



La suspension des effets de la clause résolutoire insérée dans un bail commercial

publié le 10/02/2015, vu 18849 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article L.145-41 alinéa 2 du Code de commerce prévoit que le juge peut accorder des délais au bénéfice du preneur, ayant pour effet d'entraîner la suspension des effets de la clause résolutoire.

L'article L.145-41 alinéa 2 du Code de commerce prévoit que le juge peut accorder des délais au bénéfice du preneur, ayant pour effet d'entraîner la suspension des effets de la clause résolutoire.

Nous avons étudié dans un précédent article le fonctionnement général de la clause résolutoire insérée dans un bail commercial, notamment les modalités de son invocation par le bailleur.

Il sera ici question de l'étude plus spécifique de la faculté pour le juge de prononcer la suspension des effets de clause résolutoire sur le fondement de l'article 1244-1 du Code civil.

Aux termes du premier alinéa de l'article L.145-41 du Code de commerce : « *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* ».

Le deuxième alinéa de l'article L.145-41 prévoit cependant, par faveur pour le preneur, que le juge peut accorder des délais ayant pour effet d'entraîner la suspension des effets de la clause résolutoire.

I – Les conditions de la suspension de la clause résolutoire

Le deuxième alinéa de l'article L.145-41 du Code de commerce dispose que : « *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'obligation d'imposer des délais au preneur*

Le juge doit subordonner la suppression des effets de la clause résolutoire à l'exécution par le locataire de ses obligations.

Ainsi, la demande de constat d'acquisition de la clause résolutoire ne peut être rejetée au motif que le preneur a formé opposition au commandement et réglé ses causes, si aucuns délais ne lui ont pas été accordés (Cass. 3^e civ., 8 avr. 2010, n^o 09-11.292).

Si, au jour où le juge statue, le locataire a remédié à l'infraction qui lui était reprochée, mais postérieurement au délai d'un mois à compter du commandement, la demande du bailleur tendant à l'acquisition de la clause résolutoire ne pourra être rejetée qu'à la condition que le juge octroie rétroactivement au preneur des délais (Cass. 3^e civ., 7 déc. 2004, n^o 03-18.144, Bull. civ. III, n^o 224).

- *L'absence de décision de justice ayant force de chose jugée*

En dépit de la référence dans l'article L. 145-41 du Code de commerce, à une « *décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée* », la Cour de cassation précise que le preneur peut demander des délais de paiement tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision « *passée en force de chose jugée* » (Cass. 3^e civ., 18 mai 2010, n^o 09-13.785).

Le preneur n'est pas tenu de former sa demande de suspension des effets de la clause résolutoire dans le délai visé au commandement (Cass. 3^e civ., 13 mai 1986, n^o 83-14.991).

En vertu de l'article 500 du Code de procédure civile, est passé en force de chose jugée le jugement qui n'est susceptible d'aucun recours suspensif d'exécution ou, s'il est susceptible d'un tel recours, à l'expiration du délai de recours si ce dernier n'a pas été exercé dans les délais.

L'ordonnance de référé n'a pas, au principal, autorité de chose jugée (CPC, art. 488) ; la question s'est alors posée de la possibilité pour un juge du fond de remettre en cause une décision du juge des référés constatant l'acquisition d'une clause résolutoire ou suspendant ses effets en accordant des délais.

Il a été jugé que même si l'ordonnance de référé n'a pas, au principal, autorité de la chose jugée, le juge du fond ne peut pas, une fois que l'ordonnance de référé a acquis force de chose jugée, accorder de nouveaux délais.

Dès lors que l'ordonnance de référé, devenue définitive, constate la résiliation du bail, le preneur se retrouve sans droit au bail (Ca(ss). 3^e civ., 9 janv. 1991, n^o 89-13.790).

De même, l'ordonnance de référé constatant que les conditions d'application de la clause résolutoire sont réunies et octroyant au preneur un délai pour se libérer de sa dette, dès lors qu'elle est définitive et passée en force de chose jugée, ne peut être remise en cause par le juge du fond par l'octroi de nouveaux délais aux débiteurs (CA Paris, ch. 16, sect. A, 18 oct. 2006, n^o RG : 05/10214).

Cette position est reprise par la Cour de cassation qui juge que « *Les délais accordés par l'ordonnance de référé ayant suspendu la réalisation de la clause résolutoire n'ayant pas été respectés, le juge saisi au fond ne peut accorder de nouveaux délais* » (Cass. 3^e civ., 15 oct. 2008, n^o 07-16.725).

II – L'octroi des délais

Le juge ne peut faire application d'office des dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce, le locataire devant impérativement solliciter des délais et la suspension des effets de la clause résolutoire.

L'article 1244-1 du Code civil prévoit que : « *compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues* ».

L'octroi de délais est une faculté qui relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond.

Les délais peuvent être donc accordés dans la limite de deux ans compte tenu à la fois "de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier".

C'est au preneur d'apporter la preuve qu'il remplit les conditions légales en démontrant l'existence de difficultés financières momentanées, ainsi que les efforts accomplis pour réduire sa dette dans l'intervalle

Par exemple, la demande a été rejetée en raison de l'aggravation constante de la dette sans que le preneur ne puisse établir qu'il sera en mesure de l'apurer dans le délai sollicité (CA Paris, 26 févr. 2003, n° 2002/17514).

La durée du délai de grâce accordé au preneur ne peut excéder deux ans : le juge ne peut pas suspendre les effets de la clause résolutoire pour une durée indéterminée (Cass. 3e civ., 15 juin 1994).

Le délai commence à courir à compter de la date de la décision si celle-ci est rendue contradictoirement.

III – Les effets de la suspension de la clause résolutoire

- *L'exécution dans le délai imparti*

La clause résolutoire ne peut être invoquée par le bailleur si le débiteur s'acquitte de ses obligations dans le délai et selon l'échéancier fixé (Cass. 3e civ., 19 juin 2013).

- *La sanction de l'inobservation des délais*

En cas d'inobservation des délais impartis par le juge la clause résolutoire est définitivement acquise, aucun nouveau délai ne pouvant être accordé.

Le non-respect de l'échéancier judiciairement fixé dans le cadre de la suspension des effets de la clause résolutoire n'entraînera pas la résiliation s'il est dû à un cas de force majeure, tel qu'un incident technique ayant empêché la banque d'effectuer le virement (Cass. 3^e civ., 17 févr. 2010, n° 08-20.943).

L'acquisition de la clause résolutoire en cas de non-respect de l'échéancier judiciaire doit être constatée même si la décision ayant accordé des délais n'a pas prévu cette sanction (Cass. 3^e civ., 14 mai 2008, n° 07-17.121).

En cas de non-respect de l'échéancier judiciairement fixé, la résiliation du bail est fixée à l'expiration du délai imparti dans le commandement initial.

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) : <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