

**opera avocats**

**ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE  
BAUX COMMERCIAUX**

**MARDI 18 NOVEMBRE 2025**

# **DROIT DES CONTRATS : LA MISE EN ŒUVRE DE L'EXCEPTION D'INEXECUTION PAR LE PRENEUR NE NECESSITE PAS DE MISE EN DEMEURE PREALABLE (1219 C. civ.)**

**Cour de cassation – 3<sup>ème</sup> civ,  
18 septembre 2025 - n° 23-24-005**

**Publié au Bulletin**

*Le preneur peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable.*

### **Le principe jurisprudentiel :**

L'exception d'inexécution ne peut être invoquée par le locataire qu'en cas d'impossibilité totale d'occuper les locaux (Civ. 3e, 10 oct. 2024, n° 22-24.395)

### **Le cas d'espèce :**

*Le locataire, débiteur de loyers, a quitté les locaux, considérant qu'un DDE important survenu en août 2016 avait rendu les locaux impropres à leur usage.*

*Le bailleur demandait le paiement des loyers et le preneur, l'allocation de dommages-intérêts.*

*La cour d'appel a condamné le locataire à payer les loyers, estimant que le locataire, n'ayant informé la bailleresse de l'impossibilité d'exploiter par une mise en demeure en date du 1er novembre 2016, ne pouvait pas invoquer l'exception d'inexécution pour les loyers antérieurs à cette date.*

*La Cour de cassation considère qu'en exigeant une mise en demeure, le juge du fond a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas.*

**La solution n'est pas nouvelle (Cass. com, 27 janvier 1970, Civ. 3<sup>ème</sup>, 26 mai 1992)**

# Interrogation : portée de la renonciation à l'article 1219 du Code civil dans le bail ?

L'exception d'inexécution invoquée par une partie, en cas d'inexécution suffisamment grave commise par l'autre partie, est une sanction qui s'opère hors l'intervention du juge.

Cet article n'est pas considéré comme d'ordre public.

Certains baux peuvent faire renoncer le preneur au bénéfice de cet article.

En cas de renonciation, cela signifie-t-il que le preneur est dépourvu de recours ?

La position jurisprudentielle pourrait être la même qu'en matière de clause de renonciation à recours, elle ne serait pas opposable s'il existe un manquement à l'obligation de délivrance :

- Jugé à propos de la clause dite de «souffrance» en présence d'un manquement à l'obligation de délivrance (*Civ. 3ème, 1er juin 2005, n°04-12.200*).
- Jugé à propos de la clause de renonciation à recours pour les dommages causés aux locaux, cette clause « qui n'a pas pour objet de mettre à la charge du preneur certains travaux d'entretien ou de réparation, n'a pas pour effet d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrance » (*Civ. 3ème, 10 avr. 2025, FS-B, n° 23-14.974*)

# **LA TRANSACTION ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE SUR UN MONTANT REDUIT D'ARRIERE DE LOYER BENEFICIE-T-ELLE AU CEDANT GARANT SOLIDAIRE ?**

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 novembre 2025, n° 24-  
10.745**

Publié au Bulletin

*Si la transaction est un contrat qui ne peut produire d'effet qu'entre les parties qui l'ont conclue et qu'à ce titre, un tiers ne peut se prévaloir de ses effets, elle constitue pour lui un fait juridique, de sorte que le tiers codébiteur solidaire peut invoquer les engagements contenus dans la transaction intervenue entre le créancier commun et l'un de ses coobligés, dès lors qu'il en résulte pour ce dernier un avantage dont il peut lui-même bénéficier.*

### **Le cas d'espèce :**

Un locataire, acquéreur du fonds de commerce, était débiteur de loyers envers le bailleur. Les parties ont conclu un protocole transactionnel par lequel le bailleur renonçait à « tout paiement de loyer entre ses mains, pour toutes les périodes antérieures à la signature du présent protocole d'accord transactionnel », moyennant le paiement immédiat par la locataire d'une somme représentative des loyers du troisième trimestre 2020.

Le bail prévoyant la garantie solidaire du cédant à l'égard des dettes du cessionnaire, le bailleur a recherché le cédant du fonds de commerce en paiement des loyers arrêtés à février 2020.

La Cour d'appel lui avait donné raison, considérant que la transaction n'a d'effet qu'entre les parties contractantes (art.1999 et 2051 du c.civ.) et que l'article 2052 ne fait obstacle qu'à l'introduction entre les mêmes parties d'une action en justice ayant le même objet, n'interdisant pas une action introduite à l'encontre d'un tiers au protocole, même sur le fondement de la créance objet de la transaction.

Il est vrai que :

- l'article 1999 du Code civil énonce l'effet relatif des contrats à l'égard des tiers,
- l'article 2051 du même code précise que la transaction ne lie pas les tiers intéressés qui n'en sont pas signataires et ne peut être opposée par les tiers intéressés.

L'arrêt est cassé, essentiellement sur le fondement des articles 1200 et 1315 du Code civil.

### **La solution et son fondement :**

- Article 1200 du Code civil : les tiers doivent respecter la situation juridique créée par le contrat, mais peuvent s'en prévaloir notamment pour apporter la preuve d'un fait.
- Article 1315 du code civil : le débiteur solidaire peut *opposer les exceptions communes à tous les codébiteurs et celles qui lui sont personnelles* et ne peut opposer les exceptions qui sont personnelles à d'autres codébiteurs, telle que l'octroi d'un terme. « **Toutefois, lorsqu'une exception personnelle à un autre codébiteur éteint la part diverse de celui-ci, notamment en cas de compensation ou de remise de dette, il peut s'en prévaloir pour la faire déduire du total de la dette.** »

La Cour de cassation en déduit que la transaction constitue pour le garant « un fait juridique », de sorte qu'il peut invoquer les engagements contenus dans la transaction intervenue entre le créancier commun et l'un de ses coobligés, dès lors qu'il en résulte pour ce dernier un avantage dont il peut lui-même bénéficier.

# **LE MANQUEMENT DU BAILLEUR A SON OBLIGATION DE REPARATIONS PARALYSE L'EXIGENCE DU RESPECT DE L'OBLIGATION D'ENTRETIEN DU PRENEUR**

Cour de cassation – 3<sup>ème</sup> civ. 4 septembre  
2025, n° 23-14.257

Arrêt de rejet

*En se plaçant à la date de délivrance du commandement pour apprécier le respect, par chacune des parties, de ses obligations respectives, la cour d'appel, qui a déduit de ces motifs que la locataire, qui ne pouvait réaliser les travaux mis à sa charge par le bail tant que ceux mis à la charge des bailleurs par ce même contrat n'étaient pas exécutés, n'avait pas commis le manquement qui lui était reproché par le commandement du 22 avril 2014, a légalement justifié sa décision.*

## Le cas d'espèce

Le local donné à bail comportait un local commercial au RDC et 3 appartements en étage, Le locataire s'était obligé à remettre les appartements en état d'habitabilité.

Un commandement visant la clause résolutoire a été délivré par le bailleur, d'avoir à réaliser les travaux destinés à rendre les appartements habitables,

Le preneur en a sollicité la nullité, sollicitant la condamnation du bailleur à réaliser des travaux structurels et de conformité électrique.

Le manquement du bailleur à son obligation de réparation peut-il exonérer le locataire de ses propres obligations dans ces conditions ?

Après avoir rappelé que le juge du fond avait à bon droit relevé que :

- la clause par laquelle le preneur s'engage à prendre les locaux en l'état ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance,
- le bail renouvelé laissait à la charge du bailleur les grosses réparations, d'une part, et d'autre part, la vétusté, en l'absence de clause expresse en transférant les effets au preneur,

Approuve la Cour d'appel d'avoir jugé que les travaux de structure et d'étanchéité à réaliser dans l'immeuble n'étant pas exécutés la locataire ne pouvait pas réaliser les travaux mis à sa charge, rendant nul le commandement qui lui avait été délivré.

- ***C'est à la date de la sommation ou du commandement qu'il faut se placer pour examiner si le preneur était en mesure d'exécuter ses obligations;***
- ***Si tel n'est pas le cas, le bailleur ne peut invoquer la clause résolutoire pour faire sanctionner une obligation du preneur non réalisée dès lors qu'elle suppose que le bailleur ait lui-même préalablement exécuté la sienne.***

# **CLAUSE RESOLUTOIRE ET DELAI D'UN MOIS (L 145-41)**

**Deux arrêts du 6.11.2025**

**Cour de cassation – 3<sup>ème</sup> civ. 6 novembre  
2025, n°23-21.334**

**et**

**Cour de cassation – 3<sup>ème</sup> civ. 6 novembre  
2025, n°23-21.454**

**publiés au Bulletin**

## Première affaire (n° 23-21.334): L'application de l'article L 145-15 modifié par la loi du 18 juin 2014 à un commandement antérieur à cette modification législative introduisant la notion de réputation non écrite

*Dès lors que l'instance, ayant pour objet de faire constater l'acquisition d'une clause résolutoire dont la validité est contestée au regard de cette loi [Loi Pinel], est en cours, les effets du commandement délivré au visa de cette clause ne sont pas définitivement réalisés, de sorte que la validité de la clause doit être appréciée au regard de cette loi nouvelle.*

### Le cas d'espèce

- La clause résolutoire prévoyait un délai de 15 jours en contradiction avec l'article L 145-41 qui prévoit un délai (minimal) d'un mois,
- Le bailleur avait pris la précaution de viser un délai d'un mois dans sa sommation, précaution qu'on sait vaine au regard de la sanction de l'article L 145-15 (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 décembre 2010, n°09-16.939).
- Le débat n'a pas porté sur ce point mais sur celui de l'antériorité du commandement à la loi du 18 juin 2014, qui a modifié l'article L 145-15, substituant à la sanction initiale de nullité, susceptible de prescription, celle de réputation non écrite, qui ne l'encoure pas.

La Cour d'appel avait écarté la sanction de l'article L 145-15 (lequel vise expressément l'article L 145-41) au motif que le commandement était antérieur à la loi nouvelle.

On suppose que l'action en nullité de la clause résolutoire était prescrite au regard du texte ancien puisque la Cour d'appel a constaté la résiliation du bail.

Le pourvoi faisait état de l'application de la loi nouvelle aux baux en cours et d'une action introduite par le bailleur postérieurement à la loi Pinel.

La Haute Cour casse l'arrêt d'appel considérant :

- Selon une argumentation classique en matière d'application de la loi dans le temps :

**Que « la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ».**

Dès lors que l'instance a pour objet de faire constater l'acquisition d'une clause résolutoire dont la validité est contestée, les effets du commandement délivré au visa de cette clause ne sont pas définitivement réalisés, **le bail restait donc en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.**

## **Deuxième affaire (n°23-21.454 ): (arrêt de rejet)**

**La clause résolutoire mentionnant un délai inférieur à un mois est réputée non écrite en son entier pour faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41**

### **Le cas d'espèce**

- La clause résolutoire prévoyait également un délai de 15 jours et, dans la sommation mise en œuvre pour obtenir justification de l'assurance et le paiement de charges, le bailleur avait également pris la précaution de viser un délai d'un mois,
- Le pourvoi prétendait que :
  - Peu importe que le délai visé à la clause résolutoire soit inférieur à un mois, puisqu'il résulte de l'article L 145-41 que la clause ne peut avoir effet qu'au terme de ce délai d'un mois, **de sorte que la stipulation d'un délai inférieur ne faisait pas échec à ces dispositions, ne justifiant pas que la clause résolutoire soit réputée non écrite.**

En quelque sorte, le délai minimum légal, d'ordre public, l'emportant sur le délai contractuel, alignait de fait le délai de la clause sur le délai légal, sans atteindre la clause dans sa validité.

## **Tel n'est pas l'avis de la Cour de cassation :**

La mention dans la clause résolutoire d'un bail commercial d'un délai inférieur à un mois a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du code de commerce.

« Une telle clause est donc, par application de l'article L. 145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, réputée non écrite en son entier. »

**La jurisprudence de 2010** (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 décembre 2010, n°09-16.939), rendue à l'époque de la sanction de nullité de l'article L 145-15, qui estimait qu'une clause résolutoire prévoyant un délai inférieur à un mois était nulle, est donc reprise avec la nouvelle rédaction de l'article L 145-15.

# **LE « LISSAGE » DU DEPLAFONNEMENT ET LE BAIL D'UNE DUREE EFFECTIVE DE PLUS DE 12 ANS**

Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ.

16 octobre 2025, n° 23-23.834

Publié au Bulletin

**Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, lequel instaure un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplafonnement, ne s'applique que dans le cas d'une modification notable des quatre premiers éléments composant la valeur locative ou lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans, et non aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis, par l'effet de la tacite prolongation, pendant plus de douze ans**

**Le lissage ne s'applique :**

- qu'en cas de modification notable de l'un des 4 premiers éléments visés par l'article L 145-33 :
  - 1 Les caractéristiques du local considéré ;
  - 2 La destination des lieux ;
  - 3 Les obligations respectives des parties ;
  - 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, (durée contractuelle de + de neuf ans)

**Le bail dont la durée effective (par l'effet de la tacite prolongation) est de plus de 12 ans écarte l'application du lissage.**

La confirmation de la Cour de cassation intervient assez tardivement :

Plusieurs décisions au fond l'ont déjà jugé ( voir TGI Paris, *Loyers comm.* 5 mai 2017, CA Aix-en-Provence, 14 sept. 2023, n°22/08073, CA Paris, 17 oct. 2018, n°17/05794).

**Certaines questions ne sont pas forcément pour autant résolues par cet arrêt, lorsque sont cumulés une cause de déplafonnement visée par l'art. L145-34 et un bail ayant duré plus de 12 ans :**

- Si le bail avait une durée contractuelle supérieure à neuf ans, le loyer de renouvellement est a priori soumis au lissage puisque le texte vise ce cas.
- Mais si le bail a effectivement duré plus de 12 ans, faute de congé ou de demande de renouvellement du preneur pour l'expiration contractuelle, retombe-t-on dans le cas d'exclusion du lissage ?

# **LE CARACTERE OBJECTIF DE LA MODIFICATION FAVORABLE DES FACTEURS LOCAUX DE COMMERCIALITE**

**Cassation civile, 3ème,  
18 septembre 2025, n°24-13.288**

**Publié au Bulletin**

**Il résulte des articles L. 145-34 et R. 145-6 du code de commerce que la modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplafonnement du prix du bail renouvelé si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale effectivement exercée par le locataire, indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux**

## Principes :

- La modification des facteurs locaux de commercialité (4° de l'article L 145-33) **doit être favorable au commerce exploité pour être prise en compte dans le déplafonnement** (Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 sept. 2011, n°10-30.825),
- Elle s'apprécie **par rapport à l'activité effectivement exercée** (Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 janvier 2024, 22-21.006).

Cette évolution favorable impose-t-elle de se retrouver dans les performances du locataire ?

Par un arrêt du 14 septembre 2017, n°16-19,409, la Cour de cassation avait sanctionné une cour d'appel ayant retenu le déplafonnement au motif que les modifications intervenues avaient nécessairement eu une incidence sur l'activité du locataire, malgré l'évolution négative de son chiffre d'affaires (**JD. Barbier et S, Valade; D. actualités, 29 septembre 2025**) .

Par ce nouvel arrêt, cette appréciation *in concreto laisse la place à une appréciation in abstracto.*

S'il n'est pas exigé la démonstration d'une augmentation du chiffre d'affaires du locataire, l'analyse de l'incidence sur l'activité effective demeure nécessaire.

# **DROIT DE PREFERENCE LEGAL DU PRENEUR (L 145-46-1)**

## **CHAMP D'APPLICATION DE L'EXCEPTION TIREE D'UNE CESSION GLOBALE D'UN IMMEUBLE CONTENANT DES LOCAUX COMMERCIAUX**

**Cass. civ. 3<sup>ème</sup> 6 novembre 2025, n° 23-21.442**

**Publié au Bulletin**

**Par deux arrêts récents** (Civ, 3<sup>ème</sup> 19 juin 2025 n°23-17604 et 23-19292) la Cour de cassation a décidé :

- Que l'exception relevant d'une cession globale d'un immeuble comprenant des « locaux commerciaux » n'implique pas que l'immeuble contienne plusieurs locaux commerciaux,
- Mais surtout, lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, le droit de préférence ne s'applique pas, sans égard pour le caractère accessoire de locaux vendus (caves, boxes) dès lors qu'ils ne sont pas compris dans l'assiette du bail.

**Par son arrêt du 6 novembre, elle entérine sa propre jurisprudence.**

### **Le cas d'espèce :**

Par un même acte notarié sont vendus au même acquéreur :

- d'une part 6 lots de copropriété appartenant à une indivision dont 5 étaient donnés à bail au locataire,
- d'autre part 3 lots donnés à bail à un second locataire et propriété d'un autre propriétaire, (par ailleurs membre de l'indivision).

La cour d'appel avait jugé que cette vente échappait au droit de préférence du preneur au visa de l'exception du dernier alinéa de l'article L 145-46-1, concernant la « *cession unique de locaux commerciaux distincts* ».

## Cette motivation est écartée par la Haute Cour qui considère que :

*Ne constitue pas une cession unique au sens de ce texte, la cession par un acte de vente unique des locaux donnés à bail commercial et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts.*

L'exception suppose donc qu'il n'existe pas une pluralité de vendeurs de biens distincts, même réunis au sein d'un même de vente.

## En revanche, elle relève que :

- sur les 6 lots vendus par l'indivision, seuls 5 d'entre eux étaient loués au locataire qui critiquait la vente.

Elle fait donc application de sa jurisprudence et, par substitution de motif, retient que le droit de préférence se trouve écarté puisque le périmètre de la vente dépasse celui de l'assiette locative.

Rappelons que le droit de préemption du preneur est écarté également :

- Pour les locaux industriels (Civ. 3<sup>e</sup>, 29 juin 2023, n° 22-16.034),
- Ou en matière de procédures collectives, en cas de vente de gré à gré d'un actif immobilier intervenant sur autorisation du juge commissaire (L 642-18 C.com) qui est une vente faite d'autorité de justice (Cass. com. 23 mars 2022, n°20-19.174,Cass. com. 8 février 2023, n°21-23.211, Cass, civ. 3ème, 15 février 2023, n°21-16.475).

# **DROIT DE PREFERENCE LEGAL DU PRENEUR ET PRESCRIPTION BIENNALE DE L'ACTION EN NULLITE DE LA VENTE**

**CA AIX-EN-PROVENCE, 31 OCTOBRE 2024,  
n°24/01841**

**AJDI OCT.2025, p.696**

## Quelle prescription applicable à l'action du locataire en nullité de la vente?

La cour d'appel de Paris (arrêt du 24-11-2023, n° 23/04231) a jugé que l'action du preneur est soumise à la prescription biennale de l'article L 145-60 du Code de commerce, lequel vise toutes les actions exercées en vertu du chapitre V (Du bail commercial), écartant ainsi la prescription de droit commun prévue par l'article 2224 du code civil.

### Point de départ :

Il reste qu'en application de l'article 2224 du code civil, *le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.*

Dans l'espèce soumise à la Cour de Paris de 2023, le point de départ de la prescription a été fixé à la date du courrier d'information de l'acquéreur adressé au preneur, corroboré par les factures de loyer postérieures à l'entête de l'acquéreur.

Dans l'espèce soumise à la Cour d'Aix en 2024, le juge d'appel retient également le courrier d'information de l'acquéreur, lui indiquant la vente à son profit et la date de celle-ci, courrier auquel le locataire avait répondu en demandant la copie de l'acte de vente.

Le point de départ de la prescription ne se trouve pas reporté au jour où le locataire a reçu l'acte de vente commandé auprès des services fonciers et lui donnant des informations relatives au prix et conditions de la vente, ces informations n'étant pas jugées indispensables à l'exercice de l'action.

# **DEFAUT DE PAIEMENT DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION ET DECHEANCE DU DROIT A INDEMNITE D'EViction**

**CA PARIS, Pôle 5, chambre 3, 25 septembre  
2025 – n° 22/12272**

**Le locataire évincé bénéficie, en vertu de l'article L.145-28 du Code de commerce, d'un droit au maintien dans les lieux tant qu'il n'a pas perçu l'indemnité d'éviction, à la condition de respecter les obligations du bail, notamment le paiement de l'indemnité d'occupation, qui reste fixée au montant du loyer contractuel, sauf fixation provisionnelle différente.**

- L'indemnité d'occupation doit être payée selon les modalités du bail expiré (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 11 févr. 2016, n° 14-28.091)
- La compensation par avance avec l'indemnité d'éviction non encore fixée n'est pas possible (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 22 mars 2018, n°17-13634)
- Le défaut de paiement peut entraîner la déchéance du droit au maintien dans les lieux et du droit à indemnité d'éviction.

C'est le cas ici à la suite de 3 commandements de payer demeurés infructueux, qui respectaient le formalisme prévu par l'article L 145-17.

### **Le bailleur dispose de plusieurs voies d'action :**

- Rétracter son offre de paiement de l'indemnité d'éviction en invoquant un motif grave et légitime, sur le fondement de l'article L.145-17 I<sup>o</sup> du Code de commerce, à condition de respecter le formalisme de l'article L 145-17 (mise en demeure et délai d'un mois, reproduction du texte), la gravité du motif sera appréciée par le juge ;
- Mettre en œuvre la clause résolutoire du bail expiré, si celle-ci vise les indemnités d'occupation (Cass. 3e civ., 9 déc. 1980, n° 79-14.235) (attention, le juge des référés n'a pas le pouvoir de déclarer le locataire déchu de son droit à indemnité d'éviction, il ne fera que constater l'acquisition de la clause résolutoire) ;
- Poursuivre la résiliation judiciaire du bail résiduel sur le fondement de l'article 1227 du Code civil (Cass. 3e civ., 30 septembre 2009, n° 08-18.209 ; Cass. 3e civ., 23 novembre 2011, n° 10-25.493).

# **PROCÉDURES COLLECTIVES : ADMISSION AU PASSIF DU LOCATAIRE DE L'INDEMNITE FORFAITAIRE DE RETARD DE PAIEMENT (CLAUSE PENALE)**

CA PARIS Pôle 5 - Chambre 8,  
28 octobre 2025, RG n° 23/00256

## Le cas d'espèce :

Le bailleur avait déclaré sa créance en principal + indemnité de 10%, exigible aux termes du bail après envoi par le bailleur d'une lettre de rappel ou en cas de commandement de payer.

Le Juge-commissaire avait admis la créance en principal à titre privilégié du bailleur au titre des loyers et charges arriérés, mais **rejeté l'indemnité forfaitaire de 10%** à la demande du mandataire judiciaire, faute de notification d'une lettre de rappel comme le prévoyait le bail pour déclencher cette pénalité.

## La Cour précise :

- Qu'une telle clause **constitue une clause pénale au sens de l'article 1231-5 du code civil**, ainsi susceptible de modération ou de majoration par le juge si la pénalité convenue est manifestement excessive ou dérisoire,
- Qu'il **entre dans les pouvoirs du juge-commissaire** saisi d'une contestation de la créance **d'apprecier cette clause pénale** au sens de l'article 1231-5,
- Qu'en l'espèce, la Cour n'estime pas avoir à réguler le montant sollicité compte tenu de la perturbation générée dans la gestion de la trésorerie du bailleur et admet l'indemnité au passif privilégié, le bailleur ayant fait en outre valoir que la déclaration de créance valait acte de poursuite tenant lieu de rappel au sens de la clause.