



La mise en œuvre de la clause résolutoire présente dans un contrat de bail commercial :

Jurisprudence publié le **01/07/2022**, vu **3165 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En principe, tous les baux contiennent une clause résolutoire qui prévoit la résiliation de plein droit en cas de manquement du locataire à une seule de ses obligations .

En principe, tous les baux contiennent une clause résolutoire qui prévoit la résiliation de plein droit en cas de manquement du locataire à une seule de ses obligations .

La clause résolutoire dans le bail commercial est donc un mécanisme contractuel permettant de sanctionner les manquements du locataire à ses obligations contractuelles. Elle prévoit, *de facto*, que le contrat de bail commercial cessera de produire ses effets juridiques avant son terme et sera donc résilié par anticipation.

En particulier, la clause résolutoire devra expressément viser les manquements contractuels justifiant une résiliation anticipée de la convention. La clause résolutoire du bail commercial a une visée plutôt punitive à l'égard du locataire.

Lorsqu'elle est insérée dans les dispositions du bail commercial, la clause résolutoire peut être mise en œuvre à tout moment du contrat : lors de son exécution, mais également en cours de tacite reconduction ou de renouvellement.

Le commandement délivré par le bailleur doit indiquer précisément les mesures devant être prises par le locataire dans le délai légal ; à défaut, le manquement du locataire ne permet pas d'obtenir la résiliation du bail.

En outre, pour qualifier l'**infraction**, il importe que ce soit celle **visée dans le commandement** qui ait perduré.

La loi Pinel de 2014, a impacté considérablement la législation relative aux contrats de baux commerciaux.

En ce qui concerne la clause résolutoire, la loi Pinel a modifié la sanction du non-respect des conditions de validité de ladite clause.

Auparavant, si la clause résolutoire ne remplissait pas les conditions de validité énoncées ci-dessus, elle était réputée nulle.

Pour rappel, la nullité entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat de bail commercial.

Désormais, en **vertu de l'article L145-15 du Code de Commerce**, la clause résolutoire est réputée non écrite. Cela signifie que le bailleur et le preneur doivent faire comme si la clause résolutoire n'avait jamais fait partie des dispositions du contrat de bail commercial.

En revanche, seule la clause résolutoire est exclue de la convention. Les autres dispositions du bail commercial restent donc valables.

La clause résolutoire peut être mise en jeu et entraîner la résolution du contrat dès que survient la cause de résolution prévue au contrat, notamment s'il y a eu mise en demeure restée sans effet

(Cass. 1 e civ. 3-2-2004)

La clause résolutoire suppose pour être mise en œuvre une mise en demeure : avant qu'elle puisse produire son effet sur le contrat, il faut mettre l'autre partie en demeure de respecter ses obligations.

Il dispose d'un mois pour régulariser la situation, s'il ne le fait pas dans ce délai, la résiliation est acquise. Si le manquement persiste au-delà d'un mois la résiliation est acquise. Pour autant, il faut encore la faire constater par un juge. Le juge peut quand même accorder des délais, il peut suspendre les effets de la clause résolutoire.

II/ le délai prévu par le commandement visant la clause résolutoire

La mise en œuvre de la clause résolutoire d'un bail commercial est subordonnée à la délivrance d'un commandement.

La résiliation de plein droit du bail ne peut intervenir qu'un mois au moins après le commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux

Toute clause d'un bail commercial prévoyant la résiliation de plein droit du bail ne peut produire effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai ([C. com. art. L 145-41](#)).

Le commandement ne peut produire d'effet que s'il informe clairement le locataire du manquement qui lui est reproché et du délai qui lui est imparti pour y remédier

Est réputée non écrite la clause résolutoire d'un bail commercial prévoyant un **délai de régularisation inférieur à un mois** ([C. com. art. L 145-15](#) et [L 145-41](#) et [Cass. 3^e civ. 8-12-2010 n^o 09-16.939](#))

Lorsque la clause résolutoire d'un bail commercial prévoit un délai de régularisation plus long que le délai légal, c'est ce délai contractuel que le commandement doit viser, à peine de nullité.

[CA Grenoble 4 février 2016 n^o 15/04629, ch. commerciale, SARL Résidence Deneb c/ F.](#)

Le commandement visant la clause résolutoire est nul si son imprécision est de nature à créer, dans l'esprit du locataire, une confusion l'empêchant de prendre la mesure exacte des injonctions qui lui sont délivrées et d'y satisfaire dans le délai requis.

[Cass. 3^e civ. 30-3-2017 n^o 16-11.970 F-D, Sté Avoriaz cœur de station c/ Sté Pierre et Vacances](#)

Deux situations sont envisageables :

-si le locataire a obtempéré à la mise en demeure dans le délai prévu, la clause résolutoire ne joue plus

- si le locataire n'a pas déféré dans le délai d'un mois , la clause résolutoire pourra être acquise.

II/ sur la preuve du manquement du locataire

Il appartient au bailleur qui demande au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire comprise dans un bail commercial d'établir l'existence et la persistance de l'infraction du locataire aux clauses du bail après le commandement.

Cass. 3^e civ. 20-5-2021 n^o 20-12.533 F-D, A. c/ Sté Pachalva Av

La **résiliation de plein droit** du bail commercial ne peut intervenir qu'au moins un mois après le commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux (C. com. art. L 145-41, al. 1)

Il est de jurisprudence que La preuve de la persistance de l'infraction aux clauses du bail après l'expiration du délai de mise en demeure incombe au bailleur

La clause résolutoire ne peut jouer de plein droit que si le locataire a fait l'objet d'une mise en demeure claire, nette, précise, rappelant les clauses dont le respect est sollicité.

Il est toujours possible de demander la nullité d'un commandement de payer dont les irrégularités et imprécisions ne permettraient pas au locataire de prendre la mesure exacte des injonctions qui lui avaient été faites et d'y apporter la réponse appropriée dans le délai requis.

Le juge ne peut pas constater l'acquisition de la clause résolutoire pour une infraction commise par le locataire qui n'est pas visée dans le commandement.

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

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53