



Clause d'annulation et dommages et intérêts

Par **HarryC**, le **29/05/2009** à **09:50**

Bonjour,

Notre société doit louer des salles dans un lycée privé pour y organiser des formations. Dans les contrats de location, il est souvent indiqué une clause d'annulation **destinée à protéger le loueur**.

Dans notre cas, nous voudrions pouvoir être protégés afin que le loueur ne puisse nous appeler la veille et nous informer qu'il ne peut plus nous louer ses salles. Le préjudice serait important car nos clients seraient furieux, nous devrions annuler le stage, rembourser tout le monde...

Comment faire ? Prévoir des dommages et intérêts ? Sous quelle forme et comment cela doit-il être rédigé dans le contrat ?

Merci d'avance !

Harry

Par **ravenhs**, le **29/05/2009** à **12:25**

Bonjour,

Le choix des mots est important.

Vous pouvez prévoir une " clause pénale " (attention, cela n'a rien à voir avec le droit pénal).

Cette clause prévoit qu'en cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, elle sera redevable de X euros à titre de dommages et intérêts. C'est forfaitaire.

Il n'y a pas en principe besoin de prouver un préjudice réel.

Toutefois, cette clause a ses limites car le code civil prévoit que si elle est **manifestement excessive ou dérisoire** elle peut être modérée par le juge.

Cette clause a une double avantage : elle a une fonction comminatoire (elle incite à exécuter le contrat sous peine d'une sanction automatique) et surtout elle ne peut être révisée que si elle est manifestement excessive ou dérisoire donc cela nécessite à la personne défaillante de prouver ce caractère manifestement excessif et non à la victime de prouver la réalité du préjudice, cela a son importance dans la charge de la preuve en cas d'action en justice.

Attention, il faut prévoir que la clause pénale s'applique **en cas d'inexécution** et non pas d'annulation du contrat. En effet, si le contrat est nul, toutes les clauses sont nulles et dans ces conditions vous ne pouvez pas invoquer une clause d'un contrat nul.

Par **HarryC**, le **29/05/2009 à 14:26**

Avant toute chose, un grand merci pour cette réponse rapide !

Quelques précisions :

1. Doit-on prévoir un paragraphe spécial portant le nom de "Clause pénale" ou peut-on préciser cela dans le paragraphe "Conditions de location" par exemple ?
2. Je ne comprends pas "il faut prévoir que la clause pénale s'applique en cas d'inexécution et non pas d'annulation du contrat" : si le contrat a été signé par les 2 parties, peut-il être annulé ?
3. Existe-t-il un moyen moins inquiétant pour le loueur que de proposer un forfait au titre de dommages et intérêts ? Peut-on juste préciser quelque chose du genre : "En cas d'annulation par le loueur, ce dernier pourra se voir réclamer une somme correspondante au préjudice porté au titre de dommages et intérêts ? J'aimerais en effet ne pas faire fuir la propriétaire des lieux tout en nous protégeant... pas facile j'imagine !

Encore merci !

Harry

Par **ravenhs**, le **29/05/2009 à 17:22**

Bonjour,

1. Peu importe où vous insérez cette clause, pourvu qu'elle soit dans le contrat et quelle soit exprimée de façon claire, précise et apparente. L'usage est de faire un paragraphe particulier mais ce n'est pas obligatoire.
2. Je précise que la clause s'applique en cas de non exécution et non d'annulation car dans votre message initial vous parliez de "une clause d'annulation destinée à protéger le loueur." C'est pour cela que je vous disais que les mots sont importants.

3. Vous pouvez mettre ce que vous dites : "En cas d'annulation par le loueur, ce dernier pourra se voir réclamer une somme correspondante au préjudice porté au titre de dommages et intérêts ?".

Mais, à mon sens, ça n'a aucun intérêt puisque c'est grosso modo ce que prévoit l'article 1147 du code civil qui fonde la responsabilité contractuelle.

En d'autres termes même si vous ne mettez pas cette clause vous pourrez toujours demander des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Il faut simplement s'assurer que le contrat ne contiennent pas de clause évasive de responsabilité.