RÉSUMÉ :

La mention, dans la clause résolutoire d'un bail commercial, d'un délai inférieur à un mois après commandement resté infructueux pour que la clause joue, a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du code de commerce en vertu duquel toute clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. 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

Texte intégral

Rejet
numéros de diffusion : 517
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300517

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 6 novembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 517 FS-B

Pourvoi n° V 23-21.454

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 NOVEMBRE 2025

La SCI San Marco, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 23-21.454 contre l'arrêt rendu le 19 octobre 2021 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige l'opposant à Mme [B] [M], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseillère référendaire, les observations de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la SCI San Marco, de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de Mme [M], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 16 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers,

M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 19 octobre 2021), le 20 janvier 2015, la société civile immobilière San Marco (la bailleresse), propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à Mme [M] (la locataire), lui a délivré une sommation de justifier de la souscription d'une assurance dans le délai d'un mois et de payer des charges, visant la clause résolutoire insérée au bail, laquelle mentionnait un délai de quinze jours.

2. Puis, la bailleresse a assigné la locataire et sollicité le constat de l'acquisition de la clause résolutoire.

Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, alors « que sont réputées non écrites les clauses qui ont pour effet de faire échec aux dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce ; qu'en vertu de cet article, la clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux, peu important qu'elle stipule un délai inférieur ; qu'ainsi, la stipulation, dans une clause résolutoire, d'un délai inférieur à un mois, n'a

pas pour effet de faire échec aux dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce ; qu'en jugeant qu'était réputée non écrite la clause résolutoire contenue dans le bail conclu entre la société San Marco et Mme [M] aux motifs qu'elle stipulait un délai de quinze jours, la cour d'appel a violé l'article L. 145-15 du code de commerce par fausse application, ensemble l'article L. 145-41 du même code. »

Réponse de la Cour

5. La mention, dans la clause résolutoire d'un bail commercial, d'un délai inférieur à un mois après commandement resté infructueux pour que la clause joue, a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du code de commerce en vertu duquel toute clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. 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.

6. Le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière San Marco aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière San Marco et la condamne à payer à Mme [M] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le six novembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Composition de la juridiction : Mme Teiller, SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, SCP Ohl et Vexliard

Décision attaquée : Cour d'appel Montpellier 2021-10-19 (Rejet)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.