans la procédure (III-).

I – L'acquisition de la clause résolutoire

La clause résolutoire sanctionne l'inexécution par le preneur des clauses et conditions du bail. Elle sera alors susceptible de s’appliquer pendant la tacite reconduction ou le maintien dans les lieux du preneur après refus de renouvellement.

Cette sanction conventionnelle s'applique de plein droit lorsque le bail commercial n'est pas assujetti au statut des baux commerciaux ; dans le cas contraire le juge sera nécessairement amené à se prononcer selon l'article L. 145-41 du Code de commerce.

A/ Conditions générales

1) Conditions de fond : sur l'imputabilité des faits

Pour que la clause résolutoire soit mise en œuvre, il faut, tout d’abord qu'une faute puisse être imputée au preneur (infraction commise à l'encontre des charges et conditions du bail).

Ce manquement devra pouvoir être sanctionné par la clause résolutoire.

La clause résolutoire devra être invoquée de bonne foi par le bailleur compte tenu de la nature des faits reprochés et du délai imparti au preneur qui peut également tenter de s'en exonérer en invoquant la force majeure (CA Nîmes, 11 mars 1993 : Loyers et copr. 1994, comm. 23. - CA Paris, 7 janv. 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 430. - CA Paris, 19 déc. 2001 : Juris-Data n° 2001-165196)

Enfin, le manquement devra perdurer au-delà d'un mois après commandement ou mise en demeure.

2) Conditions de forme

Une mise en demeure préalable doit être effectuée. Cette exigence a été maintenue depuis l'entrée en vigueur de la Loi du 31 décembre 1989, quel que soit le grief allégué par le bailleur.

Ainsi, le bailleur ne peut déclarer acquise la clause résolutoire, en se fondant sur l’absence d'activités commerciales dans les lieux alors même qu'il n’a pas constaté l'existence d'une mise en demeure préalable (Cass. 3e civ., 17 juill. 1992).

Sa mise en œuvre est subordonnée à la notification par exploit d'huissier d'une mise en demeure

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

établissant l'imputabilité des faits (Cass. 3e civ., 8 nov. 1989) au regard des clauses et conditions du bail (clause résolutoire) et faisant courir un délai d'un mois à l'issue duquel la persistance du manquement doit être établi par le bailleur.

B/ Les effets de la clause résolutoire

A l'expiration du délai d'un mois, le preneur qui n'a pas totalement obtempéré à la mise en demeure s'expose à des poursuites engagées par le bailleur.

Néanmoins, pour les baux commerciaux assujettis au statut, l'extinction de ce délai ne prive nullement le preneur de tous droits locatifs : le preneur a la faculté de solliciter la suspension des effets de la clause résolutoire avec des délais dans les termes de l'article L. 145-41, al.2.

Toutefois, si la clause résolutoire est reconnue acquise au bailleur, celle-ci est souvent accompagnée de sanctions conventionnelles complémentaires :

- remboursement de l'ensemble des frais de poursuites, y compris les honoraires du Conseil ;
- fixation par avance de l'indemnité d'occupation avec son mode de calcul ;
- dépôt de garantie restant intégralement acquis au bailleur à titre d'indemnité : (CA Paris, 16e ch. A, 11 juin 1991).

II – La résiliation judiciaire

La résiliation judiciaire est poursuivie sur le fondement des articles 1184 ou 1741 du Code civil relève du droit commun.

A/ Champ d’application

Dans un contrat synallagmatique, la partie à l'égard de laquelle les obligations contractuelles n'ont pas été remplies, peut demander la résiliation, soit sur le fondement de l'article 1184 du Code civil, soit le cas échéant selon l'article 1741 du Code civil.

Le bail peut se trouver résilié :

- soit aux torts du preneur
- soit aux torts du bailleur
- soit aux torts réciproques des deux parties concernées

Lors d'une tacite reconduction, il n’est pas possible de saisir la juridiction compétente d'une demande de résiliation de bail puisque le bail n'a pas atteint le terme qui découle de la loi (art. L. 145-9, L. 145-10 et L. 145-12 du Code de commerce) et non du contrat.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Toutefois, en cas d'acceptation du renouvellement, l'action en résiliation a été déclarée recevable (Cass. com., 16 janv. 1967).

Lors d'une vente de l'immeuble, le contrat de bail ne crée entre les parties que des droits personnels.

L'acquéreur de l'immeuble ne peut agir contre le preneur pour des manquements antérieurs à la vente (CA Paris, 22 sept. 1992), sauf si, à la date de la vente le locataire ne soit devenu occupant sans droit, ni titre, aucun bail n'étant alors opposable à l'acquéreur (Cass. 3e civ., 30 mai 1990).

B/ Conditions de forme

Selon une jurisprudence constance, la saisine du tribunal n'est pas subordonnée à la notification préalable d'une mise en demeure (Cass. 3e civ., 15 juill. 1971).

L'action en résiliation de droit commun fondée soit sur les dispositions de l'article 1184 du Code civil, soit sur l'article 1741 du Code civil relève de la compétence du Tribunal de grande instance.

III – La distinction entre la résiliation judiciaire et la clause résolutoire

Tout d'abord, la résiliation de droit commun peut être poursuivie sans condition préalable (notification d'un commandement ou d'une mise en œuvre), même en l'absence de toute clause résolutoire insérée dans les conventions locatives

Pour l'acquisition de la clause résolutoire, la juridiction saisie doit en principe se borner à constater le jeu de la clause si les conditions sont réunies, et ce sous réserve des dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce alors que la procédure de résiliation de droit commun laisse à la juridiction saisie un total pouvoir d'appréciation de la gravité de l'infraction alléguée et des sanctions qui doivent être prononcées.

Enfin, la résiliation judiciaire relève exclusivement de l'appréciation des juges du fond (le Tribunal de grande instance) alors que sur le fondement de la clause résolutoire, le juge des référés peut être amené à accorder des délais, à suspendre les effets de la clause résolutoire, ou à constater l'acquisition au bénéfice du propriétaire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Sur l’efficacité : la voie du référé pour la clause résolutoire semble plus précaire, essentiellement parce que l'ordonnance de référé n'a pas autorité de chose jugée en principal, contrairement à une décision de fond obtenue par la voie de la résiliation judiciaire ou de la validation de congé.

Toutefois, la décision de référé devenue définitive produirait des effets irrévocables en ce qui concerne l'acquisition de la clause résolutoire ; cela tient à ce qu'elle se constate et non pas qu'elle se prononce.

Sur la rapidité : la décision de référé et celle de fond sont sur un pied d'égalité tant la phase d'exécution est allongée, en dépit de la réduction récente à un an maximum pour les logements (par la Loi Boutin) des délais de grâce théoriques.

Toutefois, le bailleur qui entend se prévaloir du bénéfice de la clause résolutoire, conserve toujours la faculté de solliciter à titre subsidiaire la résiliation judiciaire selon le droit commun.

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

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés