

Absence de régularisation des charges et mise en oeuvre de la clause résolutoire

samedi 28 novembre 2015, par Gabriel Neu-Janicki

La clause résolutoire ne peut pas être mise en œuvre par le bailleur qui s'est durablement abstenu de procéder à la régularisation des charges et d'en réclamer paiement au locataire.

En l'espèce, un bail commercial a été consenti à une société le 1er août 2005 à effet du 1er décembre 2002 ; un premier commandement de payer visant la clause résolutoire a été délivré à la locataire, le 22 septembre 2009, pour paiement de charges des années 1997 à 2008 puis, alors que la locataire avait saisi le tribunal d'une opposition à ce commandement, un second commandement a été délivré le 16 octobre 2009 pour les charges impayées à compter de l'année 2004.

Pour accueillir la demande d'acquisition du bénéfice de la clause résolutoire et d'expulsion de la société locataire, l'arrêt retient que les parties ont eu la volonté contractuelle d'inclure les charges de consommation d'eau dans les « charges et obligations imposées au locataire par la loi, les usages et règlements » visées au contrat, qu'après déduction des sommes versées au titre des provisions sur charges, la société locataire est redevable d'une certaine somme et que le commandement doit produire effet dans la limite de la créance retenue.

En statuant ainsi, après avoir constaté que le bailleur s'était durablement abstenu de procéder à la régularisation des charges et d'en réclamer paiement au locataire, sans rechercher comme elle y était invitée, si la clause résolutoire n'avait pas été mise en œuvre de mauvaise foi, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1134 du code civil.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 5 novembre 2015, 14-11024