

A LA UNE

DIU201k3 Le trouble manifestement illicite : méconnaissance de l'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020

• Cass. 3^e civ., 25 janv. 2023, n° 22-10648, FS-B

La mise en œuvre de la garantie à première demande pour obtenir le paiement des loyers et charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux et relevant de la période protégée, constitue un trouble manifestement illicite.

L'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020, texte d'ordre public, pris en raison de l'épidémie du coronavirus, suspend les actions et les sanctions à l'encontre des preneurs d'un bail commercial ou professionnel, exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative et qui ne paient pas ou avec retard leurs loyers et charges locatives. Ce texte institue pour les locataires concernés, une période de protection qui s'achève deux mois après que leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police administrative.

En l'espèce, le 22 décembre 2017, une société civile immobilière a fait bail et donné à loyer à une société, un local pour y exploiter la vente de vêtements. Le 8 mars 2018, une banque a consenti à la locataire une garantie à première demande. Dès le mois de mars 2020, en raison de la fermeture administrative de son magasin, la locataire a cessé de payer ses loyers et charges.

Par lettre du 7 avril 2021, alors même que l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 le lui interdisait, la bailleuse a demandé à la banque le paiement de la garantie. Le 19 avril 2021, la locataire a fait assigner la bailleuse devant le juge des référés aux fins de faire constater que la mise en œuvre de la garantie à première demande constitue un trouble manifestement illicite de manière à interdire à la banque de procéder au paiement de la garantie.

Par une ordonnance du 23 avril 2021, le juge des référés a fait droit à la demande de la locataire si bien que la bailleuse a interjeté appel de la décision. Par un arrêt du 16 décembre 2021, la cour d'appel a confirmé l'ordonnance conduisant la bailleuse à former un pourvoi. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi aux motifs que la mise en œuvre de la garantie à première demande, en violation des dispositions de l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 constitue un trouble manifestement illicite.

Cet arrêt s'inscrit dans la lignée de la jurisprudence définissant le trouble manifestement illicite comme étant celui qui procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement, d'une interdiction les protégeant (Cass. 3^e civ., 24 oct. 1990 : Bull. civ. III, n° 226, p. 161 – Cass. soc., 20 févr. 1991 : Bull. civ. V, n° 83 – Cass. ass. plén., 7 mai 1993 : Bull. civ. ass. plén., n° 10 ; D. 1992, Somm., p. 57, note Y. Serra – Cass. 3^e civ., 5 janv. 2011, n° 08-16285 – Cass. 2^e civ., 5 mai 2011, n° 10-19231 – Cass. 3^e civ., 7 juin 2011, n° 10-16294, D – Cass. soc., 2 juin 2016, n° 15-12209 – Cass. soc., 30 juin 2016, n° 15-10214).

Par cet arrêt, la Cour précise que l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 s'applique à la garantie à première demande et que la mise en œuvre de cette dernière en méconnaissance d'une règle d'ordre public constitue un trouble manifestement illicite. Cependant, la protection de la locataire n'est que temporaire. En effet, la mise en œuvre de la garantie pourra être réactivée à l'expiration de la période protégée. La locataire n'est pas pour autant libérée du paiement de ses loyers et charges locatives (Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20127 – Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20190 – Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-19889).

Aracelli Cerda, avocate à la cour d'appel de Paris, spécialiste en droit immobilier

SOMMAIRE

► BAUX

- Modalité de restitution des clés : attention au courrier recommandé ! 2
- Indépendance et indemnité d'expropriation : les deux sont incompatibles ! 2
- L'absence d'effet interruptif de la prescription par la notification d'un mémoire préalable 3

► BIENS

- Peine pénale de confiscation et clause de tontine 3

► CONTRATS

- Cause illicite pour fraude aux droits des tiers 4

► COPROPRIÉTÉ

- Pas d'accommodement avec le règlement 4
- Parties communes à jouissance privative 5

► PROCÉDURE

- Pas de report du point de départ du délai de prescription au regard des conséquences futures et raisonnablement prévisibles des désordres 5
- Obligation pour le juge administratif de communiquer aux autres parties, même après la clôture de l'instruction, les observations présentées sur un moyen qu'il envisage de relever d'office 6

► SERVITUDES

- Servitudes discontinues par destination du père de famille : la jurisprudence s'étoffe 6

► URBANISME

- Intérêt à agir contre un permis de construire : la production d'une offre d'acquisition de la parcelle terrain d'assiette du projet ne suffit pas ! 7

► VENTE

- Précisions quant à la sanction de l'éviction partielle de l'acquéreur d'un immeuble empiétant sur le domaine public 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directeur de la publication : Bruno Vergé

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université