

A LA UNE

DIU201t8 L'inapplicabilité de l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 à une clause résolutoire judiciairement suspendue

• Cass. 3^e civ., 15 juin 2023, n° 21-23902, FS-B

L'interdiction des sanctions pour défaut de paiement des « loyers et charges » dont l'échéance de paiement intervient pendant la période protégée, prévue à l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020, ne s'applique pas aux effets d'une clause résolutoire acquise antérieurement à la période protégée, dont la suspension était conditionnée au respect d'un échéancier fixé par le juge.

En l'espèce, par ordonnance du 17 décembre 2019 signifiée le 9 janvier 2020, le juge a suspendu les effets de la clause résolutoire du bail commercial et a autorisé le locataire à s'acquitter d'un arriéré locatif en 24 mensualités. À compter du 14 mars 2020, à cause des mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, la locataire a cessé de payer ses loyers ainsi que ses charges et son échéancier judiciaire.

Le 3 septembre 2020, la bailleuse a mis en demeure sa locataire de payer trois mensualités de l'échéancier et deux termes de loyers échus pendant la période de protection, puis a notifié le 29 octobre 2020 un commandement de quitter les lieux. Par acte du 17 novembre 2020, la locataire a assigné la bailleuse devant le juge de l'exécution en contestation du commandement de quitter les lieux. Par une décision du 15 décembre 2020, le juge de l'exécution a notamment constaté la nullité du commandement de quitter les lieux. La bailleuse a interjeté appel de ce jugement et la cour a infirmé ledit jugement au motif notamment que l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 ne s'applique qu'aux loyers et charges locatives dont l'échéance est intervenue pendant les périodes protégées, et non pas du dispositif d'une décision de justice exécutoire condamnant au paiement.

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par la locataire en approuvant l'arrêt. Après avoir rappelé les dispositions instaurant une période protégée, la Cour estime également que, selon l'article L. 145-41 du Code de commerce, les juges saisis d'une demande présentant les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 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 ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. Ainsi, il en résulte que faute de libération dans les conditions fixées par le juge, l'effet résolutoire de la clause est réputé avoir joué au jour où le bénéfice de cette clause a été acquis au bailleur soit un mois après délivrance d'un commandement de payer resté infructueux. Dès lors, la Cour estime que l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 ne s'applique pas aux effets d'une clause résolutoire acquise antérieurement à la période protégée, dont la suspension était conditionnée au respect d'une décision de justice.

À l'instar des arrêts des 30 juin 2022 (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) et 23 novembre 2022 (Cass. 3^e civ., 22 nov. 2022, n° 21-21867 – Cass. 3^e civ., 22 nov. 2022, n° 22-12753), cet arrêt est en faveur des bailleurs. En effet, il est contraire à l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020, dont l'objectif était de protéger tous les locataires contre les effets désastreux de la crise sanitaire et des mesures de fermetures administratives. De plus, cet article n'a pas exclu les clauses qui ont été judiciairement suspendues. L'enseignement est que le locataire pendant la période protégée était tenu d'exécuter l'ordonnance de référé suspendant les effets de la clause résolutoire, laquelle ne pouvait donc pas s'analyser comme une clause prévoyant une déchéance au sens des ordonnances n°s 2020-306 et 2020-316.

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

SOMMAIRE

► BAUX

- L'obligation de paiement des loyers Covid-19 et l'absence de cas de force majeure 2

► CONTRATS

- La conclusion d'un BEA pour la mise à disposition d'une centrale hydroélectrique, c'est possible ! 2
- Précision sur le champ de la responsabilité décennale dans les marchés publics de travaux 3

► COPROPRIÉTÉ

- Atteinte aux parties communes et action individuelle 3
- Notion de trouble collectif 4

► ENVIRONNEMENT

- L'évaluation environnementale ne dépend pas de la taille du projet 4

► FISCALITÉ

- Le propriétaire d'une résidence secondaire donnée en location saisonnière peut-il échapper à la taxe d'habitation ? 5

► PROCÉDURE

- Dénai de justice par renvoi à un notaire liquidateur 5

► PROPRIÉTÉ

- Indemnité d'occupation en cas d'indivision en nue-propiété ? C'est toujours non ! 6

► RESPONSABILITÉ

- Préjudice indemnisable par l'agent immobilier du fait de l'insolvabilité du vendeur à la suite de l'annulation d'une vente 6

► RURAL

- Précisions sur le sort du bail rural en cas d'incorporation de son objet au domaine public 7

► SÛRETÉS

- Renouvellement d'une sûreté judiciaire : pas de dénonciation au débiteur 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

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