

Un décret du 3 novembre 2025 ci-après relaté insère dans le code des procédures civiles d'exécution, des dispositions propres à l'indemnisation des bailleurs, bénéficiaires de décisions d'expulsion confrontés au refus de l'Etat de prêter son concours à l'exécution. Jusqu'à présent, la matière était exclusivement prétorienne.

D'importants arrêts ont été rendus au cours du mois écoulé par la troisième chambre civile de la Cour de cassation. Deux concernent la sanction des clauses résolutoires incorrectement rédigées, un autre porte sur la requalification possible en clause pénale de la disposition souvent introduite dans les baux selon laquelle le dépôt de garantie pourrait être acquis au bailleur en cas de résiliation aux torts du locataire.

Ils sont commentés ci-après.

Un autre arrêt a été rendu en matière de droit de préférence le 6 novembre 2025 sous le numéro 23-21442.

01 / Législation et réglementation

Le journal officiel du 6 novembre a publié le décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025 relatif aux modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique.

Ce décret est entré en vigueur le 7 novembre 2025.

Dans le code des procédures civiles d'exécution, est créé un chapitre IV dans le titre v du livre premier de la partie réglementaire.

Il s'intitule : « Procédure d'indemnisation en cas de refus du concours de la force publique ». Il s'agit des articles R. 154-1 à R. 154-7. L'article R. 154-1 fixe la date à partir de laquelle la responsabilité de l'Etat est engagée. Les articles suivants déterminent les modalités de la réclamation et le terme de la période de responsabilité de l'Etat.

Enfin, l'article R. 154-7 donne la liste des préjudices réparables :

- la perte des loyers et des charges locatives récupérables sur l'occupant,
- la perte de la valeur vénale du bien liée à une vente désavantageuse,
- les frais liés à l'impossibilité de vendre le bien,
- les frais de remise en état,
- les frais de commissaire de justice,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- le trouble dans les conditions d'existence.

02 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 20 novembre 2025 2025, n° 24-16763** : La disposition d'un bail prévoyant que le dépôt de garantie restera acquis au bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire peut être qualifiée de clause pénale si la pénalité fixée présente un caractère manifestement excessif au regard du préjudice. Le juge peut en réduire le montant.

Par cet arrêt, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation admet que la disposition prévoyant que le dépôt de garantie qui serait acquis au bailleur en cas de résiliation fautive du bail aux torts du locataire, peut être qualifiée de clause pénale susceptible de réduction par le juge.

Si c'est la première fois que cette solution est adoptée à l'égard de la clause relative au dépôt de garantie, ce n'est pas la première fois qu'il en est jugé ainsi pour des dispositions contractuelles comportant une incidence financière.

Cela a déjà été le cas dans l'hypothèses de la fixation contractuelle d'une indemnité d'occupation en cas de maintien dans les lieux après résiliation du bail : Cass. 3^{ème} civ., 18 janvier 1989, n° 87-16847 ; Cass. 3^{ème} civ., 9 juin 2015, n° 10-15745 ; Cass. 3^{ème} civ., 16 janvier 2025, n° 23-15256.

Dans l'affaire qui avait été tranchée par la Cour de cassation le 16 janvier 2025, il s'agissait de la résiliation d'un contrat de crédit-bail par application de la clause résolutoire avec la demande formée par le crédit-bailleur de condamnation du preneur de lui payer l'indemnité d'occupation mensuelle prévue par le contrat.

Cette indemnité était d'environ trois fois le montant des loyers fixés dans le contrat.

La Cour de cassation, pour casser l'arrêt qui avait été rendu par la cour d'appel de PARIS (20 février 2023), a posé d'abord, en principe tiré de l'article 1152 ancien du code civil, que la clause stipulée au contrat fixant, à l'avance et de manière forfaitaire une indemnité à la charge du crédit-preneur en cas de maintien dans les lieux après résiliation, peut présenter le caractère d'une clause pénale lorsqu'elle est sans rapport avec le loyer prévu au contrat et être, par conséquent, si elle apparaît manifestement excessive, réduite par le juge.

Dans l'arrêt commenté qui est un arrêt de rejet, la cour d'appel ayant qualifié de clause pénale la clause du bail prévoyant que le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur, a constaté que le loyer annuel en principal était de 67 000 euros et que le dépôt de garantie était de 18 402,96 euros.

Alors que le bailleur ne chiffrait pas le préjudice subi du fait de l'acquisition de la clause résolutoire, la Cour de cassation décide que la cour d'appel « *a pu retenir par une motivation suffisante* » que la pénalité fixée présentait un caractère manifestement excessif au regard du préjudice subi et en a souverainement fixé le montant.

Ce montant avait été fixé à 50 euros puisque le bailleur ne chiffrait pas le préjudice subi du fait de l'acquisition de la clause résolutoire, ce qu'il aurait pu faire.

Il faut rappeler en effet que les clauses pénales, désormais régies par l'article 12031-5 du code civil, consistent en une évaluation forfaitaire et par avance des dommages et intérêts dus à la partie victime de l'inexécution de ses obligations par l'autre partie :

« Lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

... »

Si certes il s'agit d'une évaluation par avance et forfaitaire des dommages et intérêts, il s'agit bien néanmoins de dommages et intérêts destinés à réparer un préjudice.

Comment le juge peut-il modérer ou augmenter la pénalité s'il l'estime manifestement excessive ou dérisoire : ce ne peut être qu'à raison de l'appréciation du préjudice subi par la partie victime du manquement.

Aussi, cette précision jurisprudentielle contemporaine doit inciter dans tous les cas le bénéficiaire de la clause pénale à justifier du principe et du quantum du préjudice subi du fait du manquement, sans pouvoir se réfugier derrière une forme d'automaticité de la sanction qui pourtant a été exprimée par le contrat notamment dans les baux au titre, soit de la clause relative au dépôt de garantie, soit au titre de celle relative à la clause résolutoire ou enfin de l'indemnité d'occupation.

Au cas particulier, le préjudice subi par le bailleur, indépendamment de l'absence de loyer résultant de la résiliation du bail, semble valablement pouvoir être justifié par la vacance des

locaux pendant le temps nécessaire à la relocation ainsi qu'éventuellement la baisse de valeur locative, en cas de relocation, qui n'aurait pas été encourue si le bail n'avait pas été résilié.

- **Cass. 3^{ème} civ., 6 novembre 2025, n° 23-21334 à paraître au bulletin et 23-21454 : Une clause résolutoire insérée dans un bail commercial prévoyant un délai inférieur à un mois après commandement resté infructueux, a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du code de commerce et doit être réputée non écrite.**

Selon l'article L. 145-41 du code de commerce :

« *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 ...* »

Le caractère irrégulier d'une clause résolutoire prévoyant un délai inférieur à celui du mois n'est pas nouveau.

En revanche la sanction retenue par les arrêts du 6 novembre 2025 l'est.

Ainsi avait été jugé irrégulière une clause résolutoire d'un bail visant

- un délai de huit jours (CA Paris, 16^{ème} ch. A, 28 septembre 2005, Loyers et copr. 2005, comm. 37 ; CA Paris, 16^{ème} ch. B, 18 décembre 2008, n° 07/21640),
- un délai de quinze jours (Cass. 3^{ème} civ., 8 décembre 2010, n° 09-16939),
- ou encore un délai de trente jours (Cass. 3^{ème} civ., 11 décembre 2013, n° 12-22616).

Il est donc certain qu'une clause résolutoire visant un délai inférieur à celui du mois est irrégulière.

Antérieurement à la loi n° 2014 626 du 18 juin 2014, la sanction de cette irrégularité prévue par l'article L. 145-15 du code de commerce était celle de la nullité.

On sait que la loi du 18 juin 2014 a substitué à cette nullité la sanction de la réputation non écrite.

C'est donc l'intérêt de ces arrêts de se prononcer non seulement sur le caractère irrégulier d'une clause résolutoire insérée dans un bail prévoyant un délai inférieur à un mois après commandement, ce qui est indiscutable, mais également et surtout d'adopter pour sanction non la nullité mais la réputation non écrite quoi que la clause figurât dans un bail antérieur à l'entrée en vigueur de la loi PINEL, ce qui s'évince du commandement qui avait été délivré le 5 juillet 2013.

Dans ce bail, le délai d'acquisition de la clause résolutoire était un délai de quinze jours, assurément nul au regard des dispositions de l'article L. 145-41 et de l'article L. 145-15 tels qu'ils étaient alors rédigés.

Toutefois, la procédure ayant duré de nombreuses années, c'est en 2023 que la cour d'appel de LYON a eu l'occasion de se prononcer sur la validité de la clause résolutoire.

Elle avait déclaré la clause résolutoire acquise au motif que le commandement avait été délivré avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 et en avait déduit que seule la nullité de la clause du bail prévoyant un délai de quinze jours était encourue (il était sous-entendu alors que la prescription de l'action en nullité était acquise) et alors que selon la cour d'appel, la sanction du réputé non écrit instaurée par la loi Pinel à l'article L. 145-15 du code de commerce n'était pas applicable.

L'arrêt a été cassé la Cour de cassation faisant application de la règle qu'elle a édictée selon laquelle la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.

Or, une clause résolutoire prévoyant un délai inférieur à un mois a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 et doit être réputée non écrite si le bail est en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014.

Dès lors que l'instance tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire dont la validité est contestée est toujours en cours, les effets du commandement délivré au visa de cette clause ne sont donc pas définitivement réalisés et par conséquent la validité de la clause doit être appréciée au regard de cette loi nouvelle.

La loi nouvelle prescrivant la réputation non écrite des clauses qui seraient contraires aux articles visés par l'article L. 145-15 du code de commerce, la sanction s'applique sans que puisse être invoquée la prescription alors précisément que la sanction du réputé non écrit n'est pas selon la Cour de cassation susceptible de prescription.

Le délai d'un mois, s'agissant du jeu de la clause résolutoire, a été institué dans le domaine des baux commerciaux par une loi n° 51-685 du 24 mai 1951, il y a bientôt soixante-quinze ans et la règle devrait être bien connue des rédacteurs.

L'arrêt n° 23-21454, qui lui n'est pas un arrêt de cassation mais un arrêt de rejet, approuve la cour d'appel de MONTPELLIER d'avoir jugé qu'était réputée non écrite la clause résolutoire contenue dans le bail qui stipulait un délai de quinze jours.

03 / Agenda

L'agenda à venir est le suivant :

Le 11 décembre prochain, à la « *Convention LEFEBVRE DALLOZ 2025* », Jean-Pierre BLATTER interviendra pour présenter le panorama d'actualité sur les baux commerciaux de l'année 2025. L'atelier s'adresse non seulement aux avocats mais aussi aux juristes d'entreprise et aux directeurs juridiques.

20 janvier 2026 : Jean-Pierre Blatter exposera le bilan des baux commerciaux de l'année 2025 lors de la Commission ouverte de droit immobilier de l'ordre des avocats de Paris.