

# Chronique de droit des sûretés



**Nicolas Rontchevsky**  
Agrégé des Facultés de droit  
Professeur

Centre de droit des affaires de l'Université Robert Schuman (Strasbourg III)



**François Jacob**  
Agrégé des Facultés de droit  
Professeur



**André Prüm**  
Agrégé des Facultés de droit  
Professeur  
Université Nancy II

## II Sûretés réelles

### ***Crédit-bail immobilier. Clause de résiliation anticipée. Vérification de l'existence d'une faculté effective de résiliation pour le crédit-preneur. Possibilité d'invoquer la nullité du contrat même si l'application de la clause de résiliation anticipée n'a pas été demandée***

*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 juillet 1999, Demeaux c/Sté Natiocrédibail, n° 1262 P + B.*

*Une cour d'appel ne peut rejeter la demande de nullité d'un contrat de crédit-bail immobilier fondée sur l'illicéité de la clause de résiliation anticipée en relevant que celle-ci imposait simplement au crédit-preneur de payer une indemnité correspondant à la valeur résiduelle financière du contrat à la date de la résiliation, sans préciser ce que recouvrait la notion de valeur financière résiduelle du contrat, ni rechercher si les sommes dues à ce titre n'équivalaient pas, dans leur montant, à celles qui auraient été dues par le preneur en cas d'exécution normale du contrat.*

*La nullité d'un contrat de crédit-bail immobilier dont la clause de résiliation anticipée n'assurerait pas au preneur une faculté effective de résiliation doit, lorsqu'elle est invoquée, être prononcée, même si aucune des parties n'a revendiqué l'application de cette clause.*

Le droit reconnu au crédit-preneur de demander la résiliation de son contrat de crédit-bail immobilier (art. 1<sup>er</sup>-2, al. 2 L n° 66-455 du 2 juillet 1966) continue à susciter un contentieux important (16) dont témoigne un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 13 juillet 1999 (17) qui apparaît suffisamment important aux yeux de la Haute juridiction pour mériter les honneurs d'une publication au «Bulletin des arrêts de la Cour de cassation» d'une mention au «Bulletin mensuel d'information de la

Cour de cassation» (arrêt référencé P + B).

En l'occurrence, la cour d'appel de Paris avait rejeté la prétention de la caution d'un créancier (en redressement judiciaire) qui avait soulevé la nullité du contrat de crédit-bail en invoquant l'illicéité de la clause de résiliation anticipée. La cour d'appel avait écarté cet argument en affirmant d'une part, que la clause litigieuse n'était pas illégale dans la mesure où le crédit-preneur avait simplement l'obligation de payer une indemnité correspondant à la valeur financière résiduelle du contrat à la date de la résiliation et, d'autre part, qu'en tout état de cause, la nullité n'était pas encourue puisque les conditions de la résiliation du contrat par le crédit-preneur n'avaient jamais été réunies et que celui-ci n'avait jamais demandé l'application de cette clause.

Cette motivation est censurée par la troisième chambre civile de la Cour de cassation sous le visa de l'article 1<sup>er</sup>, 2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 : «*En statuant ainsi, sans préciser ce que recouvrait la notion de valeur financière résiduelle du contrat, ni rechercher si les sommes dues à ce titre n'équivalaient pas, dans leur montant, à celles qui auraient été dues par le preneur en cas d'exécution normale du contrat, et alors que la nullité d'un contrat de crédit-bail immobilier dont la clause de résiliation anticipée n'assurerait pas au preneur une faculté effective de résiliation doit, lorsqu'elle est invoquée, être prononcée, même si aucune des parties n'a revendiqué l'application de cette clause, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision*».

Cette motivation appelle deux séries d'observations.

En premier lieu, la troisième chambre civile rappelle une nouvelle fois aux juges du fond qu'il leur appartient de vérifier qu'un contrat de crédit-bail immobilier comporte une faculté de résiliation effective au profit du crédit-preneur (18), ce qui suppose que l'indemnité de résiliation anticipée ne soit pas équivalente au coût de l'exécution intégrale du contrat (19), celui-ci ne comprenant pas, très logiquement, le coût de la levée de l'option de la promesse unilatérale de vente stipulée dans le contrat en faveur du crédit-preneur (20).

En l'espèce, pour valider la clause de résiliation anticipée, les juges du fond s'étaient contentés de retenir qu'elle

mettait à la charge du crédit-preneur une indemnité correspondant à la valeur financière résiduelle du contrat à la date de la résiliation sans préciser que cette valeur ne se confondait pas avec le coût de l'exécution de l'intégralité du contrat et n'avait en conséquence pas pour effet de dissuader le crédit-preneur d'exercer son droit de résiliation anticipée. C'est pourquoi l'arrêt de la cour d'appel est cassé pour défaut de base légale, de sorte que la question de la validité de la clause de résiliation litigieuse reste ouverte devant la cour d'appel de renvoi. A cet égard, il appartiendra au crédit-bailleur d'établir que la valeur financière résiduelle ne correspond pas au coût de l'exécution intégrale du contrat, en mettant en exergue, le cas échéant, la diminution de l'indemnité de résiliation en cas de relocation ou de vente du bien à un tiers (21).

En second lieu, l'arrêt commenté présente l'intérêt d'apporter une précision quant au régime de la nullité édictée par l'article 1<sup>er</sup>-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966. On sait que la Cour de cassation avait déjà jugé à juste titre qu'il s'agissait d'une nullité «destinée à protéger les droits du crédit-preneur (qui) était relative et relevait des dispositions de l'article 1304 du Code civil» (22). Il en résulte que seul le crédit-preneur (ou sa caution (23)) peut se prévaloir de la nullité qui ne peut donc pas être soulevée d'office par le juge (24).

Mais cela ne signifie pas que le prononcé de la nullité du contrat de crédit-bail à la demande du crédit-preneur en raison de l'illicéité de la clause de résiliation anticipée soit subordonné à l'existence d'une demande antérieure d'application de cette clause. Cette exigence posée par la cour d'appel ruinait en effet la protection du crédit-preneur voulue par la loi du 2 juillet 1966 puisque, par hypothèse, si la clause de résiliation anticipée met à la charge du crédit-preneur une indemnité de résiliation dissuasive, celui-ci n'en aura pas demandé l'application.

Aussi faut-il approuver la Cour de cassation d'avoir jugé que la nullité du contrat de crédit-bail immobilier peut être prononcée en raison de l'illicéité de la clause de résiliation même au cas où aucun des contractants n'en a demandé l'application. La nullité du contrat de crédit-bail sur le fondement de l'absence de faculté effective de résiliation peut ainsi être invoquée par le crédit-preneur ou sa caution comme moyen de défense à une demande en paiement des loyers.

Le caractère relatif de la nullité permet en revanche au crédit-bailleur de se prévaloir d'une éventuelle confirmation (25) par le crédit-preneur qui peut être tacite et résulter d'une exécution volontaire du contrat (art. 1338 al. 2 C. civ.) (26).

N. R.

(16) V. déjà, notamment, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> juillet 1998, *Banque & Droit* novembre-décembre 1998, p. 37, obs. N. R. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 novembre 1998, *Banque & Droit* mai-juin 1999, p. 45, obs. N. R. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 mai 1999, D. 1999, I. R., p. 149 ; adde sur la clause de résiliation anticipée dans le contrat de crédit-bail immobilier, Th. Bonneau, *Droit bancaire, Montchrestien*, 3<sup>e</sup> éd., 1999, n° 555 ; A. Bénabent, *Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Montchrestien*, 3<sup>e</sup> éd., 1997, n° 895.

(17) V. D. 1999, Cah. de droit des affaires, p. 18, obs. J. F. ; *RJDA* 10/1999, n° 1119.

(18) V. déjà en ce sens Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 avril 1988, *Bull. civ.* III, n° 81 ; *JCP* 1989, II, 21171, note E. M. Bey.

(19) V. par exemple Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 novembre 1996, *R.J. Com.* 1998, p. 222, 1<sup>re</sup> espèce, note N. Rontchevsky ; adde sur ce point l'intéressant rapport du conseiller référendaire D. Pronier, La clause de résiliation anticipée dans un contrat de crédit-bail immobilier, Rapport de la Cour de cassation 1998, *La Documentation Française*, p. 123.

(20) V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> juillet 1998, préc.

(21) Sur l'importance d'une telle stipulation, V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 novembre 1998 et 5 mai 1999, préc. ; adde D. Pronier, art. préc., spéc. I, B, p. 125.

(22) Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 mai 1996, *Bull. civ.* III, n° 116 ; Contrats, concurrence, consommation 1996, n° 138, note L. Leveneur.

(23) La caution peut se prévaloir de toutes les causes de nullité de l'obligation principale autres que l'incapacité du débiteur principal (V. notamment D. Legeais, *Sûretés et garanties du crédit, LGDJ*, 2<sup>e</sup> éd., 1999, n° 130).

(24) Sur ce que l'action en nullité relative ne peut en principe être intentée que par la ou les personnes que la loi a voulu protéger, V. notamment F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, *Dr civ.*, «Les obligations», *Dalloz*, 7<sup>e</sup> éd. 1999, n° 370.

(25) La jurisprudence admet que la confirmation est possible lorsque la nullité est la sanction d'une règle d'ordre public de protection (V. par exemple Cass. 1<sup>re</sup> civ., 17 mars 1998, Contrats, concurrence, consommation 1998, n° 86, note L. Leveneur ; adde J. Hauser et J.-J. Lemouland, *Rép. civ. Dalloz*, V<sup>o</sup> Ordre public et bonnes mœurs, n° 153).

(26) Sur les conditions de la confirmation, V. notamment F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, op. cit., n° 376-381, qui soulignent notamment que la confirmation n'est pas subordonnée à la disparition du vice affectant le contrat ; la confirmation du contrat peut être opposée à la caution (V. en ce sens, D. Legeais, op. cit., n° 130, qui se fonde sur le caractère accessoire du cautionnement).