



# LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE DANS UN BAIL COMMERCIAL

Fiche pratique publié le **02/05/2017**, vu **1735 fois**, Auteur : [Maître REPASKA CABINET AR](#)

## **Quelles sont les conditions afin qu'une clause résolutoire puisse fonder la résiliation d'un bail commercial?...**

En application des dispositions de l'article L145-41 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. »

Au préalable, précisons qu'afin qu'une clause résolutoire puisse s'appliquer, il est indispensable qu'elle soit insérée au bail commercial.

Ensuite il convient de noter que la clause résolutoire ne se limite pas au paiement des loyers ou des charges mais concerne toutes les obligations résultant du bail.

Au surplus, le bailleur invoquant la clause résolutoire doit être de bonne foi (Cass. Civ. 3<sup>È</sup>me, 11 février 2016).

Par ailleurs, lorsque la clause résolutoire a été stipulée au seul profit du bailleur et que celui-ci a demandé la poursuite du bail, le locataire ne peut se prévaloir de l'acquisition de la clause. (Cass. Civ. 3<sup>È</sup>me, 27 avril 2017).

La clause résolutoire insérée au bail commercial est soumise aux dispositions des baux commerciaux dérogeant au droit commun.

C'est pourquoi, afin de mettre en œuvre la clause résolutoire, et à peine de nullité de la stipulation, plusieurs conditions doivent être réunies, à savoir :

- le bailleur doit faire délivrer un commandement de payer formellement établi par acte d'huissier de justice au preneur
- le commandement doit expressément informer le preneur des faits qui lui sont reprochés
- il doit indiquer que le preneur souhaite se prévaloir de la clause résolutoire insérée dans le bail et que le preneur a un mois pour s'exécuter
- la durée d'un mois dont le débiteur dispose pour se conformer à ses obligations doit être précisée : notamment le point de départ du délai.

Les avocats de CABINET AR, Avocats en droit des affaires à Le Mans, restent à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour toute action.

**Alexandra REPASKA – [alexandra.repaska@gmail.com](mailto:alexandra.repaska@gmail.com)**

**CABINET AR – Avocats en droit des affaires à Le Mans**

**27 rue d'Arcole - 72000 LE MANS**

**tél : 09 83 07 36 37 / 06 63 21 66 57**

**[www.cabinetar-avocats-lemans.fr](http://www.cabinetar-avocats-lemans.fr)**