

→RL3566

Limite du droit du bailleur à se prévaloir de la clause résolutoire

Cass. 3^e civ., 22 oct. 2020, n° 19-19.542, P+B+I



Par Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

Mots-clés : Bail commercial • Clause résolutoire si « bon semble au bailleur » • Option du bailleur • Délais • Force de chose jugée
Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-41
Repères : Le Lamy Baux commerciaux, n° 480 et s.

Dès lors qu'une ordonnance passée en force de chose jugée constate l'acquisition de la clause résolutoire du bail, le bailleur ne peut plus, en cas de non-respect des délais suspendant la clause, solliciter unilatéralement l'exécution du bail.

FAITS

Un bail commercial est conclu pour une durée de dix ans avec renonciation du preneur à sa faculté de résiliation à la fin de la première période triennale et comporte une clause résolutoire « si bon semble au bailleur ».

Après délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, le bailleur attrait le preneur devant le juge des référés qui constate l'acquisition de la clause résolutoire mais en suspend les effets en accordant au preneur des délais avec déchéance du terme.

Le preneur n'en relève pas appel, ne règle pas la première mensualité et informe le bailleur de ce qu'il prend acte de la résiliation du bail.

Le bailleur s'y oppose en faisant valoir qu'il renonce à se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire et l'assigne au fond en exécution forcée du bail, subsidiairement en paiement des loyers et charges jusqu'à la deuxième échéance triennale du bail.

La cour d'appel fait droit à ses demandes aux motifs que le preneur ne peut tirer parti d'une clause résolutoire stipulée au seul bénéfice du bailleur et se prévaloir de son propre comportement pour prendre acte de l'acquisition de la clause résolutoire du bail et que le seul fait d'avoir fait signifier l'ordonnance ne manifeste pas l'intention du bailleur de poursuivre l'acquisition de la clause.

Le preneur se pourvoit en cassation, faisant notamment valoir que l'acquisition de la clause résolutoire met irrévocablement fin au bail dont le bailleur ne peut plus poursuivre l'exécution forcée, dès lors que l'échéancier fixé par le juge dans une ordonnance suspendant les effets de la clause résolutoire et revêtue de la force de chose jugée n'a pas été respecté.

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel, décidant que dès lors que l'ordonnance est passée en force de chose jugée et en l'absence de décision contraire statuant au principal, le bailleur ne peut plus, en cas de non-respect par le preneur des délais de paiement conditionnant la suspension des effets de la clause résolutoire, demander unilatéralement l'exécution du bail résilié.

ANALYSE

La décision commentée, largement publiée, apporte une contribution importante à la construction jurisprudentielle propre aux clauses résolutoires.

Loi de police contractuelle, la clause résolutoire constitue pour le bailleur une garantie d'exécution par le preneur de ses obligations.

Ainsi, l'acquisition de la clause résolutoire intervient en principe de plein droit si le preneur ne répare pas l'infraction reprochée dans le délai d'un mois prévu par l'article L. 145-41 du Code de commerce, sans que le juge ne dispose d'un pouvoir d'appréciation sur la gravité du manquement reproché⁽¹⁾, dès lors que le formalisme légal consistant à viser l'obligation inexécutée est respecté⁽²⁾, n'ayant comme seule faculté que de suspendre les effets de la clause en accordant des délais si le preneur en fait la demande⁽³⁾.

Habituellement, la clause résolutoire est mise en œuvre par le bailleur mais il peut avoir intérêt à y renoncer, de même que le preneur peut souhaiter l'invoquer pour mettre fin au bail de façon anticipée, sans attendre le terme d'une période triennale.

La question s'est donc posée de savoir à quelles conditions le bailleur pouvait y renoncer et si le preneur disposait du droit de se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire.

(1) Cass. 3^e civ., 9 nov. 2004, n° 03-11.139, AJDI 2005, p. 382, note Denizot C.

(2) Cass. 3^e civ., 9 déc. 1980, n° 79-14.235, Bull. civ. III, n° 191 ; Cass. 3^e civ., 15 sept. 2010, n° 09-10.339, Bull. civ. III, n° 157, JCP G 2011, doctr. 63, n° 12, obs. Grosser P.

(3) Cass. 3^e civ., 18 mai 2010, n° 09-66.848, Gaz. Pal. 14 au 17 juill. 2010, p. 40, note Brault C.-E., AJDI 2010, p. 553.

Jusqu'en 2017, la Cour de cassation se déterminait selon que la clause avait été ou non stipulée avec la formule « *si bon semble au bailleur* ».

Ainsi, selon une jurisprudence ancienne, le bailleur ne peut y renoncer s'il a notifié son intention de voir la résiliation prendre inéluctablement effet à l'expiration du délai d'un mois sans se réserver la possibilité « *s'il lui semblait bon* » de faire constater la résiliation⁽⁴⁾.

Inversement, le preneur se voit refuser la possibilité d'invoquer l'acquisition de la clause résolutoire reproduite au commandement assorti de la mention « *si bon lui semble* »⁽⁵⁾, laquelle a été considérée comme n'ayant été stipulée que dans l'intérêt du bailleur, lui permettant, après s'en être prévalu, de poursuivre au contraire l'exécution forcée du bail.

Par un arrêt de principe du 27 avril 2017⁽⁶⁾, cette distinction – selon que la clause résolutoire est ou non assortie de la mention « *si bon lui semble* » – n'apparaît plus nécessaire pour trancher dans un sens ou l'autre, l'important étant de savoir si elle a été stipulée en faveur du bailleur et s'il demande la poursuite du bail, auquel cas le preneur ne peut se prévaloir de l'acquisition de la clause.

En effet, dans cet arrêt, la clause résolutoire ne comportait pas de mention « *si bon lui semble* » mais a été jugée comme étant stipulée implicitement au profit du bailleur notamment au vu des termes du commandement et de sa volonté de poursuivre le bail.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, si le bail comportait une clause résolutoire « *si bon semble au bailleur* », la demande d'exécution forcée du bail est intervenue une fois que l'ordonnance suspendant les effets de la clause ait acquis force de chose jugée.

Pour les juges du fond, le seul fait que la clause résolutoire ait été stipulée au seul bénéfice du bailleur lui donnait le droit, à tout moment, de poursuivre son exécution à ses risques et périls et donc de renoncer au bénéfice de l'acquisition de la clause résolutoire.

La Cour de cassation ne discute pas du fait que la clause résolutoire était stipulée au bénéfice du bailleur mais ajoute une limite de temps à son droit de renonciation lorsque la décision constatant l'acquisition de la clause résolutoire est passée en force de chose jugée et qu'aucune décision contraire statuant au principal ne la remet en cause.

Cette décision mérite l'approbation, la clause résolutoire étant définitivement acquise, une fois l'ordonnance signifiée et les délais expirés sans que le preneur n'ait respecté l'échéancier fixé ni relevé appel ou saisi le juge du fond.

Il avait déjà été jugé dans sens voisin que « *des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire peuvent être obtenus même si la mesure d'expulsion ordonnée par le premier juge a été exécutée car le titulaire d'un bail commercial peut demander des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision passée en force de chose jugée* »⁽⁷⁾ (nous soulignons).

La diffusion large de cet arrêt nous conduit à croire que la solution dégagée doit pouvoir s'appliquer quelle que soit la rédaction de la clause, qu'elle comporte ou non la formule « *si bon semble au bailleur* ».

Ainsi, le bailleur ne peut « jouer » indéfiniment avec les effets de la clause résolutoire. ■

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« *Dès lors que l'ordonnance de référé est passée en force de chose jugée et en l'absence de décision contraire statuant au principal, le bailleur ne peut plus, en cas de non-respect par le preneur des délais de paiement conditionnant la suspension des effets de la clause résolutoire, demander unilatéralement l'exécution du bail résilié ;*

Pour dire que le bail s'était poursuivi entre les parties en dépit de ce que la locataire n'avait pas payé les loyers courants et les mensualités sur arriérés dans les conditions fixées par l'ordonnance du 27 novembre 2015, l'arrêt retient que la locataire ne peut 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, si la bailleuse a signifié l'ordonnance de référé pour faire courir les délais de paiement, ce qui ne manifestait pas son intention de poursuivre l'acquisition de la clause résolutoire, elle n'avait engagé aucun acte d'exécution forcée de sorte qu'elle conservait la liberté de poursuivre ou non, à ses risques et périls, l'exécution du titre provisoire que constituait cette ordonnance et pouvait, ainsi, renoncer au bénéfice de l'acquisition de la clause résolutoire.

En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Cass. 3^e civ., 22 oct. 2020, n° 19-19.542, P+B+I

(4) Cass. 3^e civ., 16 juill. 1997, n° 95-20.983, Administrer 1997, n° 293, p. 43 ; Cass. com., 3 juin 1997, n° 93-21.322, Bull. civ. IV, n° 168.

(5) Cass. 3^e civ., 24 mars 1999, n° 96-20.590, Bull. civ. III, n° 76, AJDI 1999, p. 909.

(6) Cass. 3^e civ., 27 avr. 2017, n° 16-13.625, Bull. civ. III, n° 57, Rev. loyers 2017/978, n° 2626, obs. Prigent J., D. 2017, p. 976.

(7) Cass. 3^e civ., 27 avr. 2017, n° 16-12.179.