

Est réputée non écrite la clause résolutoire qui permet à l'une des parties seulement de rompre le contrat pour des causes autres que des manquements contractuels

Elvira HOUYEZ

Étudiante, M2 droit et pratique des contrats, université Jean Moulin Lyon 3

L'article 1225 du Code civil prévoit qu'une clause résolutoire doit mentionner « les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat ». Sa formulation étant large, la pratique dispose d'une importante marge de manœuvre. La jurisprudence avait admis la pratique des clauses résolutoires unilatérales (v. CA Paris, pôle 5, ch. 11, 19 sept. 2014, n° 12/09906) mais il semblerait que ce type de clause ne soit plus à l'abri des dispositions relatives au déséquilibre significatif.

En l'espèce, en 2017, une société avait conclu un contrat de location financière. Par la suite, le bailleur a mis en demeure son cocontractant de payer les loyers. Le bailleur se prévaut finalement de la clause résolutoire et saisit le tribunal de commerce pour obtenir le paiement des diverses sommes au titre des clauses résolutoire et pénale.

Dans un jugement du 23 octobre 2018, le tribunal de commerce de Saint-Étienne fait droit aux demandes du bailleur. La société interjette appel, invoquant le déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par la clause résolutoire sur le fondement de l'article 1171 du Code civil, dans sa version applicable au litige.

La cour constate un déséquilibre significatif et répute non écrite la clause litigieuse. D'abord, elle relève son unilatéralité, en ce qu'elle réservait au seul bailleur la faculté de se prévaloir d'une résiliation de plein droit. De plus, la clause visait des causes qui ne correspondaient pas à des hypothèses de manquements contractuels de la société locataire : par exemple le manquement à ses obligations contractuelles avec d'autres sociétés du groupe auquel appartient le bailleur.

Notons que la cour vient circonscrire la mise en œuvre des clauses résolutoires à des hypothèses de manquements purement contractuels. On peut certainement y déceler un certain attachement à la personne du cocontractant concernant *les* engagements susceptibles d'entraîner la résolution, à moins semblerait-il, que cette dernière soit bilatérale. Il faudra espérer que cette interprétation se limitera à certains types de contrats...

En effet, si sa décision fait sens, un point semble faire défaut : si l'article L. 442-6 initialement invoqué par la partie défenderesse ne prend pas en compte la négociabilité de la clause, c'est bien le cas de l'article 1171 qui vise les seuls contrats d'adhésion. Or la cour ne

Bacaly n° 15 - mars 2020 - octobre 2020

prend pas le temps de vérifier si le contrat litigieux est véritablement un contrat d'adhésion, même si la clause était contenue dans les conditions générales du contrat de location-financière, généralement non négociées. De plus, il faut considérer les conséquences dangereuses de cette sanction : la clause résolutoire étant réputée non-écrite, le contrat n'est pas résilié. La société locataire reste donc débitrice des loyers échus depuis le 30 avril 2018, bien qu'elle ait, entretemps, cédé son fonds de commerce.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 3^e Chambre A, 27 février 2020, n° 18/08265