

Le mois de mai 2026 n'aura pas été propice à la production jurisprudentielle de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui constitue la source d'inspiration première de notre lettre d'actualité.

En revanche, la loi numéro 2026-403 du 26 mai 2026 « de simplification de l'économie » donne matière à la réflexion, laquelle avait déjà été entamée dans notre lettre du mois de mai.

S'agissant de la mise en œuvre de l'article L. 145-32-1 du code de commerce, permettant le paiement mensuel des loyers, nous proposons ci-après un projet de demande.

Enfin, un arrêt rendu par la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation le 3 juin dernier apporte des réponses attendues en matière de clause résolutoire telle qu'elle est visée par l'article 1225 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

01 / Jurisprudence et commentaire

- [Cass. com., 3 juin 2026, n° 24-19612, publié au bulletin et au rapport annuel](#)

La chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation a rendu le 3 juin 2026 un important arrêt qui, s'il ne concerne pas le bail commercial en particulier, s'applique en revanche aux clauses résolutoires dans leur ensemble et par conséquent à celles qui sont visées par l'article L. 45-41 du code de commerce.

Le litige portait sur un contrat conclu entre la Ligue de football professionnel et la société Bein Sport France qui avait consenti un contrat de sous-licence à la société Groupe Canal+.

Ce contrat rédigé en anglais, comportait une clause résolutoire bilatérale puisqu'elle pouvait bénéficier à la partie qui n'a pas enfreint le contrat.

La société Groupe Canal+ a notifié à la société Bein Sport France la résiliation du contrat de sous-licence.

La société Bein Sport France a assigné la société Groupe Canal+ afin de faire juger que la clause résolutoire n'était pas conforme aux exigences de l'article 1225 du code civil au motif qu'elle ne précisait pas quels manquements étaient susceptibles de justifier sa mise en œuvre conformément aux exigences de l'article 1225 du code civil.

En effet, cet article, précédé de l'article 1224 qui énonce que la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice, dispose, en ce qui le concerne, que :

« La clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat.

La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution.

La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire ».
Le pourvoi à l'encontre de l'arrêt qui avait déclaré nulle la clause résolutoire soutenait que l'article 1225 du code civil ne subordonne pas la validité de la clause résolutoire à l'énumération de chaque engagement dont le manquement serait susceptible de fonder la résolution, mais exige seulement l'absence d'équivoque sur le caractère automatique de la résolution et sur les manquements susceptibles de justifier sa mise en œuvre.

Jusqu'à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la clause résolutoire n'était pas envisagée par le code civil.

Elle n'était expressément réglementée que dans le droit locatif.

Dès la publication de l'ordonnance, la doctrine s'est interrogée sur la portée qu'il convenait de donner à l'exigence relative aux « engagements dont l'exécution entraînera la résolution du contrat ».

Cette formulation, selon l'interprétation que l'on en aurait donné, pouvait être radicalement contraire aux clauses résolutoires figurant dans les baux commerciaux dont nous avons l'habitude, prévoyant que celle-ci pourra être mise en œuvre pour un manquement quelconque du locataire à ses obligations figurant au bail, en sachant toutefois précisément que la clause résolutoire ne peut pas être mise en œuvre si elle n'est pas fondée sur une obligation ou une interdiction expresse du bail.

Messieurs G. Chantepie et M. Latina (Dalloz 2016 « La réforme du droit des obligations ») s'interrogeaient dans les termes suivants :

« La formulation retenue par l'article 1225 suscite cependant deux interrogations complémentaires.

Première remarque, faut-il préciser en les énumérant les inexécutions qui justifieraient la résolution ? Cela condamnerait la pratique courante de clauses résolutoires visant tout type de manquement sans plus de précision. Une lecture stricte du texte pourrait le justifier...

Autrement dit, la clause résolutoire ne pourrait viser tout engagement contractuel, mais seulement des engagements spécifiques. Certes, une telle interprétation restreindrait considérablement l'intérêt de la clause pour le créancier alors même que la diversité des causes d'inexécution résiste par hypothèse aux prévisions contractuelles ».

Si tel avait dû être le cas, la clause résolutoire dans un bail commercial aurait dû alors, en son sein, reproduire l'ensemble des clauses et conditions du contrat !

Il se serait agi d'un « contrat dans le contrat » !

La doctrine spécialisée avait, quant à elle, notamment au visa de l'article L. 145-41 du code de commerce, considéré que l'article 1225 du code civil ne devait pas être considéré comme apportant une modification des règles antérieures (par ex. J.-P. Blatter, *Traité des baux commerciaux*, Le Moniteur, 7^{ème} éd. 2022, n° 484) et était en tout état de cause inapplicable aux baux commerciaux qui disposent de leur propre réglementation.

A l'occasion des débats sur la ratification de l'ordonnance, le sénateur F. PILLET (rapp. Sénat n° 22, 11 octobre 2017) écrivait :

« Le texte autorise la survivance de ces clauses dites « balais ». Il exige seulement que la clause exprime les cas dans lesquels elle jouera et ne s'oppose donc pas à l'insertion d'une clause qui préciserait qu'elle jouera en cas d'inexécution de toute obligation prévue au contrat. La jurisprudence antérieure validant ce type de clause a donc vocation à survivre ».

C'est précisément l'objet de l'arrêt du 3 juin 2026 qui, en une rédaction particulièrement pédagogique, chère au président VIGNEAU, explique que si la clause doit exprimer de manière non équivoque la commune intention des parties de mettre fin de plein droit à leur convention et que si la clause résolutoire vise le manquement à une obligation déterminée elle ne peut s'appliquer à une obligation distincte (entendons différente), cette jurisprudence n'exige pas en revanche que la clause résolutoire énumère les obligations dont elle sanctionne le non-respect, mais uniquement que les parties au contrat puissent clairement identifier ces obligations.

La Cour de cassation énonce qu'il ne ressort ni des travaux préparatoires à l'ordonnance du 10 février 2016, ni des débats parlementaires ayant abouti à la loi n° 2018-287 du 20 avril 2018 ratifiant cette ordonnance, que l'intention du législateur ait été de revenir, s'agissant des conditions de validité des clauses résolutoires, sur l'état du droit antérieur.

Elle poursuit que l'exigence de précision prévue à l'article 1225 alinéa 1^{er} du code civil, tend conformément à la jurisprudence antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, à ce que le débiteur puisse identifier de manière claire et non équivoque les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution de plein droit du contrat.

Répond à cette exigence la clause qui prévoit que toute inexécution de certaines obligations expressément prévues au contrat entraînera la résolution de celui-ci, lorsque les obligations concernées peuvent être identifiées de manière claire et non équivoque, peu important qu'elles ne soient pas énumérées dans ladite clause.

La Cour de cassation conclut que :

« Est ainsi valable, sous cette condition, la clause prévoyant que toute inexécution de l'une quelconque des obligations expressément prévues au contrat entraînera la résolution de celui-ci ».

C'est dans ces conditions que la cassation est intervenue.

Il convient d'ajouter que la doctrine s'était par ailleurs prononcée en faveur de l'autonomie de l'article L. 145-41 du code de commerce, admettant donc la validité de la clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat « en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations » (B. Mercadal, Réforme du droit des contrats, F. Lefebvre, 2016, n° 721 ; F. Chénéde, Droit des obligations et des contrats, Dalloz référence, 3^{ème} édition, 2023/2024, n° 128.182).

Les clauses résolutoires telles qu'elles sont rédigées dans les baux commerciaux n'ont donc pas lieu d'être modifiées.

En revanche, il faut se rappeler qu'elles ne peuvent être mises en œuvre que pour un manquement à une obligation ou à une interdiction expressément formulée dans le bail, qu'il s'agisse d'un défaut de paiement ou du manquement à une obligation ou une interdiction quelconque du contrat (Cass. 3^e civ., 13 décembre 2006, n° 06-12323 ; Cass. 3^e civ., 8 novembre 2011, n° 10-19663 ; Cass. 3^e civ., 8 juin 2023, n° 21-19099 ; CA Paris, 16^e ch. B, 1^{er} juin 2006, Administrer avril 2007, p. 40, obs. D. Lipman-W. Boccara ; CA Paris, 16^e ch. A, 4 juillet 2007, n° 06/1427 ; ou CA Versailles, 12^e ch., 19 février 2013, n° 10/00414 ; CA Caen, 2^e ch. civ., 18 avril 2024, Loyers et copropriété 2024, comm. 106, obs. E. Marcet ; CA Orléans, ch. com., 4 septembre 2025, n° 23/01691).

02 / Proposition d'acte

La loi de simplification de l'économie n° 2026-403 du 26 mai 2026 a créé un article L. 145-32-1 dans le code de commerce qui permet, dans certains cas, au preneur de solliciter la faculté de payer le loyer mensuellement alors que le bail aurait prévu une autre périodicité.

Nous proposons ci-après à l'attention des preneurs qui souhaiteraient bénéficier de cette faculté une proposition de lettre à cet effet :

Le
Aff. :

M.

Notre société est titulaire d'un bail soumis aux dispositions du statut des baux commerciaux qui lui a été consenti par acte (sous-seing privé ou notarié) en date du pour une durée de à compter du

Ce bail prévoit une clause de destination qui est la suivante :

...

Il s'agit donc d'une activité de commerce de détail (ou de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal).

Nous ne devons aucune somme à titre d'arriéré du loyer et des charges.

La présente lettre recommandée avec demande d'avis de réception vous est adressée sur le fondement de l'article L. 145-32-1 du code de commerce qui dispose que :

« Le paiement mensuel du loyer est de droit lorsque le preneur à bail d'un local destiné à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal en fait la demande, sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges, qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable. Cette demande prend effet à compter de l'échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail. »

Nous sollicitons donc la faculté, qui est de droit, de payer mensuellement le loyer par dérogation aux dispositions du bail qui prévoient le paiement trimestriel.

La présente demande prend effet à compter du ... (échéance qui fait suite à la demande).

Nous vous prions d'agréer, m..., l'expression de nos salutations distinguées.