

ARTICLE 1722 DU CODE CIVIL ET L'EXIGIBILITE DES LOYERS PENDANT LA PERIODE DE FERMETURE ADMINISTRATIVE

Tribunal judiciaire de Paris, Juge de l'exécution, 20 janvier 2021, RG n°20/80923

Le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris a rendu un jugement remarqué en considérant, sur le fondement de l'article 1722 du Code civil, que le preneur d'un bail commercial interdit d'ouverture pendant la crise sanitaire est libéré du paiement des loyers.

Dans cette affaire, le preneur a saisi le juge de l'exécution afin de contester la saisie-attribution pratiquée sur ses comptes bancaires par le bailleur portant sur les loyers impayés d'avril et mai 2020.

Pour faire droit à la demande du preneur le Juge de l'exécution s'appuie sur l'article 1722 du Code civil relatif, initialement, à la perte matérielle de la chose louée :

« Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »

Soit la perte de la chose louée est totale et le bail est résilié de plein droit, soit la perte n'est que partielle et le preneur peut « suivant les circonstances » demander ou une diminution du prix ou une résiliation du bail ; étant précisé que la perte doit être occasionnée par un « cas fortuit » qui serait, en l'espèce, la décision des pouvoirs publics de fermeture de certains établissements.

Aussi, parmi les abondants moyens soulevés par les preneurs durant ces douze derniers mois, seul l'article 1722 du Code civil semble avoir eu les faveurs du Juge de l'exécution pour libérer le preneur de son obligation de paiement au motif qu'il a été privé de l'usage de la chose louée en raison d'une décision des pouvoirs publics.



ARTICLE 1722 DU CODE CIVIL ET L'EXIGIBILITE DES LOYERS PENDANT LA PERIODE DE FERMETURE ADMINISTRATIVE

Tribunal judiciaire de Paris, Juge de l'exécution, 20 janvier 2021, RG n°20/80923

Pour ordonner la mainlevée de la saisie-attribution portant sur les loyers impayés, le Juge assimile ainsi la perte juridique et temporaire des locaux occasionnée par leur fermeture administrative à la perte partielle de la chose louée considérant que cette « impossibilité juridique survenue en cours de bail, résultant d'une décision des pouvoirs publics, d'exploiter les lieux loués est assimilable à la situation envisagée ».

La portée d'un tel raisonnement, jusque-là rendu de manière isolée (Chambre civile 1, du 29 novembre 1965, Publié au bulletin n° 655), pourrait être considérable pour les établissements interdits d'ouverture par décision gouvernementale.

Néanmoins, il ne fait que peu de doute qu'un tel jugement sera frappé d'appel dans la mesure où le juge semble aller bien plus loin que les dispositions gouvernementales ; l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 n'ayant que suspendu les sanctions liées aux impayés de loyers commerciaux.

A propos de J&A

Depuis 1996, le cabinet Joffe & Associés, constitué de près de 40 avocats, accompagne ses clients en France et à l'international en apportant son savoir-faire dans l'ensemble des domaines du droit de l'entreprise dans une approche multi-sectorielle.

Favorisant la synergie et le partage, les équipes du Cabinet proposent dans tous les domaines du droit des affaires des solutions pragmatiques, claires et innovantes.

Fiers de la fidélité de ses clients, le Cabinet les accompagne dans leurs projets de développements en France et à l'international.

La confiance, la cohésion et le partage constituent les valeurs fondamentales du Cabinet.

Implanté à Paris et Londres, le Cabinet dispose d'un réseau de correspondants internationaux avec lequel il collabore quotidiennement.

Intervenants



David TAVERNIER

Associé – Droit Immobilier
dtavernier@joffeassociés.com



Laura COHEN

Avocate – Droit Immobilier
lcohen@joffeassociés.com

