

Nullité du commandement de payer et détail des motifs

dimanche 2 février 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Est nul le commandement qui actionne la clause résolutoire et se borne à reproduire les clauses du bail en demandant à la société preneuse de s'y conformer, sans la mettre en mesure de connaître précisément les manquements auxquels il lui est commandé de remédier dans le délai imparti.

Pour mémoire, l'article L. 145-41 du code de commerce dispose que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Il est en outre exigé que le commandement de payer des sommes ou la sommation d'exécuter des obligations informe clairement le locataire du manquement qui lui est reproché et le mette en demeure de payer une somme ou d'exécuter une obligation déterminée.

En l'espèce, le commandement visant la clause résolutoire du 12 avril 2018 indique :

"Il est notamment prévu que le preneur est tenu, comme indiqué aux paragraphes repris ci-dessous :

Paragraphe 3 'état des lieux et entretien' : « D'entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives, et de faire, en conséquence, exécuter à ses frais toutes réparations d'électricité, de robinetterie, serrurerie, fumisterie, plomberie, chauffage central, menuiserie, peinture, fenêtres et volets, etc ..., en un mot, tous travaux qu'il serait nécessaire de faire effectuer dans les lieux, même de remplacement total ou partiel. Seul le gros-œuvre des murs et planchers restera à la charge du bailleur » ;

- paragraphe 4, 6^{ème} alinéa 'Travaux par le preneur' : 'De ne pouvoir surcharger les planchers des lieux loués, sans en avoir au préalable complété la solidité au moyen de mesures que préconiserait l'architecte du bailleur, sous les ordres duquel les travaux devraient d'ailleurs être exécutés, aux frais du preneur' ;

Que ces clauses n'ont pas été respectées par la société locataire nonobstant les courriers échangés (...)

Il est fait commandement par les présentes à la société Henri P. & fils d'avoir à respecter les dispositions du bail et notamment, les obligations mises à la charge du locataire et ci-dessus rappelées".

Si le commandement vise les courriers échangés entre les parties, il n'en demeure pas moins que le commandement qui actionne la clause résolutoire se borne à reproduire les clauses du bail en demandant à la société preneuse de s'y conformer, sans la mettre en mesure de connaître précisément les manquements auxquels il lui est commandé de remédier dans le délai imparti, faute de voir résilier le bail de plein droit.

Dont acte.

Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 3, 19 Juin 2019 - n° 19/02509