

## La mauvaise foi du bailleur commercial ne fait pas obstacle pas l'acquisition de la clause résolutoire

Cass. 3e civ. 26-10-2023 n° 22-16.216 FS-B,  
SCI X c/ Sté Auto-Team carrosserie

Lorsqu'une ordonnance de référé, ayant acquis force de chose jugée, a accordé au titulaire d'un bail commercial des délais pour le paiement d'un arriéré de loyers, le non-respect de ces délais rend la clause définitivement applicable, et ce, même si le bailleur agit de mauvaise foi en s'en prévalant.



Le juge peut, en accordant des délais de paiement au locataire, suspendre l'effet de la clause résolutoire d'un bail commercial tant que la résiliation n'a pas été constatée ou prononcée par une décision de justice devenue définitive. Ainsi, la clause résolutoire ne s'applique pas si le locataire s'acquitte de ses dettes selon les modalités établies par le juge (C. com. art. L 145-41).

Le propriétaire de locaux commerciaux agit contre son locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail en raison d'un défaut de paiement des loyers. Une ordonnance de référé, qui n'a pas été contestée en appel, autorise le locataire à rembourser sa dette locative (20 031 €) en 24 mensualités et suspend les effets de la clause résolutoire, tout en stipulant que celle-ci reprendra immédiatement en cas de non-paiement d'une seule des mensualités selon l'échéancier établi. Le locataire, n'ayant pas réglé l'intégralité de sa dette à l'échéance prévue, le bailleur sollicite alors son expulsion.

Une cour d'appel a estimé que la clause résolutoire ne s'applique pas, car elle a été invoquée de mauvaise foi par le bailleur. En effet, le montant restant dû, soit 31 €, était insignifiant au regard de la dette initiale, tandis que le locataire avait déjà versé 20 000 € en l'espace de 8 mois, alors que l'ordonnance lui accordait un délai de 24 mois pour régulariser sa situation.

La Cour de cassation a annulé cette décision (Cass. 3e civ. 26-10-2023 n° 22-16.216 FS-B) : lorsqu'une ordonnance de référé, ayant acquis force de chose jugée, a octroyé des délais de paiement à un locataire commercial tout en suspendant l'application de la clause résolutoire, le non-respect de ces délais rend la clause définitivement applicable, sans que la mauvaise foi du bailleur en s'en prévaloir puisse y faire obstacle.

### **A noter :**

En vertu de la règle stipulant que les contrats doivent être exécutés de bonne foi (C. civ. art. 1104, al. 1), une jurisprudence ancienne et constante exige que la clause résolutoire d'un bail commercial soit appliquée de manière loyale (notamment, Cass. com. 7-1-1963 : Bull. civ. III n° 16).

Cela n'est pas le cas lorsque le bailleur a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire tout en sachant que le locataire était en vacances (Cass. 3e civ. 16-10-1973 n° 72-11.956 : Bull. civ. III n° 529 ; Cass. 3e civ. 15-12-1976 n° 75-15.377 : Bull. civ. III n° 465).

La Cour de cassation avait également élargi cette exigence de bonne foi aux situations où le locataire avait obtenu, par le biais d'une procédure de référé, des délais avec suspension des effets de la clause résolutoire : si le locataire ne parvenait pas à régler sa dette dans les délais fixés par l'ordonnance de référé en raison de la mauvaise foi du bailleur, les juges de première instance pouvaient refuser de constater la résiliation du bail (Cass. 3e civ. 5-7-1995 n° 1532 D : RJDA 8-9/95 n° 945).

Cependant, dans la décision analysée, la Cour de cassation revient sur cette position : si le locataire n'a pas respecté ses obligations après l'expiration des délais, la bonne ou mauvaise foi du bailleur n'a pas d'incidence, et la clause résolutoire produit alors son effet.