



Bail commercial : jusqu'à quel moment le bailleur peut-il renoncer à la clause résolutoire ?

Jurisprudence publié le 11/12/2020, vu 846 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le propriétaire ne peut plus renoncer au bénéfice d'une clause résolutoire lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée et qui suspend les effets de cette clause n'a pas été exécutée par le locataire.

Un bail conclu pour une durée de dix ans prévoit que le locataire renonce à sa faculté de résiliation à la fin de la première période triennale et il comporte une clause résolutoire « si bon semble au propriétaire ».

Environ trois ans après la conclusion du bail, le bailleur délivre à son locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire puis l'assigne en référé en constatation de l'acquisition de cette clause. Une ordonnance de référé non frappée d'appel suspend les effets de la clause résolutoire et accorde des délais de paiement. Le locataire ne paye pas la première mensualité et il informe le bailleur qu'il prend acte de la résiliation du bail. Le bailleur lui indique alors qu'il renonce à se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire, puis il le poursuit devant le juge du fond en exécution forcée du bail.

Une cour d'appel fait droit à cette demande, aux motifs que le locataire ne pouvait pas tirer parti d'une clause résolutoire stipulée au seul bénéfice du bailleur ni se prévaloir de son propre comportement pour prendre acte de la résiliation du bail, et que le propriétaire n'avait pas engagé d'acte d'exécution forcée, de sorte qu'il conservait la liberté de poursuivre ou non l'exécution du titre provisoire que constituait l'ordonnance et pouvait ainsi renoncer au bénéfice de l'acquisition de la clause.

La Cour de cassation censure cette décision : dès lors que l'ordonnance de référé accordant des délais de paiement est passée en force de chose jugée, et en l'absence de décision contraire au principal, le bailleur ne peut plus, en cas de non-respect par le locataire des délais de paiement conditionnant la suspension des effets de la clause, demander unilatéralement l'exécution du bail résilié.

Source : efl.fr

Pour plus d'infos : [Quelle est l'utilité d'une clause résolutoire dans un bail commercial ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
 - [Rompre un bail commercial](#)
 - [Céder un bail commercial](#)
 - [Céder un fonds de commerce](#)
 - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
 - [Gérer un compte courant d'associé](#)
 - [Dividendes : mode d'emploi](#)
 - [Récupérer une facture impayée](#)
 - [Guide pratique de la SARL](#)
-
- [Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?](#)
 - [Quelles différences entre un bail commercial et un bail professionnel ?](#)
 - [Comment fonctionne un bail précaire \(bail dérogatoire\) ?](#)
 - [Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?](#)
 - [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)
 - [Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?](#)
 - [Quelle est la durée d'un bail commercial ?](#)
 - [Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?](#)
 - [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
 - [Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?](#)
 - [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
 - [Quelles obligations pour le bailleur d'un bail commercial ?](#)
 - [Quelles obligations pour le locataire d'un bail commercial ?](#)
 - [Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?](#)
 - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)