

«Les preneurs ont un nouveau levier de négociation vis-à-vis des bailleurs en invoquant l'article 1722 du code civil», E. Métais

22/02/2021



Le Tribunal judiciaire de Paris a admis, par deux ordonnances successives, que la fermeture administrative des locaux commerciaux en raison de l'état d'urgence sanitaire serait susceptible d'exonérer le preneur du paiement des loyers sur le fondement de la perte partielle

de la chose louée. Eric Métais et Guillaume Hesse, avocats chez Eversheds Sutherland, reviennent sur la portée de ces décisions.

Le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris a rendu deux décisions en date du 27 octobre 2020 et du 21 janvier 2021 concernant le paiement des loyers commerciaux durant le premier confinement lié à l'épidémie de Covid-19. Quels nouveaux points de vigilance peuvent en retirer les bailleurs et les preneurs ? Explications avec Eric Métais, avocat associé et Guillaume Hesse, avocat collaborateur au sein du cabinet Eversheds Sutherland.

Pouvez-vous revenir sur le fond de ces deux décisions ?

EM : Le juge de l'exécution a été saisi car les bailleurs concernés avaient procédé à une saisie attribution des loyers sur les comptes de preneurs à bail n'ayant pas réglé leurs loyers pendant la période du premier confinement.

Les preneurs ont contesté cette mesure de saisie-attribution et en ont sollicité la mainlevée. Cette demande a été accueillie favorablement par le juge de l'exécution sur le fondement l'article 1722 du code civil.

Cet article traite de la destruction des locaux loués et permet aux parties de :

- résilier le bail de plein droit en cas de destruction totale, ou
- en cas de destruction partielle, au choix du preneur, demander la résiliation du bail ou la diminution du loyer, à hauteur de la surface détruite.

En l'espèce, le juge de l'exécution a considéré que les preneurs pouvaient se prévaloir d'une « impossibilité juridique [...] résultant d'une décision des pouvoirs publics, d'exploiter les lieux loués » et a fait application de la théorie de la destruction juridique des locaux loués.

Quelle est la portée de ces décisions ?

EM : La portée est en l'état limitée. Le Juge de l'exécution ne s'est prononcé que sur la question qui lui était posée, à savoir la validité de la saisie-attribution.

Il convient maintenant d'attendre les décisions au fond du Tribunal judiciaire de Paris pour savoir si le fondement de l'article 1722 du code civil permettra aux preneurs d'obtenir soit une réduction de loyer, soit une annulation des loyers pour les périodes considérées.

Il est probable aujourd'hui que la plupart des acteurs immobiliers vont attendre d'avoir une confirmation par les juges du fond, mais cela ouvre une possibilité pour un preneur de contester le paiement de ses loyers dus pendant une période de confinement sur le fondement de l'article 1722 du code civil. Cela pourra-t-il aussi être un motif pour réclamer au bailleur une diminution du loyer dans le cadre de mesures gouvernementales comme le couvre-feu, notamment pour les bars et les restaurants

encore contraints de rester fermés ? C'est une vraie question.

D'autres fondements auraient-ils pu être invoqués ?

EM : Il aurait été possible d'invoquer la théorie de l'imprévision de l'article 1195 du code civil. Toutefois, ce texte, issue de la réforme du droit des obligations, ne s'applique que pour les baux conclus et/ou renouvelés depuis le 1^{er} octobre 2016. En outre, il est d'usage, dans les baux commerciaux, que les parties renoncent aux dispositions de l'article 1195 du code civil puisqu'il ne s'agit pas d'un article d'ordre public.

La force majeure a également été invoquée dans d'autres cas d'espèce. Toutefois, si la Cour d'appel de Paris, statuant sur un appel d'une ordonnance de référé, a récemment pu laisser entendre, que la force majeure pourrait être retenue du fait du confinement, la Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que la force majeure ne trouvait pas à s'appliquer aux obligations de paiement (Cass. Com., 16 sept. 2014, n° 13-20.306).

L'exception d'inexécution aurait également pu être invoquée. En effet, si un bailleur manque à son obligation de délivrance (i.e. mettre à disposition du preneur les locaux afin qu'il puisse les exploiter), le preneur peut refuser d'exécuter sa propre obligation, à savoir le paiement du loyer. Toutefois, il pourrait être opposé au preneur que l'impossibilité d'exploiter les locaux ne résulte pas de la volonté du bailleur mais uniquement d'une mesure de police administrative dans le cadre d'une crise sanitaire. Aussi, dans un tel cas, je ne vois pas comment un juge pourrait considérer qu'il y a un manquement du bailleur.

GH : Enfin, un preneur à bail pourrait invoquer la bonne foi de l'article 1104 du code civil. Dans les contentieux relatifs au confinement, les juridictions se sont en effet attachées à contrôler la manière dont les bailleurs avaient exécuté le bail.

Dans un jugement du 10 juillet 2020 (TJ Paris, 18^{ème} chambre, 10 juillet 2020, n° 20/04516), le Tribunal a considéré que le bailleur avait exécuté de bonne foi ses obligations puisque, avant de demander la condamnation du preneur à payer ses loyers, il avait proposé des aménagements de l'exigibilité des loyers, qui n'ont pas fait l'objet d'un retour positif de la part du preneur.

A contrario, le juge des référés du Tribunal judiciaire de Limoges (TJ Limoges, ord. réf., 31 juillet 2020, n° 20/00387) a considéré qu'un bailleur n'avait pas agi de bonne foi et a ordonné la suspension de l'exigibilité des loyers, puisque le bailleur avait exigé le paiement immédiat du loyer et des charges, en application des stipulations du bail, sans proposer d'aménagement durant la période de fermeture administrative. De même, par deux ordonnances du 26 octobre 2020 (TJ Paris, ord. réf., 26 oct. 2020, n° 20/53713 et n° 20/55901), le président du Tribunal judiciaire de Paris a considéré que la demande des bailleurs tendant au paiement des loyers du 2^{ème} trimestre 2020 se heurtait à des contestations sérieuses au motif que les preneurs avaient échangé avec leurs bailleurs des courriers pour trouver des solutions amiables, sans réponse

favorable des bailleurs.

La notion de bonne foi est donc un fondement important qui est appelé à jouer un rôle non négligeable dans la résolution des litiges entre preneurs et bailleurs.

Ces jurisprudences ouvrent donc un débat sur l'interprétation de l'article 1722 du code civil ?

EM : Le texte de l'article 1722 du code civil traite initialement de la destruction matérielle des locaux : incendie, tremblement de terre, etc. Or, les deux ordonnances du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire ne visent pas la destruction matérielle mais la destruction juridique de la chose louée (reconnue par la Cour de cassation), c'est-à-dire l'impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination.

Sur la base de la destruction juridique de la chose louée, un contentieux nourri pourrait naître si l'appréciation du juge de l'exécution devait être confirmée au fond.

Aujourd'hui, les clauses de destruction des locaux contenues dans les baux commerciaux renvoient expressément à l'article 1722 du code civil ou prévoient des règles spécifiques. Toutefois, il est rare que ces clauses traitent de la question de la perte juridique de la chose louée. C'est désormais un point auquel les conseils des bailleurs et preneurs devront prêter attention.

Depuis la crise sanitaire, vos clients vous ont-ils beaucoup sollicité sur ces questions ?

EM : Depuis mars 2020, nous avons beaucoup été sollicités pour aménager les modalités de paiement des loyers afférents à la période de confinement. Nous avons également été sollicités pour prévoir, dans les nouveaux baux, des « clauses covid » qui permettent, en cas de fermeture liée aux mesures sanitaires du gouvernement, d'obtenir un abattement automatique de loyer sur la période concernée.

Potentiellement, sur la base de ces décisions, les preneurs ont un nouveau levier de négociation vis-à-vis des bailleurs, en invoquant l'article 1722 du code civil, pour amener ces derniers autour de la table et discuter de l'exécution future et / ou passée du bail.

GH : Sous réserve bien entendu de ce que décideront les juges du fond. Il s'agit pour l'instant d'un point de vigilance, dont on ignore encore la portée.

EM : Oui, il serait un peu prématuré pour un preneur de penser pouvoir renégocier la clause de destruction de son bail au motif de la situation sanitaire. Il n'y a pas encore assez de recul. On a encore quelques années à attendre avant d'avoir une jurisprudence établie en la matière.

propos recueillis par Leslie Brassac

Source URL: [https://www.actuel-direction-juridique.fr/content/les-preneurs-ont-un-nouveau-l-
vier-de-negociation-vis-vis-des-bailleurs-en-invoquant](https://www.actuel-direction-juridique.fr/content/les-preneurs-ont-un-nouveau-l-
vier-de-negociation-vis-vis-des-bailleurs-en-invoquant)