La clause résolutoire dans le bail d’habitation

Description

La clause résolutoire est fréquemment insérée dans les contrats de location, afin que le bailleur puisse résilier le contrat lors de la survenance d’un ou plusieurs évènements prévus par la clause.

Elle est toutefois réglementée et ne peut intervenir qu’en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Modèle de bail commercial

Qu’est-ce qu’une clause résolutoire et quels sont ses effets ?

Qu’elle soit insérée dans un contrat de location meublée ou dans un contrat de location non meublée, la clause résolutoire à sensiblement le même but et les mêmes effets.

Il s’agit d’une **clause sanctionnant le locataire** qui ne respecterait pas ses obligations contractuelles. Elle permet en effet au bailleur de résilier le bail unilatéralement, sans qu’une action en justice ne soit nécessaire. En effet, une simple vérification du manquement du locataire est opérée par le juge, qui ordonnera l’expulsion de celui-ci si la faute est avérée.

En principe, cette clause détaille **les événements autorisant le bailleur à résilier le contrat unilatéralement**, mais également les délais à respecter pour la sortie des lieux du locataire, ainsi que les éventuels recours dont il dispose.

Cette clause est très encadrée par la loi, car elle a **pour but de protéger le bailleur**, sans pour autant sanctionner abusivement le locataire. Sa rédaction est ainsi soumise à un formalisme particulier.

Comment la rédiger ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

La clause résolutoire doit être **rédigée en respectant les dispositions légales**. Elle ne saurait être abusive, au regard des obligations contractuelles du locataire.

A ce titre, la clause doit :

- Être sans équivoque, autrement dit précise et clairement rédigée ;
- Enoncer clairement et exhaustivement les obligations contractuelles qui sont concernées par la clause ;
- Préciser qu'en cas de manquement à ces obligations, le bailleur peut annuler le contrat de location.

Afin de faciliter votre compréhension, voici un **exemple de clause résolutoire** à insérer dans un contrat de location :

« *Article X – Clause résolutoire*

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit :

- *Deux mois après un commandement de payé demeurant infructueux faisant suite à un défaut de paiement du loyer ou des charges locatives convenues par les parties, ou au non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;*
- *Un mois après un commandement de payer demeurant infructueux faisant suite à un défaut d'assurance contre les risques locatifs ;*
- *Deux mois après le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, si le trouble du voisinage a été valablement constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.*

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer les locaux dans un délai d'un mois. »

Dans quels cas s'applique-t-elle ?

Les situations dans lesquelles la clause résolutoire s'applique sont limitées par la loi du 6 juillet 1989. Ainsi, **la clause résolutoire est admise** dans les situations suivantes :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Défaut de paiement du loyer ou des charges par le locataire ;
- Non versement du dépôt de garantie lors de l'entrée dans les locaux ;
- Absence d'assurance habitation contre les risques locatifs ;
- Non-respect de l'obligation contractuelle de jouissance paisible des locaux.

Attention : d'après l'article 4 de la loi susvisée, toute clause résolutoire mentionnant un autre cas justifiant la mise en oeuvre de la clause résolutoire est réputée non écrite et ne sera donc pas valable.

Défaut de paiement ou non-versement du dépôt de garantie

Le paiement du loyer et des charges locatives est l'obligation principale d'un contrat de location. En effet, c'est en contrepartie du versement de ces sommes que **le bailleur s'engage à mettre le bien à disposition du locataire**.

L'absence de paiement est donc un **motif légitime de résiliation du contrat**, qui peut tout à fait faire l'objet d'une clause résolutoire aux yeux de la loi. En cas de loyers impayés donc, le bailleur pourra mettre en œuvre la clause en suivant la procédure détaillée un peu plus loin dans l'article.

Attention : afin que l'huissier accepte d'éditer un commandement de payer à l'encontre du locataire fautif, il faut un minimum de 2 échéances de loyer et/ou de charges impayées.

De même, le non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat peut entrainer sa résiliation. En effet, si le **dépôt de garantie constitue une obligation contractuelle**, alors la loi autorise le bailleur à insérer cet événement dans la clause résolutoire.

Défaut d'assurance habitation

Lors de la conclusion d'un contrat de location, il est d'usage de souscrire une assurance habitation ou encore une assurance dite « PNO » (propriétaire non occupant). Cette obligation contractuelle à pour **but de contrer les risques locatifs** (incendie, dégâts des eaux, etc.).

Il s'agit d'une **obligation légale**, et chaque locataire doit délivrer annuellement à son bailleur une attestation d'assurance habitation. Le non-respect de cette obligation peut également faire l'objet de la clause résolutoire.

Attention : si le bailleur à souscrit une assurance PNO pour le compte de son

© 2023 LEGALPLACE SAS

locataire, alors il ne pourra se prévaloir de l'absence d'assurance pour faire appliquer la clause résolutoire du contrat de bail.

Troubles du voisinage avérés

Enfin, la loi autorise le trouble avéré du voisinage (aboiement de chiens, nuisances sonores, etc.) comme **cause possible de mise en œuvre d'une clause résolutoire**. En effet, au titre d'un contrat de bail, le locataire a pour obligation de « jouir paisiblement des locaux ». Les troubles du voisinage dont il se serait rendu responsable, et qui auraient été constatés par le bailleur ou la justice peuvent donc mener à l'expulsion du locataire, au titre de la clause résolutoire.

Le bailleur devra respecter la procédure de mise en œuvre de la clause résolutoire (mise en demeure, envoie d'un commandement de payer, assignation au tribunal pour faire constater le manquement contractuel), excepté si son locataire a déjà fait l'objet d'une condamnation judiciaire pour trouble du voisinage. Dans ce second cas, **le bailleur pourra saisir directement le juge** pour faire appliquer la clause, sans qu'il ne soit nécessaire de respecter les 2 premières étapes de la procédure.

Comment la mettre en œuvre ?

La clause résolutoire, si elle facilite l'expulsion d'un locataire fautif, n'est pas a elle seule suffisante. Le bailleur doit en effet respecter les étapes conduisant à sa mise en œuvre.

Conditions à remplir

Pour pouvoir être valablement mise en œuvre, la clause résolutoire doit mentionner, dans ses dispositions, toutes les **situations qui justifieront la résiliation unilatérale du contrat** de bail en cas de faute du locataire.

Aussi, le bailleur doit respecter la procédure de déclanchement de la clause résolutoire.

Etapes à respecter

Le bailleur qui **constate un manquement dans les obligations** contractuelles faisant l'objet de la clause résolutoire doit respecter les étapes suivantes pour la mettre en œuvre :

© 2023 LEGALPLACE SAS

1. Mettre en demeure son locataire de régulariser sa situation (en précisant le délai dont il dispose pour s'exécuter) ;
2. En l'absence de régularisation, le bailleur doit lui transmettre, par voie d'huissier, un commandement lui ordonnant de s'exécuter dans un délai donné et comportant l'ensemble des montants dus par le locataire s'il s'agit d'un manquement lié aux paiement du loyer ou des charges ;
3. Enfin, à l'expiration du délai donné dans le commandement d'huissier, le bailleur doit assigner son locataire en justice pour faire reconnaitre le manquement aux obligations contractuelles et valider la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Bon à savoir : Conformément à l'article 700 du Code de procédure civile, le bailleur peut réclamer au locataire le paiement des frais engagés pour l'envoi du commandement de payer resté infructueux ainsi que le versement d'une indemnité d'occupation pour avoir occupé le logement jusqu'au prononcé de la décision.

La clause résolutoire **ne fait pas l'objet d'une exécution automatique**. Des délais sont laissés au locataire pour se régulariser. Par exemple, le commandement d'huissier laisse en principe un délai pour régularisation de :

- 2 mois en cas de non-paiement du loyer ou des charges ;
- 1 mois en cas de non-versement du dépôt de garantie ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- 1 mois pour l'absence de souscription à une assurance habitation.

Attention : si le locataire régularise sa situation dans les temps, alors la mise en œuvre de la clause résolutoire doit être suspendue. Elle ne saurait être fondée sur un manquement contractuel ayant été régularisé après la mise en demeure ou le commandement de payer.

Les limites à la mise en œuvre d'une clause résolutoire

La mise en œuvre de la clause résolutoire **nécessite l'intervention d'un juge**, qui sera simplement chargé de valider ou d'invalider l'effectivité de la clause résolutoire. Pour cela, le bailleur devra apporter l'ensemble des preuves à sa disposition permettant d'attester qu'une obligation contractuelle insérée dans la clause résolutoire n'a pas été respectée par son locataire.

Si le juge constate que le **locataire est coupable d'un manquement** à l'une de ses obligations objets de la clause résolutoire, alors il dispose de deux options :

- Valider la résiliation du contrat de location, et obliger ainsi le locataire à quitter les lieux ;
- Accorder un délai de grâce au locataire, afin qu'il puisse s'acquitter de ses dettes locatives auprès du bailleur. Toutefois, et conformément à la loi Alur, ce délai ne peut dépasser 3 ans.

Bon à savoir : le locataire peut également contester la mise en œuvre de la clause. Il doit pour cela initier une requête auprès du tribunal, dans le délai accordé par le commandement d'huissier.

Quels sont les recours en l'absence de clause résolutoire ?

En l'absence de clause résolutoire dans le bail d'habitation, le propriétaire peut mettre fin au contrat en suivant les mêmes étapes :

- Mettre en demeure le locataire ;
- Lui envoyer un commandement de payer édité par un huissier ;
- Assigner le locataire en justice s'il ne s'acquitte pas de ses dettes.

La principale différence réside dans le fait qu'un **juge devra apprécier les éléments pour valider la demande** de résiliation du contrat. En effet, en l'absence de clause,

© 2023 LEGALPLACE SAS

c’est un juge qui doit apprécier la gravité des manquements contractuels et décider des mesures à prendre.

FAQ

Pourquoi insérer une clause résolutoire dans un bail d’habitation ?

La clause résolutoire accorde plus de sécurité aux bailleurs et leur permet de gagner du temps lorsqu’ils constatent un manquement dans les obligations du locataire. En effet, la présence d’une clause résolutoire accélère la procédure d’expulsion d’un locataire fautif, car le juge n’a qu’à constater le non-respect de la clause pour ordonner l’expulsion.

Peut-on annuler une clause résolutoire ?

Une clause résolutoire qui ne respecterait pas les dispositions légales est réputée non-écrite et ne s’applique ainsi pas au locataire. Si la clause respecte scrupuleusement les dispositions légales, alors il est impossible de la faire annuler, elle s’applique aux parties signataires du contrat de bail.

Comment rompre un bail d’habitation ?

Pour rompre un contrat de location, il est nécessaire de faire parvenir au bailleur un courrier avec accusé de réception indiquant votre volonté de donner congé au bail. Vous devrez alors respecter un délai de préavis, et continuer à vous acquitter de vos obligations contractuelles jusqu’à la date effective de fin du bail.

© 2023 LEGALPLACE SAS