

Nullité du commandement de payer et confusion des délais

dimanche 2 février 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Est nul, un commandement comportant plusieurs délais sauf si la mention de ces différents délais n'emporte pas confusion dans l'esprit du locataire. Or, en demandant au locataire de se conformer à ses obligations contractuelles dans e délai d'un mois et de quitter les lieux immédiatement, une telle confusion est avérée.

Plus précisément, après avoir reproduit les dispositions du bail relatives au garnissement des lieux, à la cession et à la sous-location, et après avoir reproché notamment aux preneurs de ne pas l'avoir valablement informé de la cession de parts indivises du 27 juillet 2011 et de la cession du fonds de commerce du 13 juin 2016, le bailleur a relevé les manquements suivants aux stipulations du bail :

- 1) cession de la moitié indivise du fonds de commerce en violation des stipulations contractuelles du bail ;
- 2) cessation d'activité le 3 avril 2016 de l'exploitant du fonds ;
- 3) défaut de garnissement des lieux loués en marchandises, meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps au paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail ;
- 4) radiation du registre du commerce et des sociétés de l'exploitant du fonds le 9 mai 2016 ;
- 5) sous-location, voire concession d'un droit d'occupation des lieux loués, en violation des stipulations contractuelles ;
- 6) défaut de remise des clés des lieux loués lors du déménagement du preneur. Il était à la suite fait commandement, à MM. D. et Y. X. **d'avoir immédiatement à : Libérer les lieux loués** de leur personne et de tout occupant de leur chef ; Remettre les clés des lieux à la SCI bailleresse.

Il est ensuite mentionné que la requérante entend se prévaloir de la clause résolutoire insérée au bail et qu'en conséquence, **à défaut d'avoir exécuté les causes du commandement dans le délai d'un mois** à compter de la date de l'acte, elle se pourvoit devant le tribunal pour entendre constater la résiliation du bail.

Il était reproduit in extenso la clause résolutoire du bail mentionnant à nouveau ce délai d'un mois et les dispositions de l'article L145-41 du code de commerce.

Ainsi, un commandement comportant plusieurs délais n'est valable que si la mention de ces différents délais n'emporte pas confusion dans l'esprit du locataire en l'empêchant d'apporter dans le délai requis une réponse aux injonctions qui lui sont faites.

Le commandement visant la clause résolutoire est nul et n'a donc pu entraîner l'acquisition de la clause résolutoire.

En effet, le libellé du commandement est source de confusion. Il ne permet pas aux locataires de savoir s'ils doivent se conformer aux obligations du bail dans le délai d'un mois au regard des manquements visés et/ou purement et simplement quitter les lieux immédiatement.

Le commandement délivre donc deux injonctions de nature différentes et dans des délais différents : d'avoir à libérer les lieux immédiatement et d'exécuter les obligations enfreintes dans le délai d'un mois.

Il s'ensuit que le libellé du commandement et la mention de délais différents ne permettaient pas aux locataires de prendre la mesure exacte des injonctions qui leur étaient faites.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 26 Juin 2019 - n° 17/20179