

Demande d'avis
n°K 21-70.013

Juridiction : le tribunal judiciaire de Chartres

SB3

Avis du 6 octobre 2021

n° 15015 D

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COUR DE CASSATION

Troisième chambre civile

Vu les articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile :

La Cour de cassation a reçu, le 9 juillet 2021, une demande d'avis formée le 6 juillet 2021 par le tribunal judiciaire de Chartres, dans une instance opposant la société Maisons du monde France à la SCI DPN.

La SARL Cabinet Briard a déposé des observations écrites pour la société Maisons du Monde France.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le présent avis sur le rapport de M. David, conseiller, et les conclusions écrites et orales de M. Sturlèse, avocat général.

Énoncé de la demande d'avis

1. La demande est ainsi formulée :

« 1) Dans le cas d'un bail commercial conclu au profit d'un preneur touché par la fermeture administrative ordonnée en vertu des décrets pris pour lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid 19, le preneur peut-il opposer l'exception d'inexécution et refuser le paiement des loyers en faisant valoir que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance d'une chose apte à l'usage convenu, quand bien même ce manquement ne serait pas de son fait mais dû à un cas de force majeure.

2) La fermeture administrative ordonnée en vertu des décrets pris pour lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid 19 constitue-elle un cas de force majeure qui frappe la substance même du contrat de bail, de sorte que celui-ci serait alors suspendu (le bailleur serait dispensé de son obligation de délivrance pendant la durée des mesures réglementaires et le preneur serait dispensé du paiement de loyer et des charges) ?

3) L'interdiction temporaire d'exploiter des locaux commerciaux décidée par les pouvoirs publics pour lutter contre la pandémie équivaut-elle à une perte partielle de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil, justifiant une dispense de paiement des loyers pour la période considérée ? »

Examen de la demande d'avis

2. Par jugement du 15 septembre 2021, le tribunal judiciaire de Chartres a constaté l'extinction de l'instance et de l'action, ainsi que son dessaisissement, par l'effet du désistement d'instance et d'action de la société Maisons du monde France, accepté par la SCI DPN.

3. La procédure à l'occasion de laquelle a été sollicité l'avis de la Cour de cassation ayant pris fin, il n'y a pas lieu à avis.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

DIT n'y avoir lieu à avis ;

Fait à Paris et mis à disposition au greffe de la Cour le 6 octobre 2021, après examen de la demande d'avis lors de la séance du 5 octobre 2021 où étaient présents, conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire : Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, Jobert, Laurent, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, Mme Gallet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre.

Le présent avis est signé par le conseiller rapporteur, le président et le greffier de chambre.

Le conseiller rapporteur Le président

Le greffier de chambre