En matière locative, la clause résolutoire insérée au contrat de bail prévoit par anticipation la résiliation de plein droit du bail en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations passé un certain délai.

La mise en œuvre de la clause résolutoire répond toutefois à un formalisme particulier.

Elle permet ainsi la résiliation du bail et sanctionne efficacement les manquements du locataire.

Quels sont les domaines d'application de la clause résolutoire ?

Conformément aux dispositions de l'article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989, l'application de la clause résolutoire en matière de baux d'habitation est restreinte à cinq cas précis : le non-paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription à l'assurance locative et l'usage non paisible des lieux loués causant des troubles de voisinage.

Cette liste est limitative et doit être interprétée strictement.

Ainsi, toute autre clause résolutoire stipulée dans le contrat sera réputée non écrite.

Tel a notamment été le cas d'une clause résolutoire pour non-paiement d'une majoration de 10% et des frais de l'acte, qui ne sont pas assimilables aux loyers ou aux charges. (CA Versailles, 14^{e} ch, 31 mai 1989).

En tout état de cause, le bailleur a tout intérêt à insérer une clause résolutoire au contrat de bail, particulièrement pour le non-paiement des loyers et des charges.

Quelle est la procédure à respecter en jeu de la clause résolutoire ?

Classiquement, la clause résolutoire est stipulée au contrat de bail pour sanctionner le locataire qui ne serait pas à jour du règlement de ses loyers et charges.

En application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu en cas de défaut de paiement par le locataire des loyers, charges ou dépôt de garantie de délivrer à ce dernier un commandement de payer.

Ce commandement de payer doit nécessairement être signifié au locataire par voie d'huissier.

Il doit comprendre un certain nombre de mentions obligatoires, à peine de nullité.

Ledit commandement de payer doit également être signifié à la commission départementale de coordination des actions de préventions des expulsions locatives (CCAPEX) et fait courir un délai de deux mois avant lequel le bailleur ne peut pas assigner son locataire en justice.

A compter de la signification du commandement de payer, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour s'exécuter.

A défaut, la clause résolutoire produit automatiquement ses effets et le bail est alors résolu de plein droit.

Toutefois, afin de pouvoir solliciter l'expulsion du locataire, le bailleur doit nécessairement disposer d'un titre exécutoire.

C'est pourquoi, par suite, le bailleur doit alors assigner le locataire devant le tribunal d'instance compétent afin que ce dernier constate la résiliation du bail, condamne le locataire au paiement et prononce l'expulsion.

Sous peine d'irrecevabilité de la demande, ladite assignation doit aussi être notifiée

à la diligence de l'huissier de justice au préfet du département de lieu de situation de l'immeuble, au moins deux mois avant la date de l'audience.

De quelles attributions dispose le juge ?

A l'inverse de la procédure en résiliation judiciaire du bail, la clause résolutoire tient son efficacité de l'automaticité de la sanction.

En effet, lorsque le contrat prévoit une cause de résolution du bail entrant dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, celui-ci est résilié de plein droit deux mois après la délivrance d'un commandement, ce qui signifie que les juges ne disposent d'aucun pouvoir d'appréciation.

Ils sont tenus de constater la mise en œuvre de la clause et peuvent ordonner les mesures qui en découlent, telle que l'expulsion du locataire.

Cependant, les prérogatives du juge en présence d'une clause résolutoire ont considérablement augmenté depuis la loi n°98-657 du 29 juillet 1998.

En effet, le juge a désormais le pouvoir de suspendre les effets de la clause résolutoire et d'octroyer des délais de paiement au locataire.

Antérieurement à la loi de 1998, la demande du locataire devait intervenir avant l'expiration du délai de deux mois suivant le commandement de payer.

La loi de 1998 ayant supprimé ce délai de deux mois, le locataire peut désormais saisir le juge à tout moment, jusqu'au prononcé d'une décision définitive. Le juge peut également accorder d'office des délais de paiement.

L'octroi de délais de paiement est soumis à l'appréciation du juge qui détermine, au vu de l'analyse du diagnostic social et financier, la capacité du locataire à régler sa

dette dans un certain laps de temps.

Dès lors que le juge accorde des délais de paiement, les effets de la clause résolutoire sont suspendus.

En effet, l'article 24-V alinéa 2 de la loi de 1989 prévoit que *« les délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges ».*

Le bail est ainsi maintenu et le locataire est tenu de s'acquitter des loyers et charges échus postérieurement au commandement de payer.

En définitive, l'élargissement des prérogatives du juge est venu restreindre quelque peu l'intérêt de la clause résolutoire par rapport à la résiliation judiciaire.

Il convient dans ce cas de figure de solliciter du juge une déchéance du terme, afin qu'un seul manquement du locataire aux délais de paiement judiciairement accordés puisse permettre à la clause résolutoire de retrouver l'ensemble de ses effets.

Recommandations du cabinet BJA :

Compte tenu des nombreux délais imposés par la loi, il est nécessaire d'adresser au plus vite un commandement de payer au locataire qui ne paierait pas régulièrement ses loyers et charges. Elargir le champ des clauses résolutoires à l'ensemble des domaines visés par l'article 4 g) de la loi de 1989 et ne pas les

restreindre au seul défaut de paiement des loyers et des charges. Faire appel à un professionnel dans le cadre de ces procédures, qui répondent à un formalisme et à des délais très stricts, sous peine de nullité de l'ensemble de la procédure.