

BARREAU DE PARIS : SOUS-COMMISSION : BAUX COMMERCIAUX

ANATOMIE D'UN REGARD

L'exception d'inexécution en bail commercial

De l'impropriété totale à la juste proportion

Stéphane INGOLD

Associé — Gouache Avocats

Une exception essentielle au preneur, à la recherche d'une juste proportion

« *Frangenti fidem, fides non est servanda* » : on ne doit pas sa parole à celui qui a manqué à la sienne.

Cet adage des canonistes résume l'exception d'inexécution. Le droit romain l'ébauchait pour les contrats de bonne foi. Le droit canonique en a fait une règle générale.

Pourtant, le Code civil de 1804 n'en prévoyait que des applications ponctuelles, en matière de vente notamment.

C'est la jurisprudence qui en a fait un **principe général des contrats synallagmatiques**, avant que l'ordonnance de 2016 ne le consacre aux articles 1219 et suivants du Code civil.

Ce principe n'a rien d'universel. Dans un contrat administratif, le cocontractant de l'administration ne peut pas cesser d'exécuter au motif que celle-ci manque à ses propres obligations. On y rattache classiquement la continuité du service public (solution d'origine doctrinale), sauf force majeure (*CE, 7 janvier 1976, Ville d'Amiens n°92888*).

Une exception essentielle au preneur, à la recherche d'une juste proportion

En bail commercial, la question se pose ainsi : le preneur peut-il suspendre ses paiements (loyer, charges) quand le bailleur manque à ses obligations (travaux, trouble de jouissance, charges dont il ne justifie pas) ?

En principe, le preneur n'y parvient que si la défaillance rend les locaux impropres à l'usage convenu.

Une atteinte plus limitée, par exemple une terrasse inutilisable ou une partie des locaux inexploitable, ne suffirait pas, alors même qu'elle est réelle, durable et prouvée.

Le preneur se retrouverait alors devant un **choix binaire** :

- S'il paie tout, il renonce de fait à faire valoir le manquement du bailleur.
- S'il suspend tout, il s'expose à un commandement de payer visant la clause résolutoire (article L. 145-41 du Code de commerce), au risque de perdre son bail et son fonds.

La thèse défendue

Le droit commun offre pourtant **une arme extrajudiciaire** : l'exception d'inexécution permet de suspendre sa prestation sans autorisation préalable du juge, à ses risques et périls.

En bail commercial, le risque est tel que les preneurs avaient l'habitude de saisir le juge avant de suspendre.

Des décisions récentes laissent toutefois entrevoir que ce choix binaire auquel est confronté le preneur n'est pas une fatalité. Ces décisions retiennent en effet une approche plus proportionnée.

Je soutiens que, sans supprimer l'exigence de gravité, **le juge devrait apprécier la riposte du preneur selon une juste proportion.**

Il s'agit d'une **suspension ciblée**, à hauteur du manquement imputable au bailleur.

Elle vaut pour la jouissance matérielle comme pour **les charges** dont le bailleur rend durablement impossible le contrôle.

Plan

I. Le droit commun.

Les textes et le Rapport au Président : la proportion se déduit de l'article 1219 du Code civil.

II. Le droit positif du bail commercial.

Des arrêts rendus sous l'ancien art. 1184, transposables à l'art. 1219.

A. *De l'impossibilité totale à l'impropriété ;* **B.** *Les prémices d'une approche proportionnée*

(Cass. 3e civ., 6 juill. 2023, n° 22-15.923, FS-B ; 18 sept. 2025, n° 23-24.005, FS-B ; CA Grenoble, 22 janv. 2026, RG n° 25/01280 ; Cass. 3e civ., 17 sept. 2026, n° 25-13.191, F-D ; 5 mars 2026, n° 24-15.820, FS-B).

III. Plaidoyer pour la juste proportion.

Les charges (Cass. 3e civ., 29 janv. 2026, n° 24-14.982 et n° 24-16.270, FS-B ; 4 juin 2026, n° 25-10.221, inédit) ; la règle proposée ; les objections.

PARTIE I

Le droit commun

La proportion se déduit de l'article 1219 du Code civil

Les fondements textuels : gravité, notification et proportion

« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est **suffisamment grave**. »

C. civ., art. 1219

« Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être **notifiée dans les meilleurs délais**. »

C. civ., art. 1220

Le preneur doit payer le prix aux termes convenus (**art. 1728**).

« En cas d'exécution imparfaite de la prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore payé tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en **réduire de manière proportionnelle le prix**. »

C. civ., art. 1223 (extrait)

Le loyer n'est pas une dette isolée.

Le bailleur est obligé « de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail » (**art. 1719**).

Trois textes, trois curseurs : gravité, notification, proportion.

Le Rapport au Président : la proportion découle de l'article 1219

« **L'article 1219** définit l'exception d'inexécution comme la possibilité offerte à une partie de ne pas exécuter son obligation si l'autre n'exécute pas la sienne. Le texte pose toutefois une condition importante : cette exception ne peut être soulevée par le créancier que si l'inexécution présente un caractère suffisamment grave, et ne peut donc être opposée comme moyen de pression sur le débiteur que **de façon proportionnée**.

L'usage de **mauvaise foi** de l'exception d'inexécution par un créancier face [sic] une inexécution insignifiante constituera dès lors un abus ou à tout le moins une faute susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle. »

Rapport au Président, sous l'article 1219

Sous l'article 1220, le Rapport décrit un mécanisme « plus encadré que l'exception d'inexécution, puisqu'outre l'exigence de gravité suffisante de l'inexécution, la décision de suspension de la prestation doit être notifiée dans les meilleurs délais à l'autre partie ».

Sous l'article 1223, il précise que « la réduction du prix sollicitée par le créancier de l'obligation imparfaitement exécutée doit être **proportionnelle à la gravité** de cette inexécution. Il s'agit d'une **sanction intermédiaire** entre l'exception d'inexécution et la résolution [...] ».

Cinq conditions, un effet suspensif

1. L'exception suppose d'abord un **synallagme** : l'obligation suspendue est la contrepartie de celle qui est inexécutée, comme le loyer au regard de la jouissance.
2. Elle suppose ensuite **l'imputabilité de l'inexécution au bailleur**. Les arrêts Covid l'illustrent : l'interdiction générale et temporaire de recevoir du public, sans lien direct avec la destination du local, ne lui est pas imputable. Elle n'est ni un manquement à la délivrance, ni une perte de la chose louée (art. 1722), ni une force majeure permettant d'échapper au loyer (*Cass. 3e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.127 et 21-20.190, FS-B*)
3. Elle exige une inexécution **suffisamment grave**, appréciée au regard de son incidence réelle et durable sur l'usage.
4. Elle impose, selon le Rapport, une **riposte opposée de façon proportionnée**.
5. Elle interdit enfin l'usage de **mauvaise foi** face à une inexécution insignifiante.

L'exception produit **une suspension, non une extinction** : elle conteste l'exigibilité de la créance sans l'effacer. L'obligation revit lorsque le bailleur s'exécute.

Mal maniée, elle expose le preneur à l'abus ou à la faute visés par le Rapport, et à l'acquisition de la **clause résolutoire**.

La proportion n'est pas une condition ajoutée au texte : elle découle de la gravité et de la bonne foi.

Le droit connaît déjà la proportion

Le Rapport au Président rappelle que la réduction proportionnelle du prix existait déjà à titre spécial avant 2016.

En matière de vices cachés, l'**action estimatoire** de l'article 1644 permet à l'acheteur de garder la chose et de se faire restituer une partie du prix.

En vente immobilière, les **articles 1617 et 1619** ajustent le prix lorsque la contenance réelle s'écarte de celle annoncée.

Sous l'article 1223, le législateur de 2016 a généralisé cette logique à tous les contrats, par une réduction du prix « de manière proportionnelle ».

« la pénalité convenue peut être diminuée par le juge, même d'office, **à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier** [...] »

C. civ., art. 1231-5, al. 3

Partout où le droit mesure une exécution partielle, il proportionne la réponse.

L'exception d'inexécution ne devrait pas faire exception.

PARTIE II

Le droit positif du bail commercial

- A. De l'impossibilité totale à l'impropriété
- B. Les prémices d'une approche proportionnée

Cass. 3e civ., 6 juillet 2023, n° 22-15.923, FS-B : le manquement doit rendre les locaux impropres à l'usage convenu

Des infiltrations affectaient les locaux loués.

La cour d'appel de Douai avait admis l'exception et ordonné la consignation des loyers.

Elle avait jugé que, « *peu important que l'exploitation ne soit pas totalement impossible, l'exception d'inexécution est justifiée par le manquement du bailleur à une obligation essentielle du bail* ».

Le bailleur s'est pourvu pour défaut de base légale.

« *Ne donne pas de base légale à sa décision [...] la cour d'appel qui retient que l'exception d'inexécution opposée par le locataire est justifiée par le manquement du bailleur à une obligation essentielle du bail **sans rechercher**, comme il le lui était demandé, **si les locaux loués avaient été rendus impropres** à l'usage auquel ils étaient destinés.* »

Sommaire — Cass. 3e civ., 6 juillet 2023, n° 22-15.923, FS-B

L'arrêt fixe le critère décisif : la nature ou l'importance de l'obligation méconnue ne suffit pas.

Le juge doit rechercher si, concrètement, le manquement a rendu les locaux impropres à l'usage convenu.

Le contrôle porte sur les conséquences du manquement sur la jouissance.

Cette appréciation concrète ouvre la voie à une mesure de l'intensité du trouble, sans consacrer encore une suspension proportionnelle.

Cass. 3e civ., 18 septembre 2025, n° 23-24.005, FS-B : pas de mise en demeure préalable

« Le locataire à bail commercial 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** »

Cass. 3e civ., 18 septembre 2025, n° 23-24.005, publié

La Cour délimite la suspension dans le temps : elle ne joue qu'à compter du jour où les locaux deviennent impropres à l'usage convenu.

L'étape suivante serait d'en délimiter aussi l'étendue : lorsque la jouissance n'est affectée qu'en partie, déterminer quelle fraction du loyer peut être suspendue.

Un seuil assoupli, une approche encore binaire

- 1. Le seuil s'est assoupli.** De l'impossibilité totale (Cass. 3e civ., 31 oct. 1978 ; 21 déc. 1987) à l'usage conforme à la destination (2003-2020), puis à l'impropriété à l'usage convenu (6 juill. 2023 ; 27 juin 2024), sans mise en demeure préalable (18 sept. 2025).
- 2. Les juges du fond divergent.** Le TJ Avignon (1er avr. 2025) voit une inflexion : il suffit que les lieux soient « impropres à l'usage auquel ils sont destinés ». Le TJ Paris (30 sept. 2025) exige qu'ils soient « totalement impropres ».
- 3. L'approche reste binaire.** Si l'impropriété est établie, le preneur peut suspendre le paiement pour le tout ; sinon le loyer reste intégralement dû.
La jurisprudence ne mesure pas encore systématiquement la suspension à l'intensité du trouble.

Thèse : une atteinte partielle, suffisamment grave et objectivée, devrait justifier une suspension elle-même partielle et proportionnée.

Devant les cours d'appel : la proportion s'esquisse

Les trois cours jugent le même problème : le trouble est réel, mais il n'est que partiel.

Douai, 2024.

Les désordres restent limités et le preneur peut exploiter.

La cour écarte l'exception et le condamne à tout payer.

Le trouble partiel ne reçoit donc aucune réponse.

Toulouse, 2026.

Le preneur retient tout le loyer, sans expliquer ce qui l'empêche d'exploiter.

- La cour rejette l'exception.

Elle sanctionne une riposte qui n'a aucune mesure.

Nîmes, 2026.

Le bailleur a délivré 17,25 % de surface en moins.

La cour refuse la suspension totale, mais elle réduit les loyers et les charges de 17,25 %.

Le trouble partiel reçoit enfin une réponse.

À Douai, le preneur ne peut rien retenir.

À Toulouse, il ne peut pas tout retenir.

À Nîmes, il retient la juste part.

Il reste à appliquer cette mesure à la suspension.

La Cour de cassation ne l'a pas encore consacré.

En référé, la proportion est un indice de sérieux

Le contentieux se noue le plus souvent **en référé**.

- Commandement visant la clause résolutoire (art. L. 145-41 C. com.)
- Assignation en référé : constat de la clause et provision
- Le preneur oppose l'exception : le juge cherche si le moyen est vain ou susceptible de prospérer au fond

Deux voies :

- *suspendre soi-même (art. 1219 du code civil)*
- *ou faire ordonner la suspension (par exemple : Cass. 3e civ., 17 septembre 2026, n° 25-13.191, F-D, qui approuve la suspension des loyers ordonnée en référé jusqu'à la réalisation complète des travaux).*

Si la défense est superficielle et dilatoire (allégation sans pièce, suspension totale sans lien avec le trouble, aucune alerte), le juge constate la clause et alloue la provision.

Si les contestations sont sérieuses (bail à interpréter, preuves à examiner au fond, riposte partielle et notifiée), le juge ne constate pas la clause résolutoire et n'alloue pas de provision.

A mon sens, en référé, la proportion est un indice de sérieux : celui qui paie ce qu'il doit et suspend ce qui manque n'est pas un plaideur dilatoire.

CA Grenoble, Ch. Com. , 22 janvier 2026, n° 25/01280 : une riposte partielle jugée sérieuse

Le preneur réduit son loyer de **30 %**.

Chauffage défaillant (8 °C le matin, 14 °C en journée), infiltrations : selon lui, 20 % des locaux sont inutilisables.

Il produit des factures d'intervention et des courriers recommandés signalant les désordres, restés sans réponse satisfaisante.

Le bailleur conteste les désordres et leur preuve.

Il demande le constat de la clause résolutoire et une provision.

La cour d'appel :

- ne se prononce pas sur le taux de 30 % : il relève du juge du fond.
- juge la contestation sérieuse : le preneur étaye le trouble et a agi à plusieurs reprises.
- renvoie au fond : ni constat de la clause résolutoire, ni provision allouée.

« L'exception d'inexécution [...] est en effet partielle puisqu'il s'agit non pas comme vu habituellement d'un non-paiement du loyer, mais d'une réduction du loyer payé. »

La preuve du trouble et la mesure de la riposte font le sérieux de la contestation. Grenoble ouvre une méthode : il reste à la consacrer.

Au fond, le TJ Paris (23 oct. 2025, RG n° 19/10774) admet déjà que l'exception « est utilement invoquée pour solliciter une restitution partielle de loyers ».

Cass. 3e civ., 5 mars 2026, n° 24-15.820, FS-B : l'exception est examinée « pour chacun des loyers »

Saisi d'une demande de constat de la clause résolutoire, le juge doit vérifier le bien-fondé de l'exception d'inexécution, **même si le preneur n'a pas demandé de délais dans le mois du commandement.**

« (...) **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 »

Sommaire — Cass. 3e civ., 5 mars 2026, n° 24-15.820, FS-B

- La cour d'appel relevait des désordres rendant l'immeuble impropre à sa destination, mais jugeait l'exception inefficace une fois la clause acquise (§ 14).
- Elle est censurée faute d'avoir recherché si l'exception était fondée **pour chacun des loyers** réclamés dans le commandement (§ 15).
- Il convient donc d'examiner chaque échéance : un découpage dans le temps.

L'arrêt du 5 mars 2026 a déjà découpé le litige échéance par échéance.

Reste à le découper par poste de trouble (jouissance, charges).

PARTIE III

Plaidoyer pour la juste proportion

Les charges, la règle proposée, une protection équilibrée

Pas de justificatif, pas de charge

Ce que la loi impose au bailleur

1. Un **inventaire précis et limitatif** des charges dans le bail. (*C. com., art. L. 145-40-2*)
2. Un **état récapitulatif annuel** adressé au preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante. (*C. com., art. R. 145-36*)
3. Des **justificatifs** de l'existence et du montant des charges réclamées, adressés au preneur qui les demande. (*Cass. 3e civ., 29 janv. 2026*)

« Le bailleur doit, pour conserver les sommes versées au titre des provisions sur charges par le locataire ou pour obtenir le paiement de charges, **justifier de l'existence et du montant de celles-ci** »

Cass. 3e civ., 29 janvier 2026, n° 24-14.982, FS-B

Le loyer est le prix d'une jouissance ;

La charge est le prix d'une dépense justifiée.

Cass. 3e civ., 29 janvier 2026 : c’est au bailleur de prouver

	n° 24-14.982, FS-B	n° 24-16.270, FS-B
Question	Suffit-il au bailleur de tenir les justificatifs à disposition ?	Le bailleur qui régularise en retard peut-il conserver les provisions sur charges ?
Réponse	Non : il doit les adresser au preneur qui les demande.	Oui, s’il justifie de l’existence et du montant des charges, au besoin pour la première fois devant le juge.
Ce qu’il faut retenir	Le défaut d’envoi des justificatifs est un manquement du bailleur, identifiable et daté.	Le retard n’emporte pas déchéance : seule la justification compte. Tant qu’elle manque, le bailleur ne peut ni conserver les provisions ni obtenir le paiement des charges.

En référé — Cass. 3e civ., 4 juin 2026, n° 25-10.221, inédit : si le preneur conteste les charges, le bailleur doit justifier de leur existence et de leur montant ; l’absence de critique précise du preneur ne renverse pas la charge de la preuve. Faute de justification, pas de provision ni de constat de la clause résolutoire (art. 835 CPC).

Charges non justifiées : le preneur devrait pouvoir suspendre

Ma position : la Cour de cassation n'a pas encore formulé ce raisonnement, mais ses arrêts de 2026 y conduisent.

Majeure

La riposte du preneur doit être proportionnée au manquement.

Deux outils distincts :

- l'exception suspend, « de façon proportionnée » (art. 1219, Rapport au Président) ;
- la réduction diminue le prix à proportion de l'exécution imparfaite (art. 1223).

Mineure

Le bailleur doit justifier de l'existence et du montant des charges, et adresser les justificatifs au preneur qui les demande. Sans eux, le preneur ne peut pas contrôler les charges réclamées.

Conclusion

Le preneur devrait pouvoir suspendre les charges non justifiées.

Il continuerait de payer le loyer et les charges justifiées.

Proportionner n'affaiblit pas l'exception : cela la rend efficace !

Une suspension ciblée : trois conditions, une précaution

Le preneur devrait pouvoir suspendre lorsque :

1. **Imputabilité** : le bailleur manque à son obligation, ou n'adresse pas les justificatifs demandés.
2. **Gravité** : le manquement atteint réellement la jouissance ou le contrôle des charges.
3. **Ciblage** : la suspension vise les seules charges non justifiées ; pour une jouissance perdue en partie, le loyer est réduit à proportion (art. 1223).
4. **Précaution** : prévenir le bailleur par écrit et payer le reste. Ce n'est pas une condition légale (*Cass. 3e civ., 18 sept. 2025*), mais c'est la meilleure preuve de bonne foi.

Payer ce qui est reçu, suspendre ce qui manque.

La proportion protège le preneur sans menacer le bailleur

Elle protège le preneur

- Il fait valoir le manquement **en limitant le risque pour son bail.**
- Une atteinte **partielle mais réelle** est enfin prise en compte.
- En référé, sa riposte mesurée est jugée **sérieuse**. (CA Grenoble, 22 janv. 2026)

Le « tout ou rien » (logique binaire) protège le bailleur ;

La juste proportion protège le preneur sans menacer le bailleur.

Sans menacer le bailleur

- Tout ce qui est dû reste payé.
- Il garde la main : exécuter ou justifier.
- Le juge sait déjà mesurer. (*loyers réduits de 17,25 % : CA Nîmes, 10 juill. 2026 ; loyer par loyer : Cass. 3e civ., 5 mars 2026*)

De l'impropriété totale à la juste proportion

1. Le fondement existe. L'article 1219 exige une inexécution « suffisamment grave » ; le Rapport au Président précise qu'elle ne peut être opposée « que de façon proportionnée » ; l'article 1223 permet de réduire le prix « de manière proportionnelle ». La proportion n'est pas ajoutée aux textes : elle en découle.

2. Les outils existent. Le juge examine l'exception loyer par loyer (Cass. 3e civ., 5 mars 2026). Il réduit loyers et charges à proportion du manquement, ici 17,25 % (CA Nîmes, 10 juill. 2026). En référé, il juge sérieuse une riposte partielle, étayée et signalée (CA Grenoble, 22 janv. 2026), exige du bailleur la justification des charges (Cass. 3e civ., 4 juin 2026) et peut ordonner la suspension des loyers jusqu'aux travaux (Cass. 3e civ., 17 sept. 2026).

3. À la Cour de cassation de consacrer la règle. Après avoir découpé le litige dans le temps, la troisième chambre civile devrait franchir le pas : admettre que le loyer soit réduit à proportion de la jouissance perdue et que la part de charges non justifiée soit suspendue, après information préalable et écrite du bailleur.

« Frangenti fidem, fides non est servanda » : on ne doit pas sa parole à celui qui a manqué à la sienne... mais seulement dans la mesure où il y a manqué.