

Exception d'inexécution contre clause résolutoire

Suite de la page 13

Le juge des référés est compétent pour statuer sur une clause résolutoire lorsque la demande «ne se heurte à aucune contestation sérieuse» comme prévu à l'article 808 du Code de procédure civile. Ainsi, s'il y a des contestations sur l'étendue des désordres, sur l'impossibilité totale d'exploiter ou sur la charge des travaux nécessaires, c'est le juge du fond qui devra être saisi, le juge des référés devant se déclarer incompétent.

3° - Absence de délai et de forme

Le locataire qui se prévaut de l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement des loyers n'est pas tenu par de quelconques conditions de délai ou de forme. Comme rappelé dans l'arrêt du 18 septembre 2025, il n'est pas obligé d'adresser préalablement une mise en

demeure à son bailleur. Notons qu'il en irait différemment en cas de trouble seulement partiel, si le locataire voulait réduire son loyer sur le fondement de l'article 1223 du Code civil : il faut alors une mise en demeure.

D'autre part, comme rappelé dans l'arrêt du 5 mars 2026, le locataire n'est pas obligé, ni de payer, ni de demander des délais au juge, ni d'engager une procédure dans le délai d'un mois de la signification du commandement de payer. Ce délai d'un mois est seulement un délai d'attente, qui interdit au bailleur d'agir.

Mais, même après ce délai, et même indépendamment du mécanisme de l'exception d'inexécution, le locataire peut toujours saisir le juge pour lui demander des délais

de paiement et la suspension de la clause résolutoire (Cass. 3^e civ., 15 janv. 1992, n° 90-16.059, Administrer mai 1992, p. 21, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 14 juin 2006, n° 05-12.042) ou pour contester le commandement lui-même, l'exigibilité des loyers ou les défauts de paiement allégués.

4° - L'impossibilité doit être totale

Rappelons toutefois que le locataire doit être prudent. En effet, l'exception d'inexécution ne peut être invoquée qu'en cas d'impossibilité totale d'occuper les locaux loués (Cass. 3^e civ., 10 oct. 2024, n° 22-24.395, Administrer nov. 2024, p. 21, note J.-D. Barbier). De simples infiltrations qui ne rendent pas les locaux impropres à leur usage, ou bien des troubles seulement partiels ne permettent

pas de faire jouer l'exception d'inexécution (Cass. 3^e civ., 6 juill. 2023, n° 22-15.923, Dalloz actualité 22 sept. 2023, obs. J.-D. Barbier et S. Valade).

S'il y a débat sur l'étendue de la privation de jouissance, le locataire, qui aura suspendu le paiement des loyers, devra, dans la procédure éventuellement engagée ultérieurement, à titre principal, soutenir qu'il a pu mettre en œuvre l'exception d'inexécution, et à titre subsidiaire, demander des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire. ■

> Lire les arrêts rendus par la Cour de cassation le 18 septembre 2025, pourvoi N° 23-24.005 et le 5 mars 2026, pourvoi N° 24-15.820 sur largsudelenseigne.com

JURISPRUDENCE | BAUX COMMERCIAUX

L'obligation de délivrance à l'épreuve de la loi Pinel

LA SIGNATURE D'UN BAIL, OU L'IMPORTANCE DE CONTRACTUALISER LES ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Les promesses n'engagent que ceux qui les écoutent. Un locataire des 7 Collines n'allait pas très bien. Il a voulu tirer avantage des améliorations envisagées, mais non réalisées par le bailleur du centre commercial de Nîmes. Le 10 octobre 2025, la cour d'appel de Nîmes l'a renvoyé dans ses cordes. Elle a considéré que seule était exigible l'obligation de délivrance et non, comme la jurisprudence le répète, celle de moyens. La demande était originale. Elle pointait une rénovation inscrite dans l'état récapitulatif des travaux prévisionnels, imposée par la loi Pinel, et un e-mail évoquant ce projet ; un brin risqué, du reste, puisque les magistrats auraient pu en tirer un élément déterminant de la signature du bail. Il n'en fût rien, puisque «l'évocation de cette rénovation n'avait en rien valeur d'engagement, s'agissant d'un simple projet...»

Par M^e Olivier Jacquin, avocat à la Cour (Olivier Jacquin Avocats)

Dans les centres commerciaux, ou galeries marchandes, les bailleurs sont souvent mis en cause par les locataires lorsque la commercialisation ou l'entretien des parties communes ne les satisfont pas. La jurisprudence a eu l'occasion au fil du temps, après plusieurs revirements, de préciser le régime particulier attaché à l'obligation de délivrance du bailleur.

J'ai eu l'occasion de rappeler cette chronologie dans un article publié dans «L'Argus de l'Enseigne» en novembre 2019. Pour mémoire, il en ressort que l'analyse de la jurisprudence contemporaine semble désormais exclure, en l'absence de clause expresse du bail, une quelconque obligation de maintien d'un environnement commercial favorable (CA Paris, Pôle 5, 3^e ch., 4 mars 2020, n° 19 ; CA Versailles, chambre civile 1-6, 2 mai 2024, n° 23/00787).

Les bailleurs n'ont donc à l'égard des preneurs qu'une obligation se limitant à la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la «chose louée», laquelle correspond à la seule cellule donnée à bail et, par extension, aux allées communes du centre, «accessoires nécessaires à la chose louée». Il semble donc que les juges n'ont pas souhaité étendre l'article 1719 du Code civil au-delà de sa portée, laquelle s'est limitée à la lecture stricte du texte. Les récentes décisions permettent d'assurer ainsi une certaine prévisibilité contractuelle entre les parties, dès lors que l'évolution commerciale au sein d'un centre peut résulter d'autres facteurs extérieurs (économiques ou non) dont le bailleur n'a pas la maîtrise.

Dans un arrêt récent, la cour d'appel de Nîmes a eu l'occasion de préciser l'impact de l'annexe au bail des travaux prévisionnels envisagés par le bailleur dans les trois années à venir, imposée par la loi Pinel dans le cadre de l'obligation de délivrance du bailleur relative au maintien d'un environnement commercial favorable et d'entretien des parties communes, dans un centre commercial. (CA Nîmes 4^e Ch. commerciale, 10 octobre 2025, n° 23/03424)

L'affaire commentée portait sur des locaux situés aux 7 Collines de Nîmes. Un locataire faisant l'objet d'un plan de continuation après un redressement judiciaire, s'était vu notifier en novembre 2021 un commandement de payer visant la clause résolutoire. Pour justifier de ses impayés, le locataire, qui avait signé son bail en décembre 2017, reprochait au propriétaire, non pas de ne pas avoir maintenu un environnement commercial favorable, mais de ne pas avoir réalisé, disait-il, les travaux de rénovation du centre «contrairement à ses obligations contractuelles».

Pour en justifier, il citait :

• Un e-mail d'octobre 2017 du directeur des opérations immobilières du centre commercial indiquant que le mall allait «faire prochainement l'objet d'une rénovation de qualité permettant l'arrivée de nouvelles enseignes [en 2018] en fonction des différentes autorisations administratives.», «L'étude pour la rénovation du centre» s'inscrivant dans un contexte de «défaut de commercialisation».



• L'annexe de l'état récapitulatif des travaux prévisionnels imposée par la loi Pinel, qui précisait que le bailleur allait réaliser des travaux pour un montant 100.000 € en 2017 et de 3.000.000 € en 2018.

Il semblerait pourtant que ces travaux prévisionnels n'aient pas été réalisés par le bailleur, qui n'aurait ainsi pas respecté ses obligations contractuelles. Celui-ci ne contestait pas l'existence de projets, mais précisait qu'il ne s'était pas engagé contractuellement, tant sur leur nature que sur leur date de réalisation.

La cour d'appel a du reste observé que le bailleur a simplement informé le preneur de travaux de rénovation aux motifs que :

- L'annexe évoquait un état «prévisionnel» des travaux ;
- Elle indiquait en outre que «cet état prévisionnel n'emporte aucune obligation de la part du bailleur de réaliser les travaux dans les délais indiqués, qui pourront être repoussés ou abandonnés pour quelque motif que ce soit».

En conséquence, pour débouter le preneur de ses demandes, la cour énonce que «les travaux de rénovation ne figuraient pas dans le champs contractuel», le bailleur n'ayant ainsi «pas manqué à son obligation de délivrance et d'entretien».

Cette décision est juridiquement parfaitement conforme aux jurisprudences rendues en matière d'obligation de délivrance et d'entre-

tien des parties communes dans un centre commercial. Aucun document, aucune stipulation contractuelle n'oblige le propriétaire à réaliser les travaux. Elle permet aussi de préciser l'impact de l'annexe de l'état récapitulatif des travaux prévisionnels du bailleur dans le centre commercial dans les trois années qui suivent la signature du bail.

J'attirerai toutefois l'attention sur le fait que le mail du directeur des opérations immobilières d'octobre 2017, deux mois avant la signature du bail, aurait pu être constitutif d'une tromperie. En effet, lorsqu'un preneur négocie un bail, et que le bailleur indique dans ce cadre qu'il a l'intention de réaliser des travaux de rénovation dans l'année suivant la signature, rendant le site plus attractif, une telle affirmation (quelles qu'en soient les atténuations sémantiques), aurait pu constituer l'élément impulsif et déterminant de son engagement.

D'où l'importance :

- Pour les bailleurs : de bien rédiger les clauses dans le bail en insérant les garde-fous nécessaires ;
- Pour les preneurs : d'être bien conseillés et de faire preuve de curiosité, pour être pleinement informés en toute connaissance de cause des réelles intentions du propriétaire, en insérant, le cas échéant, les conditions essentielles et déterminantes de leur engagement. ■

> Lire l'arrêt rendu par la cour d'appel de Nîmes le 10 octobre 2025, RG N° 23/03424 sur largsudelenseigne.com