

Chronique de droit des sûretés



Nicolas Rontchevsky
Agrégé des Facultés de droit
Professeur



François Jacob
Agrégé des Facultés de droit
Professeur

Université Robert Schuman (Strasbourg III)

II Sûretés réelles

■ **Crédit-bail immobilier. Clause de résiliation anticipée à la demande du crédit-preneur. Libération du crédit-preneur des loyers et charges restant à courir en cas de relocation ou de vente du bien par le crédit-preneur à un tiers. Validité (oui)**

Cass. 3^e civ., 18 novembre 1998, *El Malek et autres c/SA Eurobail et autre*.

Une cour d'appel qui a exactement retenu que la clause comportant l'interdiction pour le crédit-preneur de résilier le contrat conclu pour une durée de quinze ans pendant les dix premières années étant justifiée par la nécessité de maintenir l'équilibre économique du contrat, n'était pas contraire aux dispositions de la loi du 2 juillet 1966 faisant obligation aux parties d'organiser les conditions de la résiliation et qui a relevé que la clause ne mettait pas à la charge du preneur des obligations équivalentes à celles de l'exécution du contrat jusqu'au terme normal de celui-ci dès lors que s'il était prévu que le preneur continuait à supporter les loyers et charges pendant toute la période pendant laquelle l'immeuble n'aurait pu être reloué ou vendu, il lui suffisait, conformément aux dispositions de la rubrique «dispositions générales» des contrats, de faire preuve de diligences normales pour proposer la relocation ou la vente du bien, auxquelles le crédit-bailleur ne pouvait s'opposer que pour des motifs légitimes, pour ne pas être tenu de les acquitter, a pu en déduire que les contrats de crédit-bail litigieux n'étaient pas nuls.

On sait que le droit reconnu au crédit-preneur par l'article 1^{er}-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 de demander la résiliation de son contrat de crédit-bail immobilier a suscité

ces dernières années un abondant contentieux (65). En effet, conformément aux directives de la Cour de cassation (66), les juges du fond annulent le contrat de crédit-bail chaque fois que la clause de résiliation anticipée à la demande du crédit-preneur ne présente aucun intérêt pour celui-ci du fait que l'indemnité de résiliation mise à sa charge est identique à ce qu'il aurait dû payer s'il avait exécuté le contrat jusqu'à son terme (67).

A cet égard, l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 18 novembre 1998 (68) est de la plus haute importance, comme en atteste sa publication dans le rapport annuel de la Cour de cassation, et est de nature à rassurer les établissements de crédit-bail immobilier en ce qui concerne les conditions de validité de la clause de résiliation anticipée.

En l'espèce, la caution d'un crédit-preneur reprochait à une cour d'appel d'avoir admis la validité de plusieurs contrats de crédit-bail immobilier. Le pourvoi faisait principalement valoir que la clause de résiliation anticipée stipulée dans ceux-ci n'était pas conforme aux exigences de la loi du 2 juillet 1966 car la faculté de résiliation n'était ouverte au crédit-preneur qu'après l'expiration de la dixième année du contrat et lui imposait d'effectuer des diligences pour échapper au paiement des loyers et accessoires jusqu'au terme initialement convenu. La Haute juridiction réfute fermement ce grief dans l'attendu suivant : «*Ayant exactement retenu que la clause comportant l'interdiction pour le preneur de résilier le contrat conclu pour une durée de quinze ans pendant les dix premières années, étant justifiée par la nécessité de maintenir l'équilibre économique du contrat, n'était pas contraire aux dispositions de la loi faisant obligation aux parties d'organiser les conditions de la résiliation et retenu, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que la clause ne mettait pas à la charge du preneur des obligations équivalentes à celles de l'exécution du contrat jusqu'au terme normal dès lors que s'il*

était prévu que le preneur continuait à supporter les loyers et charges pendant toute la période pendant laquelle l'immeuble n'aurait pu être reloué ou vendu, il lui suffisait, conformément aux dispositions de la rubrique "dispositions générales" des contrats, de faire preuve de diligences normales pour proposer la relocation ou la vente du bien, auxquelles le crédit-bailleur ne pouvait s'opposer que pour des motifs légitimes, pour ne pas être tenu de les acquitter, la cour d'appel a pu en déduire que les huit contrats conclus par actes authentiques n'étaient pas nuls».

Deux enseignements peuvent être tirés de cette motivation.

On remarquera en premier lieu que le souci de préserver l'équilibre économique du contrat conduit la Cour de cassation à admettre la validité de la clause alors qu'elle privait pourtant le crédit-preneur de toute faculté de résiliation pendant les deux tiers de la durée du contrat. Ce faisant, la Haute juridiction tient compte de l'importance des capitaux investis par le crédit-bailleur dans l'acquisition ou la construction de l'immeuble, investissement qui justifie que le crédit-preneur s'engage irrévocablement à lui verser un loyer pendant plusieurs années. Cette solution doit être rapprochée des dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux qui, depuis une loi du 30 décembre 1985, autorisent le locataire à renoncer à la faculté de résiliation triennale, dans le but de permettre au propriétaire d'amortir des travaux d'aménagement (69).

En second lieu et surtout, la Haute juridiction semble admettre pour la première fois que la clause de résiliation anticipée puisse valablement mettre à la charge du crédit-preneur l'intégralité des loyers et charges restant à courir jusqu'au terme initialement convenu de la convention, à condition que le crédit-preneur puisse être déchargé de ces loyers et charges au cas où il soumettrait à l'agrément (non discrétionnaire (70)) du crédit-bailleur un nouveau locataire ou un acquéreur pour l'immeuble objet du contrat.

Plusieurs arrêts de la cour d'appel de Paris avaient déjà invité la Cour de cassation à s'engager dans cette voie en jugeant que la clause de résiliation n'était pas conforme aux exigences de l'article 1^{er}-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 lorsqu'elle ne prévoyait pas de réduction de l'indemnité de résiliation anticipée en cas de vente ou de nouvelle location de l'immeuble à un tiers par le crédit-bailleur (71).

La solution retenue par la troisième chambre civile doit être pleinement approuvée car elle parvient à établir un équilibre entre le crédit-bailleur, qui a financé l'acquisition ou la construction de l'immeuble et qui doit pouvoir retrouver le montant d'un investissement considérable, et le crédit-preneur, qui ne doit pas être prisonnier du contrat au-delà de ce qui est nécessaire pour que le crédit-bailleur retrouve le montant de son investissement.

Les établissements de crédit-bail immobilier devront donc veiller, si ce n'est déjà fait, à prévoir systématiquement une réduction de l'indemnité de résiliation anticipée mise à la charge du crédit-preneur en cas de vente ou de relocation de l'immeuble.

N. R

(65) V. notamment A. Cohen, Le droit reconnu au crédit-preneur de résilier son contrat de crédit-bail immobilier : une controverse toujours aussi vive devant les tribunaux, Construction-urbanisme, avril 1999 chronique n° 4.

(66) V. notamment Cass. 3^e civ., 27 avril 1988, *Bull. civ.*, III, n° 81 ; *JCP G* 1989, II, 21171, note E. M. Bey.

(67) V. par exemple, CA Colmar, 21 octobre 1998, inédit, *SCI Strasbourg Immo c/SA Bail entreprise et SA Sicomax*.

(68) *Bull. civ.*, III, n° 219 ; *D. Affaires* 1999, p. 169, obs. J. F.

(69) V. Y. Reinhard, *Droit commercial*, Actes de commerce, commerçants, fonds de commerce, *Litec*, 5^e éd., 1998, n° 497.

(70) Comme en matière de cession de bail commercial (V. *Lamy Droit commercial* 1999, n° 1059), le refus du crédit-bailleur d'agréer le nouveau locataire ou l'acquéreur proposé par le crédit-preneur doit être fondé sur un motif légitime.

(71) V. notamment CA Paris, 14 mai 1998, *D. Affaires* 1998, p. 1484. obs. X. D. ; CA Paris, 19 mai 1995, *RJ Com.* 1998, p. 222, 2^e espèce, note N. Rontchevsky.