

FLASH : Actualité des contrats février 2024 : Sous-traitance et baux commerciaux

1. Garantie de paiement du sous-traitant

Il est fréquent de recourir à la sous-traitance non seulement en matière de travaux, mais également et de plus en plus, en matière de prestations de services, chaque fois que le prestataire veut compléter ses prestations par une compétence ou expertise extérieure.

Or, les conditions de paiement des sous-traitants sont, dans tous les domaines d'activité, régies par des dispositions d'ordre publiques issues de la loi du 31 décembre 1975, ce que les prestataires de services ignorent souvent.

L'article 14 de cette Loi vise à garantir le paiement de toutes les sommes dues par l'entrepreneur au sous-traitant et prévoit, *à peine de nullité du contrat de sous-traitance*, que le paiement doit être garanti soit par une caution donnée par le maître de l'ouvrage (c'est-à-dire le client) ou par une délégation de paiement consentie par lui.

La plupart des contrats de sous-traitance en matière de prestations de services encourent de ce fait, la nullité.

Un arrêt récent vient tempérer cette règle.

L'exécution volontaire du contrat par le sous-traitant fait échec à la nullité encourue pour absence de caution solidaire (Cass, 3^e civ. 23-11-2023 n°22-21.463).

Le sous-traitant qui veut échapper à ses obligations, notamment s'il encourt des pénalités en cas de retard, peut être tenté d'invoquer la nullité du contrat de sous-traitance en invoquant la défaillance du maître d'ouvrage, qui n'a pas mis en place la délégation de paiement ou la caution solidaire requise par la Loi de 1975.

La Cour de cassation, par un arrêt en date du 23 novembre 2023, vient mettre un frein à cette stratégie en jugeant que l'exécution volontaire du contrat prive le sous-traitant de la possibilité d'invoquer la nullité pour absence de caution solidaire.

Elle considère que l'obligation de cautionnement vise à protéger l'intérêt privé du sous-traitant, c'est-à-dire qu'il s'agit d'une nullité relative et que le sous-traitant a pu y renoncer en exécutant le contrat.

2. Baux commerciaux : COVID suite (et fin ?)

Dans le cadre de la pandémie du Covid19, l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 a interdit toute action, sanction et voie d'exécution forcée des bailleurs commerciaux pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives à l'encontre des commerçants, restaurateurs affectés par une mesure de police administrative.

Les articles 40 du décret n°2020-663 du 31 mai 2020 et du décret n°2020-860 du 10 juillet 2020 ont permis l'ouverture, sous conditions, des lieux accueillant du public.

Dans ce contexte, certains locataires commerciaux n'avaient pas rouvert leur commerce et ont invoqué ces dispositions pour justifier le non-paiement de leur loyer.

Par un arrêt du 30 novembre 2023 (*Cass. 3^e civ, 30-11-2023, n°22-14.594*), la Cour de cassation vient préciser que ces dispositions sont des mesures de police administrative et peuvent être opposées par le locataire commercial à son bailleur. Le bailleur ne peut donc recourir à aucune action, sanction ou voie d'exécution forcée en raison du retard ou du non-paiement des loyers et ce, même si le locataire avait la possibilité d'ouvrir son local commercial sous certaines conditions.

Vos contacts :



Aline McGowan
Associée
Mail : amcgowan@desfilisavocats.com
Téléphone : 01 43 59 26 93



Marine Vilain
Collaboratrice
Mail : mvilain@desfilisavocats.com
Téléphone : 01 43 59 26 93