



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location

Question écrite n° 96099

Texte de la question

M. Thierry Mariani appelle l'attention de M. le ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des professions libérales sur les conditions de résiliation d'un contrat de location d'une durée de quatre ans d'un matériel de bureau. En effet, alors que les conditions générales du contrat de location précisent dans son article 9 que le contrat sera résilié si bon semble au bailleur : huit jours calendaires après l'envoi au locataire d'une lettre de mise en demeure recommandée avec avis de réception restée en tout ou partie sans effet, pendant ce délai, et ce en cas d'inexécution par le locataire d'une des clauses ou conditions du présent contrat, non-paiement même partiel d'un loyer ou d'une prime d'assurance à son échéance, cessation d'activité ou d'exploitation, dissolution, mauvais entretien du matériel, défaut d'assurance ou de déclaration de sinistre ; par lettre recommandée avec avis de réception adressée au locataire sans mise en demeure préalable, dans les cas suivants en cas de changement d'associé, d'associé commandité ou de membre, si le locataire est une société en nom collectif, une société civile, une société en commandite simple ou par actions, un groupement d'intérêt économique ; en cas de changement d'actionnaire ou d'associé détenant seul ou avec d'autres la majorité des droits de vote aux assemblées ordinaires si le locataire est une société anonyme, une société par action simplifiée ou une société à responsabilité limitée ». Aucun article n'offre la possibilité au locataire de résilier le contrat. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui indiquer, d'une part, si cette clause unilatérale au bénéfice du bailleur est légale et, d'autre part, quelles sont les possibilités offertes au locataire lorsqu'il souhaite résilier ce type de contrat de location. - Question transmise à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie.

Texte de la réponse

La question posée renvoie au problème général du droit de la résiliation unilatérale du contrat. En principe, la résiliation du contrat ne peut résulter que de la volonté des deux contractants, en vertu de l'article 1134 du code civil. Le contrat, qui est la loi des parties, peut avoir prévu cependant que la résiliation pourra intervenir à l'initiative d'une des parties (clause de résiliation unilatérale). En outre, dans certains cas exceptionnels, la loi permet la résiliation à l'initiative d'une des parties sans le consentement de l'autre en précisant les conditions de ce droit (contrat de travail à durée indéterminée, bail immobilier). Il résulte de ce qui précède, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, qu'en soi la clause du contrat de location de matériel de bureau citée dans la question n'est pas illégale. Par ailleurs, le locataire peut résilier un tel contrat de sa propre initiative, s'il a un motif légitime, tel que l'inexécution grave par l'autre partie de ses obligations contractuelles ou, pour le cas des contrats à durée indéterminée, s'il veut mettre fin à la relation contractuelle, ce qui suppose de respecter un délai de préavis raisonnable. La résiliation peut être également obtenue du juge, saisi par le locataire, qui peut faire valoir notamment la responsabilité contractuelle du bailleur qui n'a pas respecté ses obligations. Ces principes généraux se trouvent plus spécifiquement mis en application dans le cas de contrats entre professionnels et non-professionnels. La commission des clauses abusives a ainsi recommandé, en tant qu'elles créaient un déséquilibre significatif au détriment du non-professionnel, la suppression des clauses qui reconnaissent directement ou indirectement au professionnel un droit discrétionnaire de résiliation unilatérale ne reposant pas sur un manquement grave au contrat ou celles qui imposent une durée initiale du contrat sans autoriser la résiliation anticipée pour motif légitime. Plus généralement sont considérées comme abusives les

clauses par lesquelles la partie professionnelle se réserve des possibilités de résilier le contrat à des conditions ou suivant des modalités dont le consommateur ne bénéficie pas. Le juge peut être amené à se fonder sur de telles recommandations pour déclarer, au cas par cas, des clauses abusives et imposer leur suppression.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96099

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat et professions libérales

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 juin 2006, page 5799

Réponse publiée le : 29 août 2006, page 9087