

Chronique de Droit des Sûretés



NICOLAS RONTCHEVSKY
Agrégé des Facultés de droit
Professeur



FRANÇOIS JACOB
Agrégé des Facultés de droit
Professeur

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

II Sûretés réelles

Crédit-bail immobilier. Clause résolutoire. Suspension des effets de la clause en application des dispositions relatives au bail commercial (non).

TGI Nîmes, ord. réf., 6 mars 2002, *Sté Auximurs c/ SCI Fourment*.

Les dispositions de l'article 25 du décret du 30 septembre 1953 relatives au bail commercial, permettant de suspendre éventuellement les effets de la clause résolutoire ne sont pas applicables au contrat de crédit-bail immobilier.

Le contrat de crédit-bail immobilier mêle la technique du bail à d'autres dans une opération globale de financement, le droit de propriété conservé par le crédit-bailleur jouant le rôle d'une sûreté originale¹. Celle-ci se révèle particulièrement efficace en cas de défaillance du crédit-preneur car la jurisprudence écarte à juste titre en la matière toutes les règles qui apparaissent incompatibles avec le caractère financier du contrat, comme en témoigne la solution retenue en ce qui concerne la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Les contrats de crédit-bail immobilier comportent en effet usuellement une clause résolutoire de plein droit prévoyant que la résiliation du contrat (anéantissement du contrat pour l'avenir) sera acquise, sans intervention du juge, en cas d'inexécution par le crédit-preneur de l'une quelconque de ses obligations. Lorsque le contrat porte sur un local à usage commercial, le crédit-preneur défaillant tente parfois de neutraliser la clause résolutoire en se prévalant des dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce (ancien art. 25 D. n° 53-960 du 30 septembre 1953) qui permettent au juge des référés de suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation. Mais ces dispositions sont propres au statut des baux commerciaux et le crédit-preneur ne peut en bénéficier, comme le rappelle une ordonnance de référé du tribunal de grande instance de Nîmes, en date du 6 mars 2002, qui a eu les honneurs d'une mention au *Bulletin d'information de la Cour de cassation*² : «Les dispositions de l'article 25 du décret du 30 septembre 1953 relatives au bail commercial, permettant de suspendre éventuelle-

ment les effets de la clause résolutoire, ne sont pas applicables au contrat de crédit-bail immobilier. En présence d'une clause résolutoire de plein droit, visée au commandement de payer, le juge des référés ne dispose, en l'absence de règlement dans le délai imparti, d'aucun pouvoir pour empêcher ou retarder la résolution qui est déjà acquise de plein droit sans intervention judiciaire. En conséquence, la demande de sursis à statuer tenant au fait que le juge de l'exécution a été saisi d'une demande de délais en vertu des dispositions des articles 1244-1 du Code civil et 510 du nouveau Code de procédure civile ne peut qu'être rejetée».

La justification de cette solution a déjà été donnée par plusieurs arrêts de la Cour de cassation qui ont affirmé que les dispositions du décret du 30 septembre 1953 n'étaient pas applicables au contrat de crédit-bail immobilier, celui-ci «ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble par celui qui s'oblige à faire des versements échelonnés sur la durée du contrat»³. Il reste que le crédit-preneur peut toujours essayer de s'opposer au jeu de la clause résolutoire en se plaçant sur le terrain du droit commun, par exemple en démontrant la mauvaise foi du crédit-bailleur⁴ ou en contestant la validité du contrat. ■

N. R.

1. Ph. Simler et Ph. Delebecque, *Droit civil*, Les sûretés, La publicité foncière, op. cit., n° 275.

2. *Bull. inf. C. cass.* 2002, n° 470.

3. V. notamment Cass. 3^e civ., 10 juin 1980, *Bull. civ.* III, n° 114 ; *RTD Civ.* 1982, p. 434, obs. Ph. Rémy ; Cass. 3^e civ., 7 mai 1997, *Bull. civ.* III, n° 99 ; *Contrats, conc., consom.* 1997, n° 99, note L. Leveneur.

4. V. notamment Cass. 1^{re} civ., 31 janvier 1995, *Bull. civ.* I, n° 57 ; D. 1995, p. 389, note Ch. Jamin, jugeant qu'«une clause résolutoire n'est pas acquise si elle a été mise en œuvre de mauvaise foi par le créancier» ; adde Ph. Malaurie et L. Aynès, *Obligations*, T. 2, *Contrats et quasi-contrats*, *Cujas*, 11^e éd., 2001, n° 492.