



**AVIS DE Mme COMPAGNIE,
AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 518 du 6 novembre 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-21.334

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon du 15 juin 2023

La société Vitton 17

C/

M. [C] [L]

Bail commercial - Clause résolutoire - Application de la loi dans le temps

1. Le présent pourvoi invite, à nouveau, votre Chambre à se pencher sur l'application de la loi dans le temps relative à la modification apportée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi Pinel) à l'article L. 145-15 du code de commerce, substituant à la nullité des clauses contraires au statut mentionnées dans cette disposition, la sanction de la réputation non écrite :

- Rédaction antérieure à la loi du 18 juin 2014 : « **Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54.** » ;

- Rédaction issue de la loi du 18 juin 2014 : « **Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou**

aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54. »

De la version de ce texte applicable au litige, découle le régime de recevabilité de la demande formée par la locataire puisque d'un côté, vous avez jugé que l'action tendant à voir déclarer nulle une clause résolutoire se prescrit dans un délai de deux ans à compter de la signature du bail¹, de l'autre, que l'action tendant à voir constater le caractère non écrit d'une telle clause n'est pas soumise à prescription².

En l'espèce, la clause litigieuse est la clause résolutoire figurant dans le bail commercial prorogé, en date du 26 juillet 2001, liant les parties, qui stipule que celle-ci sera mise en oeuvre dans un **délai de 15 jours** suivant une sommation d'exécuter restée infructueuse, contrairement aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-41 du code de commerce³ qui prévoient **un délai d'un mois**.

Il sera précisé que le commandement visant la clause résolutoire et sommant la locataire de mettre fin aux manquements contractuels reprochés, à savoir des travaux et aménagements dans les locaux loués sans l'autorisation des bailleurs, a été délivré le 5 juillet 2013, et qu'il mentionne, conformément aux dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce, que la locataire dispose d'un délai d'un mois pour procéder aux travaux nécessaires.

En réponse à la demande reconventionnelle des bailleurs de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail commercial, la locataire soutenait en appel que cette clause résolutoire doit être réputée non écrite et ne peut donc valablement fonder une telle résiliation.

Les bailleurs lui opposaient qu'elle ne pouvait se prévaloir de la rédaction de l'article L. 145-15 du code de commerce issue de la loi du 18 juin 2014 puisque le contrat de bail avait été signé antérieurement à cette réforme et qu'ainsi seule l'annulation de cette clause pouvait être recherchée par la locataire, action qui s'était prescrite dans les deux ans suivant la conclusion du bail.

L'arrêt du 15 juin 2023, objet du présent pourvoi par la locataire, a constaté la résiliation de plein droit du bail liant les parties à compter du 5 août 2013, passé le délai d'un mois suivant le commandement visant la clause résolutoire.

La cour d'appel a ainsi jugé que :

¹ 3e Civ., 6 juin 2019, pourvoi n° 18-13.665 cité au rapport.

² 3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.405 publié, cité au rapport.

³ Art. L.145-41 . - Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

« le commandement du 5 juillet 2013 a été délivré avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 dite loi Pinel, de sorte que seule la nullité de la clause du bail prévoyant un délai de 15 jours était encourue aux termes de la législation alors en vigueur, la demande de ce chef étant au surplus prescrite en application de la prescription biennale.

La demande de la société Vitton 17 tendant à faire dire à la cour que cette clause est réputée non écrite, sanction qui a été instaurée par la loi du 18 juin 2014 à l'article L. 145-15 du code de commerce et qui est inapplicable en l'espèce, ne peut être que rejetée. »

Le présent avis ne portera que sur la **première branche du moyen unique** qui reproche à la cour d'appel d'avoir fait application d'une clause résolutoire contraire aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du code de commerce, en ce qu'elle prévoyait un délai de 15 jours, et non d'un mois pour satisfaire à la sommation de mettre fin aux manquements contractuels allégués, en retenant que l'article L. 145-15 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi Pinel), qui prévoit qu'une telle clause est réputée non écrite, serait inapplicable en l'espèce, de sorte que seule la sanction de la nullité serait encourue.

Le mémoire ampliatif fait valoir que la présente instance ayant été introduite postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Pinel, le fait que le commandement visant la clause résolutoire ait été notifié avant l'entrée en vigueur de cette loi est indifférent.

2. Au regard du principe de non-rétroactivité de la loi nouvelle énoncé à l'article 2 du code civil⁴ et en l'absence de toutes dispositions expresses quant à l'entrée en vigueur de cette disposition, l'article L.145-15 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi Pinel est entré en vigueur le 20 juin 2014, au lendemain de la publication de cette loi au Journal officiel.

Votre chambre a jugé dans un arrêt du 19 novembre 2020 que la loi du 18 juin 2014, qui, en ce qu'elle a modifié l'article L.145-15 du code de commerce, a substitué, à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement, leur caractère réputé non écrit, est applicable aux baux en cours.⁵

Cette décision s'inscrit dans la lignée du principe jurisprudentiel découlant de l'article 2 du code civil, énoncé à l'occasion des contentieux suivant les modifications apportées au statut des baux commerciaux issues des lois du 6

⁴ Art.2 . - *La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif.*

⁵ 3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.405; Voir également 3e Civ., 21 avril 2022, pourvoi n° 21-10.375

janvier 1986⁶, du 11 décembre 2001⁷ et du 4 août 2008⁸, et consacré par l'arrêt rendu sur question prioritaire de constitutionnalité du 8 juillet 2021⁹, selon lequel « la loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ».

Comme rappelé au rapport et dans les mémoires des parties, par la suite, votre chambre a précisé dans l'arrêt publié du 16 novembre 2023¹⁰ que « quand bien même la prescription de l'action en nullité des clauses susvisées était antérieurement acquise, la sanction du réputé non écrit est applicable aux baux en cours ». Dans cette espèce, le bail avait été conclu et s'était prorogé tacitement antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, mais le congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction fondé sur la clause litigieuse de renonciation au bénéfice d'une telle indemnité avait été délivré postérieurement au 20 juin 2014. Le bail était donc toujours en cours au jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle sanction.

Dans un arrêt du même jour¹¹, il a été jugé qu'« il résulte de l'article 2 du code civil qu'une loi nouvelle ne saurait, sans rétroactivité, régir les effets des situations juridiques définitivement réalisés avant son entrée en vigueur. » et que « l'article L. 145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du code de commerce leur caractère réputé non écrit, n'est pas applicable aux baux ayant pris fin avant l'entrée en vigueur de cette loi sans ouvrir de droit au renouvellement du locataire ». Au cas d'espèce, le congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction fondé sur la clause litigieuse de renonciation au bénéfice d'une telle indemnité avait été délivré antérieurement au 20 juin 2014 et avait donc mis fin au bail avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel. Votre chambre a considéré que les effets juridiques du congé étant définitivement réalisés, la loi du 18 juin 2014 n'était pas applicable.

En l'espèce, il s'agit donc de savoir si **le bail du 26 juillet 2001**, prorogé tacitement à compter du 1^{er} août 2010, dont la locataire avait sollicité le renouvellement le 19 juin 2013 (qui lui a été refusé par les bailleurs le 17 septembre 2013) et pour lequel les bailleurs ont fait délivrer **le 5 juillet 2013**, une sommation comportant un commandement visant la clause résolutoire litigieuse, **était encore en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014**, sachant que l'instance a été introduite postérieurement à cette entrée en vigueur.

⁶ 3e Civ., 16 décembre 1987, pourvoi n° 86-13.986, Bull.n°202 : « *la loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées* ».

⁷ 3e Civ., 18 février 2009, pourvoi n° 08-13.143, Bull. 2009, III, n° 40 :« les effets légaux d'un contrat sont régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent. »

⁸ 3e Civ., 3 juillet 2013, pourvoi n° 12-21.541, Bull. 2013, III, n° 89

⁹ 3e Civ., 8 juillet 2021, pourvoi n° 20-17.691, 20-17.691

¹⁰ 3e Civ., 16 novembre 2023, pourvoi n° 22-14.091

¹¹ 3e Civ., 16 novembre 2023, pourvoi n° 22-14.089

En d'autres termes, les effets juridiques de la clause résolutoire mise en oeuvre par la délivrance du commandement de payer étaient-ils définitivement réalisés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Pinel ?

La clause résolutoire a pour finalité de mettre fin aux relations contractuelles en cas de manquement du preneur à l'une de ses obligations sans conférer au juge un pouvoir souverain d'appréciation de la gravité du manquement. Ainsi que le souligne H. Kenfack¹², « dans la résiliation judiciaire, l'acteur principal est le juge (...) », en revanche, la clause résolutoire « tente d'ôter au juge le rôle central pour le donner aux parties ». Ainsi, le juge n'a pas à prononcer la résiliation du bail. Il doit simplement constater une résiliation qui est en principe, intervenue en vertu de la clause et en dehors de son intervention. L'objectif visé par cette clause est d'obtenir une résiliation rapide du bail.

Si on s'attache à cette finalité, soulignée par une partie de la doctrine¹³, dès lors que la clause et le commandement sont réguliers, le seul établissement de l'inexécution de l'obligation visée dans le commandement entraînant la résiliation automatique du bail, les effets juridiques de la clause résolutoire sont définitivement réalisés à l'issue du délai d'un mois suivant sa délivrance.

Il s'agit de la position défendue par le mémoire en défense. Celui-ci fait valoir que l'arrêt a retenu, à juste titre, que le bail commercial liant les parties n'était plus en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, puisque la locataire n'ayant pas mis fin au manquement reproché dans le commandement visant la clause résolutoire délivré le 5 juillet 2013, le bail a pris définitivement fin, sans droit au renouvellement, un mois après, le 5 août 2013.

Cependant, comme le souligne F. Kendérian¹⁴, à la suite de H. Kenfrack¹⁵, « compte-tenu de l'évolution législative et jurisprudentielle qui s'est produite en la matière, la clause résolutoire a perdu tout caractère automatique et ne peut devenir efficace, le cas échéant, qu'après une action contentieuse du bailleur pour faire constater qu'elle a produit ses effets; de sorte que la résiliation de plein droit n'a plus, aujourd'hui, un fonctionnement très éloigné de celui de la résiliation judiciaire. » Une constatation similaire est faite par la Cour de cassation dans le rapport annuel de 2006, comme le souligne madame la conseillère-rapporteuse.

En premier lieu, le législateur a lui-même apporté une atteinte¹⁶ au caractère automatique de l'acquisition de la clause résolutoire puisque le second alinéa de l'article L.145-15 du code de commerce prévoit que l'octroi de délais par le juge

¹² H. Kenfack, *Bail commercial - Actualité de la clause résolutoire*, Loyers et Copropriétés n°11, nov.2006, étude 19.

¹³ Voir page 17 du rapport.

¹⁴ F. Kendérian, *Que reste-t-il du caractère automatique de la clause résolutoire?*, RTD Com. 2009 p.81.

¹⁵ Voir étude précitée.

¹⁶ H. Kendrack voit dans cette disposition une « hostilité du législateur » vis à vis de la clause résolutoire. Voir préc.

pour mettre fin au manquement contractuel constaté implique la suspension de la réalisation et des effets de la clause résolutoire. Le juge dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire ou souverain, selon le cas.

Si le locataire s'acquitte de ses obligations dans les délais impartis par le juge, la clause résolutoire ne peut être invoquée par le bailleur et la résiliation devient caduque.

Votre jurisprudence¹⁷ accueille largement la demande de délais puisque celle-ci peut être sollicitée, tant que la résiliation du bail commercial n'a pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée, qu'elle n'est pas limitée par un délai de prescription et qu'enfin elle peut être sollicitée rétroactivement. De ce fait, la suspension des effets de la clause peut être prononcée de nombreuses années après la délivrance du commandement et ce n'est que si le preneur n'exécute pas ses obligations que « le jeu prétendument automatique de la clause résolutoire¹⁸ » **interviendra**

En second lieu, en application des dispositions de l'article L.143-2 du code de commerce, la clause résolutoire ne peut prendre plein effet que pour autant les créanciers bénéficiant d'une inscription antérieure sur le fonds de commerce ou un de ses éléments se sont vus notifiés l'assignation tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire. Vous avez jugé qu'en l'absence d'une telle formalité, la résiliation du bail ne peut devenir effective par l'expiration du délai d'un mois imparti au preneur¹⁹.

En dernier lieu, l'ouverture d'une procédure collective est, pour reprendre les termes de F.Kenderian, « un moyen radical d'éviter le jeu automatique de la clause résolutoire », celle-ci permettant au preneur de bénéficier de la règle de l'arrêt des poursuites individuelles. Ainsi, selon votre jurisprudence, les effets du commandement de payer visant la clause résolutoire sont suspendus par l'effet du jugement ouvrant la liquidation judiciaire du locataire dès lors qu'aucune décision passée en force de chose jugée constatant l'acquisition de cette clause résolutoire n'est intervenue avant ce jugement d'ouverture²⁰.

Au vu de ces éléments, je ne peux que rallier F. Kendérian lorsqu'il conclut que « le caractère automatique de la clause résolutoire est largement illusoire »²¹, ce qui me conduit à considérer que les effets juridiques de la clause résolutoire ne sont pas définitivement réalisés à l'issue du délai d'un mois suivant la délivrance du commandement demeuré infructueux : l'intervention du juge est nécessaire pour que celle-ci prenne plein effet.

¹⁷ Voir page 19 du rapport.

¹⁸ Voir F.Kenderian, préc.

¹⁹ 3e Civ., 22 mars 2006, pourvoi n° 04-16.747, Bull. 2006, III, n° 75, cité au rapport.

²⁰ 3e Civ., 9 janvier 2008, pourvoi n° 06-21.499, Bull. 2008, III, n° 1; voir également Com., 28 octobre 2008, pourvoi n° 07-17.662, Bull. 2008, IV, n° 184

²¹ Voir précité.

Dès lors, en cas de délivrance d'un commandement visant la clause résolutoire et d'écoulement du délai d'un mois antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 et de procédure postérieure au 20 juin 2014, les effets juridiques de la clause résolutoire n'étant pas définitivement réalisés au jour où le juge se prononcera sur l'acquisition de la clause résolutoire, le preneur pourra donc se prévaloir des dispositions de l'article L.145-15 du code de commerce dans leur rédaction issue de cette loi, pour voir réputée non écrite la clause résolutoire litigieuse.

Cette réponse négative à la question précédemment posée permet d'atteindre l'objectif recherché par le législateur de suppression de l'illicite et de donner pleine efficacité aux dispositions d'ordre public. Elle présente aussi l'avantage, pour reprendre les mots de J-P. Blatter, de ne pas laisser trop longtemps subsister deux régimes juridiques de sanction applicables aux clauses irrégulières.

En l'espèce, la cour d'appel a constaté que le commandement visant la clause résolutoire a été délivré le 5 juillet 2013, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 puis, alors que les effets de la clause résolutoire n'étaient pas définitivement acquis au 20 juin 2014, la demande de constatation de la clause résolutoire étant postérieure à cette date, elle en a inexactement déduit que seule la nullité de la clause du bail prévoyant un délai de 15 jours était encourue aux termes de la législation alors en vigueur. La cour d'appel a donc violé les dispositions des articles 2 du code civil et L.145-15 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

Je conclus donc à la **cassation** de l'arrêt sur ce moyen.