

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 30 juin 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 603 FS-D

Pourvoi n° C 21-19.889

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 JUIN 2022

La société la Bourse de l'immobilier, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° C 21-19.889 contre le jugement rendu le 25 mai 2021 par le tribunal de commerce de Bordeaux (3e chambre), dans le litige l'opposant à la société Lafran, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich et M. David, conseillers, les observations et les plaidoiries de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société la Bourse de l'immobilier, de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de la société Lafran, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, auquel les parties ont répliqué, après débats en l'audience publique du 14 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, M. David, conseillers rapporteurs, M. Echappé, conseiller doyen, MM. Jessel, Jobert, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké,

Mmes Gallet, Vernimmen, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal de commerce de Bordeaux, 25 mai 2021), rendu en dernier ressort, la société civile immobilière Lafran (la bailleuse) a, le 31 août 2015, consenti à la société la Bourse de l'immobilier (la locataire) un bail commercial sur un local à usage d'agence immobilière.
2. Contrainte, dans le cadre des restrictions sanitaires décidées par les pouvoirs publics pour lutter contre la propagation du virus covid-19, de fermer le local au public du 17 mars au 10 mai 2020 inclus, la locataire, estimant qu'elle n'avait pas à s'acquitter du loyer afférent à la période au cours de laquelle elle n'avait pu jouir du local afin d'exercer son activité, a suspendu le paiement de deux mois de loyer.
3. Après mise en demeure de payer adressée à la locataire, la bailleuse a obtenu une ordonnance d'injonction de payer à laquelle la locataire a fait opposition.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses cinq premières branches

#### Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief au jugement de rejeter sa demande en diminution du loyer et de la condamner à payer à la bailleuse une certaine somme avec intérêts de droit au taux légal à compter de la mise en demeure, ainsi que les frais accessoires, alors :

« 1°/ que l'article 1722 du code civil s'applique indépendamment de toute faute du bailleur ; qu'en la condamnant à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférents à la période du 17 mars au 10 mai 2020 au motif que l'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020 ne découlait pas de la responsabilité de la SCI Lafran, le tribunal a violé l'article susvisé ;

2°/ que l'article 1722 du code civil s'applique en présence d'une décision administrative faisant obstacle à l'usage prévu au contrat du bien loué ou le restreignant ; qu'en la condamnant à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférents à la période du 17 mars au 10 mai 2020 au motif que l'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020 découlait d'une interdiction faite par un tiers, c'est-à-dire l'administration, le tribunal a violé l'article 1722 du code civil ;

3°/ que l'article 1722 du code civil prévoit une diminution du loyer lorsqu'une décision administrative impose une restriction à l'usage, contractuellement prévu, de la chose louée ; qu'en écartant l'application de ce texte au motif que l'interdiction administrative en cause n'empêchait pas la jouissance du local puisque la société Bourse de l'immobilier pouvait continuer à exercer son activité et qu'à ce titre, les loyers étaient dus sans préciser en quoi l'activité que la locataire aurait pu continuer à exercer pouvait l'être dans ces locaux malgré ladite interdiction administrative, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

4°/ qu'en toute hypothèse l'article 1722 du code civil prévoit une diminution du loyer lorsqu'une décision administrative impose une restriction à l'usage, contractuellement prévu, de la chose louée ; qu'en jugeant que l'interdiction

administrative en cause qui empêchait de recevoir du public n'empêchait pas la jouissance du local puisque la société Bourse de l'immobilier pouvait continuer à exercer son activité et qu'à ce titre les loyers étaient dus sans rechercher si l'impossibilité de recevoir du public n'était pas une restriction à l'usage justifiant à tout le moins une diminution du loyer, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

5°/ que l'article 1722 du code civil confère au preneur le droit d'exiger une diminution du loyer ; qu'en la condamnant à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférents à la période de fermeture administrative au motif que l'article 1722 du code civil n'impose pas au bailleur de réduire le prix du loyer mais donne la possibilité au locataire de demander une réduction du loyer, à charge pour le bailleur de l'accepter ou pas et que la bonne foi contractuelle de la SCI Lafran à trouver un arrangement non pénalisant pour la société Bourse de l'immobilier est démontrée, le tribunal a de nouveau violé l'article 1722 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

5. En application de l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, l'état d'urgence sanitaire a été déclaré sur l'ensemble du territoire national.

6. En application de l'article 3, I, 2°, du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 et du décret n° 2020-423 du 14 avril 2020 le complétant, jusqu'au 11 mai 2020, tout déplacement de personne hors de son domicile a été interdit à l'exception des déplacements pour effectuer des achats de fournitures nécessaires à l'activité professionnelle et des achats de première nécessité.

7. Edictée pour limiter la propagation du virus par une restriction des rapports interpersonnels, l'interdiction de recevoir du public, sur la période du 17 mars au 10 mai 2020, prévue par les arrêtés des 14 et 16 mars 2020 du ministre des solidarités et de la santé, ainsi que par les décrets précités, résulte du caractère non indispensable à la vie de la Nation et à l'absence de première nécessité des biens ou des services fournis.

8. Par suite, cette interdiction a été décidée, selon les catégories d'établissement recevant du public, aux seules fins de garantir la santé publique.

9. L'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut donc être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.

10. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, le jugement se trouve légalement justifié de ce chef.

#### Sur le moyen, pris en sa sixième branche

#### Enoncé du moyen

11. La locataire fait le même grief au jugement, alors « que si l'obligation de l'une des parties n'est plus remplie, quel qu'en soit le motif, l'obligation de l'autre devient sans cause et ne peut avoir aucun effet ; qu'en l'espèce le tribunal a constaté l'interdiction administrative de recevoir du public imposée à la locataire du 17 mars au 10 mai 2020, ce dont il résultait que l'obligation du bailleur de permettre la jouissance paisible du bien pris à bail n'était plus remplie ; qu'en condamnant néanmoins la locataire à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférent à la période du 17 mars au 10 mai 2020, le tribunal a violé l'article 1131 du code civil dans sa version applicable à la cause, ensemble l'article 1719 du même code. »

#### Réponse de la Cour

12. Le tribunal a exactement retenu que la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du

public n'était pas constitutive d'une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société la Bourse de l'immobilier aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé le trente juin deux mille vingt-deux, par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société la Bourse de l'immobilier

La SAS Bourse de l'immobilier fait grief au jugement attaqué de l'AVOIR condamnée à payer à la SCI Lafran la somme de 1 801, 82 euros en principal, augmentée des intérêts de droit au taux légal à compter du 11 septembre 2020, date de la mise en demeure, ainsi que les frais accessoires et les frais de greffe et d'AVOIR rejeté sa demande en diminution du loyer ;

1°) ALORS QUE l'article 1722 du code civil s'applique indépendamment de toute faute du bailleur ; qu'en condamnant l'exposante à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférents à la période du 17 mars au 10 mai 2020 au motif que « l'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020 ne découl[ait] pas de la responsabilité de la SCI LAFRAN » (jugement, p. 8, in limine), le tribunal a violé l'article susvisé ;

2°) ALORS QUE l'article 1722 du code civil s'applique en présence d'une décision administrative faisant obstacle à l'usage prévu au contrat du bien loué ou le restreignant ; qu'en condamnant l'exposante à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférents à la période du 17 mars au 10 mai 2020 au motif que « l'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020 [découlait] d'une interdiction faite par un tiers, c'est-à-dire l'administration » (jugement, p. 8, in limine), le tribunal a violé l'article 1722 du code civil ;

3°) ALORS QUE l'article 1722 du code civil prévoit une diminution du loyer lorsqu'une décision administrative impose une restriction à l'usage, contractuellement prévu, de la chose louée ; qu'en écartant l'application de ce texte au motif que l'interdiction administrative en cause « n'empêch[ait] pas la jouissance du local puisque la société BOURSE DE L'IMMOBILIER SAS p[ouvait] continuer à exercer son activité et qu'à ce titre les loyers [étaient] dus » (jugement, p. 8, in limine) sans préciser en quoi l'activité que l'exposante aurait pu continuer à exercer pouvait l'être dans ces locaux malgré ladite interdiction administrative, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse l'article 1722 du code civil prévoit une diminution du loyer lorsqu'une décision administrative impose une restriction à l'usage, contractuellement prévu, de la chose louée ; qu'en jugeant que

l'interdiction administrative en cause qui empêchait de recevoir du public « n'empêch[ait] pas la jouissance du local puisque la société BOURSE DE L'IMMOBILIER SAS p[ouvait] continuer à exercer son activité et qu'à ce titre les loyers [étaient] dus » (jugement, p. 8, in limine) sans rechercher si l'impossibilité de recevoir du public n'était pas une restriction à l'usage justifiant à tout le moins une diminution du loyer, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

5°) ALORS QUE l'article 1722 du code civil confère au preneur le droit d'exiger une diminution du loyer ; qu'en condamnant l'exposante à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférents à la période de fermeture administrative au motif que « l'article 1722 du code civil n'impose pas au bailleur de réduire le prix du loyer mais donne la possibilité au locataire de demander une réduction du loyer, à charge pour le bailleur de l'accepter ou pas » (jugement, p. 8, in limine) et que « la bonne foi contractuelle de la SCI LAFRAN à trouver un arrangement non pénalisant pour la société BOURSE DE L'IMMOBILIER SAS est démontrée » (jugement, p. 8, § 2), le tribunal a de nouveau violé l'article 1722 du code civil ;

6°) ALORS, en toute hypothèse, QUE si l'obligation de l'une des parties n'est plus remplie, quel qu'en soit le motif, l'obligation de l'autre devient sans cause et ne peut avoir aucun effet ; qu'en l'espèce le tribunal a constaté l'interdiction administrative de recevoir du public imposée à l'exposante du 17 mars au 10 mai 2020 (jugement, p. 8, in limine), ce dont il résultait que l'obligation du bailleur de permettre la jouissance paisible du bien pris à bail n'était plus remplie ; qu'en condamnant néanmoins l'exposante à payer à la SCI Lafran le montant total des loyers afférent à la période du 17 mars au 10 mai 2020, le tribunal a violé l'article 1131 du code civil dans sa version applicable à la cause, ensemble l'article 1719 du même code.