

# Manquements aux obligations d'un bail commercial et suspension d'une clause résolutoire



© 2025 Les Echos Publishing

Lorsqu'un contrat de bail commercial comporte une clause résolutoire (ce qui est fréquent), le bailleur peut obtenir de plein droit la résiliation du bail lorsque l'engagement du locataire (par exemple, le paiement du loyer) visé dans la clause n'a pas été respecté.

En pratique, le bailleur doit délivrer, par acte de commissaire de justice, un commandement de s'exécuter au locataire défaillant. Et si ce dernier n'est pas suivi d'effet au bout d'un mois, le juge prononcera la résiliation du bail.

Sachant que le locataire peut demander au juge de lui accorder un délai pour exécuter son obligation et de suspendre ainsi les effets de la clause résolutoire. Dans ce cas, la clause résolutoire ne s'appliquera pas si le locataire exécute son obligation dans le délai accordé par le juge. Dans le cas contraire, elle produira ses effets et le bail sera résilié.

À ce titre, la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire.

# Tout manquement du locataire

C'est ce que la Cour de cassation a rappelé dans une affaire où un bail commercial prévoyait que, sauf exceptions légales, les lieux loués à usage de restaurant devaient toujours rester ouverts, exploités et achalandés. Ayant constaté que le restaurant était fermé, le bailleur avait envoyé au locataire un commandement de reprendre l'exploitation du restaurant, en visant la clause résolutoire stipulée dans le bail. Le restaurant n'ayant pas réouvert au bout d'un mois, le bailleur avait agi en justice pour faire constater la résiliation du bail.

Le locataire avait alors demandé au juge un délai pour s'exécuter et la suspension de la clause résolutoire. Mais la cour d'appel avait rejeté sa demande car, pour elle, un délai ne peut être accordé au locataire qu'en cas de manquement à une obligation de payer des loyers ou des charges.

La Cour de cassation a donc censuré cette décision, reprochant à la cour d'appel d'avoir refusé d'examiner la demande de délai du locataire.

[Cassation civile 3e, 6 février 2025, n° 23-18360](#)

© 2025 Les Echos Publishing