



Les pouvoirs du juge des référés pour prononcer la résiliation du bail.

Jurisprudence publié le **25/03/2020**, vu **23823** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsque le locataire cesse de payer les loyers et qu'il commet d'autres infraction, il peut saisir le juge des référés pour obtenir la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire.

Lorsque le locataire cesse de payer les loyers et qu'il commet d'autres infraction, il peut saisir le juge des référés pour obtenir la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire.

Pour autant , le juge des référés peut- il prononcer la résolution du bail ?

Il convient de rappeler les pouvoirs du juge des référés, dans le cadre d'une procédure de référé.

L'article 808 du Code de procédure civile prévoit que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Dans la majorité des cas, le juge des référés est saisi par la bailleur , pour constater l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail.

En effet, la clause résolutoire permet, en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations, de résilier le bail automatiquement si les conditions de mise en œuvre de la clause sont remplies.

C'est ce caractère automatique qui rend la clause efficace, le contrat étant résilié de plein droit, ce qui signifie que les juges n'ont aucun pouvoir d'appréciation de la gravité de l'infraction commise

Cela signifie que le juge ne prononce pas la résiliation du bail, mais se borne à constater la résiliation du bail par l'acquisition de la clause résolutoire.

En matière de bail commercial, le mécanisme de la clause résolutoire est régi par l'article L 145-41 du Code de commerce qui prévoit 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 juge constate donc l'acquisition de la clause résolutoire un mois après la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, demeuré infructueux.

La Cour de Cassation a été amenée à trancher le fait de savoir si le Juge des référés a le pouvoir de prononcer la résiliation d'un bail, en cas de manquements graves commis par le locataire ,sans passer par le mécanisme de la clause résolutoire ?

Le juge des Référé ne peut prononcer la résolution du bail dans le cadre d'une demande de résolution judiciaire.

La résolution judiciaire du bail ne peut être prononcée qu'en cas d'inexécution par l'une des parties

de ses obligations nées du bail, qu'elles soient d'origine contractuelle ou légale.

Les exemples de manquements sont nombreux :

- du manquement à l'obligation de délivrance,
- du défaut de paiement des loyers ou leur paiement avec retard,
- du non-respect de la destination des lieux,
- de la violation de l'interdiction de sous-louer,
- de la violation des dispositions interdisant ou limitant la cession du bail,
- de la violation des règles encadrant la réalisation de travaux

L'article 1741 du Code civil prévoit spécifiquement cette condition résolutoire en matière de bail. Il dispose en effet que le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du locataire de remplir leurs engagements.

Toute violation par un locataire d'une de ses obligations contractuelles peut donc justifier le prononcé par le juge de la résolution du contrat, mais elle est soumise au pouvoir d'appréciation du juge, qui n'est pas tenu de prononcer systématiquement la résiliation du bail.

Il lui appartient au contraire d'apprécier si l'inexécution invoquée a assez d'importance pour justifier la résolution du contrat.

Le juge peut refuser de la prononcer s'il estime que revêt une gravité insuffisante le manquement invoqué. Ce pouvoir d'appréciation est souverain (Cass. 3^e civ. 25-6-1991 n° 89-16.964).

Dans le cadre du jeu de l'acquisition de la clause résolutoire , le juge des référés ne dispose pas du pouvoir d'appréciation.

En conséquence, le juge des référés, s'il peut constater l'acquisition d'une clause résolutoire, n'a pas en revanche le pouvoir de prononcer la résiliation d'un bail, qui implique non seulement qu'il constate un manquement commis par le locataire, mais en outre qu'il apprécie s'il présente une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

Cette jurisprudence est applicable qu'il s'agisse d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial (Cass. 3^e civ. 26-2-1985 n° 83-16.775 : Bull. civ. III n° 40).

Elle le rappelle dans la présente espèce, en prononçant la cassation d'un arrêt ayant prononcé, en référé, la résiliation d'un bail commercial.

S'il peut constater l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail, le juge des référés ne peut pas prononcer la résiliation du bail. Cass. 3^e civ. 20-12-2018 n° 17-16.783 F-D, Sté Nuit des monts

résulte de ce qui précède que le juge des référés, qui ne peut prendre que des mesures provisoires sans prendre parti sur le fond, ne peut pas prononcer la résolution judiciaire d'un bail (Cass. 3^e civ. 21-7-1993 n° 1352 D : RJDA 12/93 n° 1102 ; Cass. 3^e civ. 20-12-2018 n° 17-16.783 F-D : RJDA 3/19 n° 171).

Si le bailleur considère qu'il y a eu des manquements graves , il devra saisir le Tribunal , au fond, qui sera seul compétent pour apprécier , les manquements.

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

FAX: 01.76.50.19.67