Image not found or type unknown

l'indemnité de résiliation et le credit-bail

Jurisprudence publié le **21/03/2023**, vu **5425 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il arrive souvent que des contrats de location et d'entretien d'appareils électroniques ou de contrat de crédit -bail prévoient qu'en cas de résiliation du contrat par le locataire, il devra le paiement d'une indemnité forfaitaire égale au

Il arrive souvent que des contrats de location et d'entretien d'appareils électroniques ou de contrat de crédit -bail prévoient qu'en cas de résiliation du contrat par le locataire, il devra le paiement d'une indemnité forfaitaire égale au montant des sommes qui auraient été facturées jusqu'à l'échéance du contrat.

Ce type ce clause figure généralement dans les conditions générales de vente et s'apparente à une clause pénale.

La clause de pénalité (ou clause pénale) a pour objet la réparation du préjudice résultant de **l' inexécution d'un contrat**

Les tribunaux retiennent cette qualification lorsqu'une clause est stipulée à la fois pour contraindre à l'exécution du contrat et comme **évaluation conventionnelle et forfaitaire du préjudice** subi par un contractant du fait de la rupture fautive par l'autre. Ainsi jugé, à plusieurs reprises, en matière de **crédit-bail résilié pour non-paiement des loyers .**

Cette clause a pour objet de **contraindre le locataire à exécuter le contrat** jusqu'à cette date.

En effet, le fait d'autoriser les parties à prévoir le montant des dommages-intérêts en cas d'inexécution induit l'idée que la clause a aussi pour fonction d'inciter le débiteur à s'exécuter.

Cette clause revêt plusieurs formes :

- Le montant de la clause est égal à la totalité des loyers restant dus jusqu'au terme normal du contrat, déduction faite du prix de revente du matériel.

- Le versement d'une indemnité de jouissance correspondant à la période comprise entre la résiliation du contrat de location et la restitution effective du matériel

- la clause d'un contrat de crédit-bail qui évalue forfaitairement le préjudice subi par le crédit-bailleur

Il est admis que la clause prévoyant une indemnité d'un montant équivalent au prix dû en cas d'exécution du contrat jusqu'à son terme correspond à **l'évaluation conventionnelle et forfaitaire du préjudice subi**

par le loueur du fait de la résiliation pour inexécution.

L'article 1231-5 du Code civil consacre la clause pénale en indiquant qu'un contrat peut prévoir que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts.

Le juge peut ordonner d'office la réduction ou l'augmentation de la peine convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

La clause prévoyant l'exigibilité de l'intégralité des loyers dès la date de résiliation du contrat constitue une clause pénale, susceptible d'être réduite par le juge en application de l'article 1231-5 du code civilissu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 (C. civ., anc. art. 1152).

Le juge poura apprécier la **disproportion , au moment où il statue ,au regard** du préjudice subi par le bénéficiaire de la **clause** , **en fonction** des circonstances.

L'intérêt de cette qualification réside dans le **pouvoir du juge de réduire ou majorer** le montant stipulé lorsque celui-ci est manifestement excessif ou dérisoire (C. civ. art. 1231-5, al. 2).

*La cour de Cassation a confirmé sa jurisprudence dans un arrêt où elle indique clairement « **qu'est une clause pénale, et peut donc être réduite par le juge, la clause d'un contrat de location de matériel prévoyant, en cas de non-paiement du loyer, une indemnité égale à la totalité des loyers à échoir jusqu'à son terme. »*** Cass. com. 8-2-2023 n° 21-21.391 F-D, B c/ Sté Locam-location automobiles et matériels

Cette jurisprudence s'inscrit dans la lignée de plusieurs décisions similaires.

*L'indemnité de résiliation d'un contrat de location de matériel, égale à la totalité des loyers restant à courir majorés des loyers échus impayés et des intérêts est une **clause pénale** manifestement excessive, compte tenu du préjudice réellement subi par le propriétaire. (CA versiailles 13 e ch 15-9-2016 n°14/07916).*

La Cour D'Appel a motivé sa décision après avoir rappelé « **que la disproportion manifeste de la clause pénale s'apprécie en comparant le montant de la peine conventionnellement fixé et celui du préjudice effectivement subi, la cour d'appel de Versailles a jugé que cette indemnité était manifestement excessive au regard du préjudice effectivement subi par le bailleur".**

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

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés