

Du danger de la clause résolutoire d'un crédit-bail immobilier

dimanche 5 novembre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Aucun texte n'autorisant la suspension des effets d'une clause résolutoire d'un contrat de crédit-bail, celui-ci doit être résilié si le crédit-preneur n'a pas acquitté dans les délais visés au commandement de payer les sommes dues.

En l'espèce, une SCI sollicite le bénéfice de délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire.

Selon l'article 1343-5, alinéa 1er, du code civil, « *le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues* ».

La crédit-bailleresse s'oppose à la demande de la SCI en faisant valoir que l'appelante ne justifie pas de sa capacité à apurer la dette.

La SCI produit une attestation de vente de la résidence principale du gérant de la société, au prix de 906 000 €, datée du 15 décembre 2016 et indique qu'elle dispose désormais des fonds nécessaires pour désintéresser la crédit-bailleresse de l'intégralité de sa créance, lesquels sont déposés sur le compte CARPA de son avocat à hauteur de 266 729,96 €.

Il n'y a pas lieu dans ces conditions d'accueillir pour l'avenir la demande de délais présentée par la SCI.

En revanche, l'article L. 145-41 du code de commerce qui permet au juge saisi d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil, en accordant des délais, de suspendre la réalisation et les effets de la clause de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, n'est pas applicable au contrat de crédit-bail.

Aucun texte n'autorise la suspension des effets d'une clause résolutoire acquise d'un contrat de crédit-bail.

Il ne peut dans ces conditions être accordé à la SCI des délais rétroactifs avec suspension des effets de la clause.

Le contrat de crédit-bail étant résilié, l'expulsion du crédit-preneur doit être ordonnée et étendue à tout occupant de son chef, dont sa sous-locataire.

Cour d'appel de Versailles, Chambre 14, 30 Mars 2017 n° 16/03749