Image not found or type unknown

la mise en oeuvre de la clause résolutoire

publié le **24/11/2011**, vu **40253 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La clause résolutoire sanctionne l'inexécution par le preneur des clauses et conditions du bail commercial. Elle est susceptible de s'appliquer pendant la tacite reconduction ou le maintien dans les lieux du preneur après refus de renouvellement. Sa mise en œuvre est subordonnée à la notification par exploit d'huissier d'une mise en demeure établissant l'imputabilité des faits au regard des clauses et conditions du bail, comme de la clause résolutoire et faisant courir un délai d'un mois à l'issue duquel la persistance du manquement doit être établi par le bailleur. C'est la loi qui prévoit à l'article L. 145-41 du Code de commerce les conditions d'application de la clause résolutoire et de sa suspension. Celui-ci dispose que « 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. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge ». L'automacité de la clause résolutoire est remise en cause par les juges , qui apprécient les conditions de sa mise en oeuvre et notamment "la condition de bonne foi".

La clause résolutoire est particulièrement efficace pour le bailleur à cause de sa force obligatoire

La clause .résolutoire sanctionne l'inexécution par le preneur des clauses et conditions du bail commercial.

Une clause résolutoire a pour objet la résolution de plein droit de la convention dès lors que l'un des co-contractants n'aura pas satisfait de façon complète aux obligations mises à sa charge.

Elle est susceptible de s'appliquer pendant la durée contractuelle du bail, la tacite reconduction mais également lorsque le bail a pris fin par l'effet d'un congé avec refus de renouvellement.

En revanche, la Cour de cassation estime que la clause résolutoire sanctionnant le défaut de paiement des loyers ne peut pas être mise en œuvre pour un défaut de paiement de l'indemnité d'occupation (Cass. 3e civ., 9 déc. 1980De jurisprudence constante, la clause résolutoire ne peut être mise en oeuvre qu'en présence d'un manquement à une obligation ou à une interdiction expresse du bail.

Sa mise en œuvre est subordonnée à la notification par exploit d'huissier d'une mise en demeure établissant l'imputabilité des faits au regard des clauses et conditions du bail, comme de la clause résolutoire et faisant courir un délai d'un mois à l'issue duquel la persistance du manquement doit être établi par le bailleur.

C'est la loi qui prévoit à l'article L. 145-41 du Code de commerce les conditions d'application de la

clause résolutoire et de sa suspension.

Celui-ci dispose que « *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.*

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge ».

La clause résolutoire ne sera acquise qu'à la condition que l'infraction reprochée, expressément visée dans le commandement ou la sommation avec injonction d'y mettre fin, se soit prolongée pendant plus d'un mois.

1/Les conditions d'application de cette clause résolutoire

La mise en œuvre de la clause résolutoire suppose :

– qu'une faute puisse être imputée au preneur, donc une infraction commise à l'encontre des charges et conditions du bail ;

– qu'un tel manquement puisse être sanctionné par la clause résolutoire, dont la portée doit être analysée ;

– que celle-ci puisse 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;

– que le manquement ait perduré au-delà d'un mois après commandement ou mise en demeure.

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

La clause résolutoire produit ses effets sans que le bailleur ait à établir la mauvaise foi du preneur.

Mais la juridiction saisie doit rechercher si la clause résolutoire n'est pas invoquée de mauvaise foi par le bailleur.

L'article L. 145-41, alinéa 1er du Code de commerce dispose que 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 mise en demeure ou le commandement doivent indiquer avec précision les clauses du contrat auxquelles le preneur aurait contrevenu, de même que les griefs formulés à son encontre ce qui implique la justification et le détail des sommes mises en recouvrement au titre du loyer ou des charges.

Dans la négative, la clause résolutoire peut s'avérer inapplicable.

Le texte n'impose pas d'une façon explicite de reproduire intégralement les dispositions de la clause résolutoire dans la mise en demeure, ni davantage l'article L. 145-41 du Code de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

commerce.

Il a néanmoins été jugé qu'une allusion à l'existence de la clause résolutoire sans la mentionner explicitement ne remplissait pas les conditions légales (Cass. 3e civ., 31 oct. 1989).

2/ le juges des référés est compétent pour constater l'acquisition de la clause résolutoire

Le juge des référés du tribunal de grande instance est compétent pour constater l'acquisition d'une clause résolutoire.

La compétence du juge des référés peut se fonder sur les dispositions de l'article 809, alinéa 2, du Code de procédure civile et il n'est donc pas nécessaire de caractériser l'urgence (CA Paris, 14e ch., sect. A, 9 nov. 2005,3/La suspension des effets de la clause résolutoire).

Dans la pratique, lorsqu'un bailleur assigne son locataire devant le juge des référés pour faire constater la clause résolutoire, ce dernier n'hésitera pas à soulever une contestation sérieuse pour s'opposer recevabilité de ses demandes .

La jurisprudence a retenu que constituait une contestation sérieuse:

— l'exception d'inexécution fondée sur le manquement du bailleur à réaliser les travaux d'entretien nécessaires (Cass. 3e civ., 30 mai 2007),

_les contestations portant sur la validité du bail.

3/La suspension des effets de la clause résolutoire

Le juge jouit, dans tous les cas, d'un pouvoir souverain d'appréciation et la jurisprudence a eu l'occasion de préciser la portée de ces dispositions dérogatoires au droit commun.

En outre, il permet au preneur d'obtenir judiciairement la suspension des effets de la clause résolutoire.

Le deuxième alinéa de l’article L145-41 du Code de Commerce prévoit que les juges saisis d'une demande présentée par le preneur dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 et 1244-3 du Code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre les effets de la clause résolutoire.

Ainsi, lorsqu'un locataire ne respecte pas les manquements qui lui sont reprochés dans le délai d'un mois, il peut néanmoins échapper à la résiliation de plein droit en sollicitant des délais pour s'acquitter des obligations qui lui incombent.

Cependant, il arrive que le locataire ait déjà régularisé la situation lorsque le juge statue, sans pour autant l'avoir fait dans le délai d'un mois. Même dans cette hypothèse, le preneur doit impérativement solliciter des délais pour éviter que la clause résolutoire soit déclarée acquise.

Les juges suspendent alors les effets de la clause résolutoire, accordent des délais rétroactifs correspondant aux dates de paiement ou de régularisation des manquements et constatent que les délais ont été respectés pour en conclure que la clause résolutoire n'avait pas joué.

Dans un arrêt récent du 4 mai 2011, la Cour de Cassation réaffirme que **les juges ne peuvent dire qu'il n'y a pas lieu au jeu de la clause résolutoire sans octroyer de délais de paiement ni constater qu'il en avait été accordé** (Cass. 3e civ., 4 mai 2011, n° 10-16.939, FS-D, Vigna c/ Sté Hôtel de Lausanne (pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 4e ch., sect. C, 19 nov. 2009) : JurisData

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

n° 2011-007819).

Cet arrêt est conforme à la jurisprudence constante.

Dans un arrêt du 16 juillet 1975, la Cour de cassation avait déjà admis que le juge ne peut suspendre les effets de la clause résolutoire et dire que la clause n'a pas joué, au seul motif que la locataire se trouvait à jour de ses loyers, sans accorder auparavant des délais au preneur (Cass. 3e civ., 16 juill. 1975 : Rev. loyers 1975, p. 439).

4/ sur la bonne foi du bailleur

L'automaticité de la constation de la clause résolutoire est remise en cause puisque le juge vérifie si le bailleur invoque la clause résolutoire de bonne foi, en application des dispositions de l'article 1134 du Code civil .

La jurisprudence a estimé que le commandement avait été délivré de mauvaise foi lorsque :

— le bailleur savait les locataires absents (Cass. 3e civ., 15 déc. 1976, no 75-15.377, Bull. civ. III, no 46) ;

— le bailleur ne pouvait ignorer les activités du fonds exploité dans les lieux loués en sus du contrat (Cass. 3e civ., 29 janv. 2002, no 00-18.210) ;

— le bailleur n'ignorait pas l'état d'insalubrité des lieux qui rendait impossible leur exploitation normale (Cass. 3e civ., 11 févr. 2004, no 02-20.184) ;

J'attire l'attention du lecteur sur un arrêt qui me semble important de noter puisqu'il caractèrise une situation fréquente:

Le bailleur qui accepte la remise de chèques, dont le preneur sollicite l'encaissement à une date postérieure au délai d'un mois imparti par le commandement, ne peut, alors qu'ils sont réputés payables à vue et sans les avoir présentés au paiement, solliciter l'acquisition de la clause résolutoire, en arguant que, de son propre aveu, le preneur avait offert le paiement à une date postérieure à l'expiration du délai d'un mois »(Cass. com., 3 juin 2003, n° 03-10.612

Or, l'article L. 131-31 du Code monétaire et financier dispose :

« Le chèque est payable à vue. Toute mention contraire est réputée non écrite ».

La Cour de cassation a décidé que la bailleresse, faute d'avoir présenté le chèque au paiement à l'expiration du délai d'un mois imparti par la clause résolutoire, n'établissait pas que le chèque litigieux n'aurait pas été payé de bonne date.

Il appartenait au bailleur d'établir que le chèque n'était pas payable.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous conseils et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés