

Qui peut se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire ?

dimanche 13 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

La clause résolutoire qui n'est pas stipulé dans l'intérêt exclusif du bailleur peut être invoqué par le preneur.

Cette décision ne manquera pas d'attirer l'attention des professionnels et des patriciens qui modifieront le cas échéant leur clause résolutoire en soulignant bien que seul le bailleur peut l'invoquer par les termes usuels suivants : "si bon semble au Bailleur" (ce qui nest pas le cas dans la présente affaire).

En l'espèce, à compter du 1er juillet 2009, la société de la Combe du bois a donné des locaux à bail commercial à la société Centre Est Dynamite.

Le 24 septembre 2009, elle lui a délivré un commandement visant la clause résolutoire du bail.

La société locataire a fait opposition à ce commandement et a demandé la nullité du contrat.

La bailleuse a formé une demande reconventionnelle en paiement des loyers échus jusqu'à la première échéance triennale.

La locataire a opposé la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire.

La société de la Combe du bois fait grief à l'arrêt de ne condamner la société Centre Est Dynamite qu'à lui payer les loyers dus jusqu'au 24 octobre 2009 et d'avoir prononcé l'acquisition de la clause résolutoire.

La Cour de Cassation confirme l'arrêt de la cour d'appel au motif que la clause n'étant pas stipulée dans l'intérêt exclusif du bailleur, la cour d'appel avait légalement justifié sa décision en faisant bénéficier au locataire de la clause résolutoire.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 septembre 2018 n°17-22767