

Qu'est-ce que la clause résolutoire et comment la mettre en oeuvre ?

Description

La clause résolutoire dans le [bail commercial](#), dit aussi bail 3-6-9, est un outil contractuel au terme duquel le contrat de bail cesse de produire ses effets juridiques si le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles. La clause résolutoire peut être aussi insérée dans d'autres types de [contrats de location](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial avec clause résolutoire](#)

Quel est le principe de la clause résolutoire dans un bail commercial ?

La clause résolutoire dans le bail commercial est 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.

La clause résolutoire vise à sanctionner notamment :

- les impayés du loyer et/ou des charges locatives ;
- la dégradation des locaux faisant l'objet du contrat de bail commercial ;
- le non-respect des dispositions substantielles du bail commercial ;
- toute autre faute du locataire.

La clause résolutoire du bail commercial est donc une clause assez contraignante pour le locataire. C'est pourquoi, il convient de porter une attention toute particulière à sa rédaction. En particulier, la clause résolutoire devra expressément viser les manquements contractuels justifiant une résiliation anticipée de la convention.

Bon à savoir : En pratique, la [clause résolutoire dans le bail d'habitation](#) est possible.

Les conditions de validité de la clause résolutoire

dans le bail commercial

Comme vu précédemment, 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 oeuvre à tout moment du contrat : lors de son exécution, mais également en cours de tacite reconduction ou de renouvellement.

C'est pourquoi, sa mise en oeuvre est très encadrée d'un point de vue juridique. Elle est notamment consacrée par [l'article L145-41 du Code de Commerce](#). D'après la lettre de cet article, toute clause du bail commercial prévoyant la résiliation anticipée de la convention ne produit effet qu'un mois après la signification d'un commandement infructueux.

Pour être valable, la mise en oeuvre de la clause résolutoire implique notamment :

- **la preuve rapportée d'un manquement contractuel** et/ou d'une faute imputable au locataire ;
- **que le manquement contractuel visé soit expressément prévu** dans les dispositions de la clause résolutoire ;
- que la clause résolutoire soit appliquée **de bonne foi** ;
- que **le commandement ait été infructueux**, un mois après sa signification par commissaire de justice (anciennement huissier de justice).

Attention ! [Le redressement ou la liquidation judiciaire](#) du preneur n'est pas une condition de fond autorisant la résiliation unilatérale du bail commercial.

Clause résolutoire et bail commercial : conditions de fond

Pour mettre en oeuvre valablement la clause résolutoire du bail commercial, il convient tout d'abord de rédiger avec une grande attention ses dispositions. En effet, la clause résolutoire doit viser expressément les manquements contractuels et les fautes du preneur pouvant donner lieu à une résiliation anticipée du contrat de bail commercial.

Zoom : Si la rédaction du bail commercial et des clauses se révèlent complexe pour vous, n'hésitez pas à recourir aux services de LegalPlace. En effet, nous vous proposons [un modèle de bail commercial](#), conforme à la réglementation en vigueur. Vous pouvez également le personnaliser facilement et ajouter des clauses

spécifiques, en remplissant notre questionnaire en ligne.

De surcroît, il convient de s'assurer qu'en qualité de bailleur, vous n'avez pas renoncé au préalable à l'application de la clause résolutoire. La renonciation peut être tacite ou formalisée par écrit.

Enfin, la clause résolutoire du bail commercial doit être mise en oeuvre de bonne foi. Si la preuve de la mauvaise foi du bailleur est rapportée, alors la clause résolutoire sera réputée non écrite.

Clause résolutoire et bail commercial : conditions de forme

La clause résolutoire du bail commercial est également soumise à des conditions de forme qu'il convient de respecter.

En vertu de [l'article L145-41 du Code de Commerce](#) évoqué précédemment, la mise en oeuvre de la clause résolutoire doit être précédée de la signification par commissaire de justice d'un commandement de payer.

Attention ! La simple mise en demeure du locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ne produira aucun effet quant à la résiliation anticipée du bail commercial.

Le commandement doit mentionner des informations obligatoires. Il s'agit :

- **des manquements contractuels** et/ou des fautes reprochés au locataire ;
- de préciser que **ces manquements sont expressément prévus** dans les cas d'application de la clause résolutoire du bail commercial ;
- **du délai d'un mois** accordé au locataire afin qu'il puisse régulariser sa situation.

Si le commandement demeure infructueux après l'expiration du délai d'un mois, alors le bailleur pourra mettre en oeuvre de plein droit la clause résolutoire du bail commercial.

Attention ! Pour mettre en oeuvre la clause résolutoire du bail commercial, le bailleur devra rapporter la preuve de la persistance des manquements contractuels imputables au locataire.

Pour plus de sécurité juridique, il convient de noter qu'il est possible de rédiger un [bail commercial chez un notaire](#).

Mise en oeuvre de la clause résolutoire dans le bail commercial : quel est le tribunal compétent ?

Lorsque toutes les conditions sont réunies, il convient de suivre une procédure précise afin de mettre en oeuvre la clause résolutoire du bail commercial.

En pratique, le bailleur peut saisir le juge des référés du tribunal du lieu de situation de l'immeuble. Pour rappel, le juge des référés permet d'obtenir des mesures provisoires et donc, une décision de justice rapide.

Pour ce faire, le bailleur et le locataire doivent avoir prévu expressément dans la convention de bail la possibilité d'un recours au juge des référés.

Attention ! La décision rendue par le juge des référés, appelée ordonnance de référé, n'a pas l'autorité de la chose jugée. La décision n'a donc pas la même valeur qu'un jugement au fond.

Le cas échéant, c'est le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble qui est compétent pour connaître du litige. Cette compétence exclusive est consacrée par [l'article R211-4 du Code de l'organisation judiciaire](#). Ici, la décision de justice a autorité de la chose jugée.

Exemple de clause résolutoire dans le bail commercial

Clause résolutoire

À défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers ou du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause.

Si le Preneur refusait de libérer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande

Instance du lieu de situation de l'immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

Clause résolutoire dans le bail commercial et loi Pinel : ce qui change

[La loi Pinel du 18 juin 2014](#) a entièrement réformé la réglementation 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 mémoire, 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.

Les effets de la clause résolutoire dans le bail commercial

Comme vu précédemment, lorsque la clause résolutoire est mise en oeuvre valablement, le contrat de bail commercial sera résilié par anticipation de plein droit par le bailleur. Cela est consacré par [l'article 1224 du Code Civil](#). À cet effet, le preneur est expulsé. Si un fonds de commerce était exploité dans les locaux loués, celui-ci est également perdu.

Bon à savoir : Le bailleur peut également refuser de plein droit le renouvellement du bail pour motifs graves et légitimes d'après [l'article L145-17 du Code de Commerce](#).

Quant au preneur, s'il n'a pas régularisé sa situation à l'extinction du délai, la clause résolutoire se met en oeuvre de plein droit. Le locataire s'expose, de surcroît, à des sanctions complémentaires telles que le remboursement des frais de justice ou encore l'acquisition de l'intégralité du [dépôt de garantie](#) versé à l'entrée dans le logement.

Clause résolutoire abusive et bail commercial : la suspension judiciaire

La clause résolutoire du bail commercial est soumise à des conditions de validité strictes. C'est pourquoi, toute mise en oeuvre abusive est sanctionnée par la loi.

En vertu de [l'alinéa 2 de l'article L145-41 du Code de Commerce](#), le juge saisi du litige peut décider d'accorder un délai supplémentaire au locataire afin qu'il régularise sa situation. Cela peut être mis en oeuvre si le juge estime, par exemple, que le montant des impayés est dérisoire en comparaison de la valeur du fonds de commerce exploité.

Comme vu ci-dessus, la décision du juge a autorité de la chose jugée. Cela signifie que si le juge accorde un délai au preneur, supérieur au délai légal d'un mois mentionné dans le commandement, le bailleur ne pourra pas s'y opposer. Pendant ce délai accordé par le juge, les effets de la clause résolutoire sont suspendus. C'est le mécanisme de la **suspension judiciaire**.

Attention ! Le preneur ne peut présenter sa demande en justice de suspension judiciaire que lorsque la résiliation du contrat de bail commercial n'a pas été prononcée par une décision de justice passée en force de chose jugée.

En somme, le locataire peut solliciter une action en justice pour demander la suspension de la clause résolutoire :

- **pendant le délai d'un mois indiqué dans le commandement** : dans ce cas, le locataire forme une opposition au commandement signifié par commissaire de justice afin de réclamer des délais de grâce ;
- **devant le juge des référés à titre principal ou par demande reconventionnelle** : pour rappel, une demande reconventionnelle est une demande en justice formulée par le défendeur (ici, le locataire) après l'ouverture de l'instance ;
- **devant la Cour d'Appel**.

Le juge, s'il constate la recevabilité de la demande du locataire, pourra lui octroyer librement un délai supplémentaire, dans la limite de deux ans.

Si le locataire régularise sa situation dans le nouveau délai accordé, alors le commandement signifié par commissaire de justice n'aura plus d'effet juridique. Le

cas échéant, la clause résolutoire est définitivement acquise. Le locataire ne pourra plus solliciter une demande en justice pour demander l'octroi d'un délai supplémentaire.

Impayés du locataire : quels recours en cas d'absence de clause résolutoire dans le bail commercial ?

Si le bail commercial ne contient pas de clause résolutoire, le bailleur dispose tout de même de recours pour se retourner contre le bailleur en cas de manquements contractuels.

Il est tout d'abord conseillé de régler le litige à l'amiable en envoyant des relances régulières au locataire ou une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Bon à savoir : Depuis la loi Pinel, si le locataire a un garant, alors le bailleur est tenu d'informer celui-ci des manquements contractuels du locataire.

Si les relances et la mise en demeure sont infructueuses, le bailleur peut assigner le locataire devant le Tribunal de Grande Instance pour demander la résiliation judiciaire du bail. Dans ce cas, ce sera au juge d'apprécier la gravité des manquements contractuels du preneur pour décider ou non de la légitimité de la résiliation judiciaire du bail commercial.

Si le juge l'estime nécessaire, il pourra accorder un délai supplémentaire au locataire pour qu'il puisse régulariser sa situation. Le cas échéant, la décision de justice prononçant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire sera passée en force de chose jugée.

Bon à savoir : À l'issue de l'action en justice, si le bailleur obtient gain de cause, il devra envoyer un commandement de quitter les lieux au locataire.