

# Suspension de la clause résolutoire d'un bail commercial pour non-paiement du loyer



© 2026 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, en cas de non-paiement des loyers, le bailleur doit délivrer, par acte de commissaire de justice, un commandement de payer 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 de paiement et de suspendre ainsi les effets de la clause résolutoire pour échapper à la résiliation. Dans ce cas, la clause résolutoire ne s'appliquera pas si le locataire exécute son obligation dans le délai accordé par le juge (2 ans maximum). Dans le cas contraire, elle produira ses effets et le bail sera résilié.

# Un délai de paiement sous deux conditions

Jusqu'à maintenant, le juge était libre d'accorder un délai de paiement au locataire au regard de la situation de ce dernier et en considération des besoins du bailleur. La récente loi de simplification de la vie économique est venue restreindre la faculté du juge en la matière puisqu'il ne peut désormais accorder un délai de paiement au locataire que si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la capacité du locataire à régler sa dette locative ;
- le versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience devant le juge.

**À noter** : ces nouvelles règles s'appliquent aux demandes tendant à la suspension des effets de la clause résolutoire introduites à compter du 28 mai 2026.

[Art. 63, loi n° 2026-403 du 26 mai 2026, JO du 27](#)

© 2026 Les Echos Publishing