

## A LA UNE

## DC0203k4 Bail commercial : l'exception d'inexécution face au jeu de la clause résolutoire

- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 mars 2026, n° 24-15.820, Société SCGR c/ Société Les Chatons, FS-B

Lorsque, assigné par le bailleur en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire en raison du non-paiement de loyers dans le mois ayant suivi la délivrance d'un commandement de payer, le locataire invoque une exception d'inexécution, le juge doit en vérifier le bien-fondé, peu important que le locataire n'ait pas demandé en justice des délais de paiement dans le mois de la délivrance du commandement fondé sur l'article L. 145-41 du Code de commerce.

Une bailleresse, se prévalant d'impayés de loyers, délivre un commandement visant la clause résolutoire de son bail commercial, puis assigne le locataire en constatation de l'acquisition de la clause. Le locataire oppose alors une exception d'inexécution, reprochant au bailleur ses propres manquements, notamment quant à la réalisation de travaux. La cour d'appel accueille la demande résolutoire, sans rechercher si la défense du locataire pouvait justifier le non-paiement des sommes réclamées. La décision est cassée.

En effet, l'article L. 145-41 du Code de commerce organise le jeu de la clause résolutoire et permet au preneur, dans le mois du commandement, soit de payer, soit de solliciter judiciairement des délais ; mais ce texte n'a ni pour objet ni pour effet de neutraliser l'exception d'inexécution. Celle-ci relève d'une autre logique : le locataire soutient que, par suite de l'inexécution suffisamment grave du bailleur, il pouvait refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible. L'article 1219 du Code civil définit précisément ce mécanisme de défense du débiteur face aux sanctions de l'inexécution demandées par son créancier.

L'arrêt articule ainsi, sans les confondre, deux techniques distinctes. D'une part, les délais de paiement de l'article L. 145-41 aménagent les effets d'un commandement demeuré infructueux. D'autre part, l'exception d'inexécution conteste, en amont, le caractère sanctionnable de l'inexécution reprochée au preneur. Il en résulte que l'expiration du délai d'un mois ne dispense pas le juge de vérifier si les loyers visés pouvaient être légitimement suspendus.

La décision s'inscrit dans une ligne désormais lisible. La troisième chambre civile admet de longue date que le locataire commercial peut opposer l'exception d'inexécution lorsque les manquements du bailleur rendent les lieux impropres à l'usage convenu. Elle a encore rappelé, en 2025, qu'aucune mise en demeure préalable n'est requise (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 sept. 2025, n° 23-24.005). L'arrêt examiné du 5 mars 2026 contribue finalement à une leçon sur l'office du juge : le juge peut octroyer des délais s'ils lui sont demandés, mais, indépendamment de ce pouvoir, il doit contrôler l'existence de l'exception d'inexécution invoquée (v. O. Faugère, *Le juge peut, le juge doit : étude sur les pouvoirs d'office du juge civil*, th. Nice, 2024). La solution délimite aussi le champ du dispositif prévu par le Code de commerce : conçu comme un instrument de temporisation des effets de la clause résolutoire, il n'a pas vocation à gouverner les hypothèses dans lesquelles le locataire conteste le principe même de son obligation.

Hania Kassoul, maîtresse de conférences HDR à l'université Côte d'Azur

## SOMMAIRE

## ► BAIL

- La prescription de l'action en réparation du préjudice lié à l'inexécution des obligations de délivrance et de jouissance paisible 2

## ► BAIL COMMERCIAL

- Bail commercial : exclusion du droit de préférence en cas de cession intrafamiliale 2

## ► BANQUE

- Responsabilité contractuelle de la banque ayant élaboré l'ordre de virement 3

## ► CLAUSES ABUSIVES

- De la qualité de non-professionnel bénéficiaire de la législation contre les clauses abusives 3

## ► CONSOMMATION

- Crédit affecté : rappel sur les conséquences sévères de la faute du prêteur 4

## ► EXÉCUTION FORCÉE

- L'exécution forcée du cahier des charges d'un lotissement et l'exception tirée de la disproportion manifeste de la sanction 4

## ► GARANTIE AUTONOME

- La prescription d'une garantie autonome à durée indéterminée 5

## ► PROCÉDURES COLLECTIVES

- Le droit de rétention exclu de la compétence du juge-commissaire 5

## ► RESPONSABILITÉ

- Recours en contribution de l'utilisateur d'un produit défectueux contre le fabricant 6

## ► SOCIÉTÉS

- Nullité des délibérations pour manquement aux règles légales ou statutaires : suite des précisions 6
- Donation de parts sociales : le don manuel écarté 7

## ► VENTE

- L'actualisation de l'état des risques est une condition de la validité de l'information de l'acquéreur 7