

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 8 février 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 75 F-D

Pourvoi n° H 22-17.620

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 8 FÉVRIER 2024

la société Réside études Apparthôtels, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 7], a formé le pourvoi n° H 22-17.620 contre l'arrêt rendu le 2 juin 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [I] [Z],

2°/ à Mme [R] [G],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

3°/ à M. [O] [B], domicilié [Adresse 5],

4°/ à M. [Y] [T],

5°/ à Mme [W] [T],

domiciliés tous deux [Adresse 3],

6°/ à Mme [L] [X], domiciliée [Adresse 4],

7°/ à Mme [D] [E],

8°/ à M. [N] [E],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

9°/ à M. [J] [S] [A], domicilié [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat de la société Réside études Apparthôtels, de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de M. [Z], Mme [G], M. [B], M. [Y] [T] et Mme [W] [T], Mme [X], M. [N] [E] et Mme [D] [E] et de M. [A], après débats en l'audience publique du 19 décembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Layemar, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 juin 2022), rendu en référé, M. [Z], Mme [G], M. [B], M. [Y] [T], Mme [W] [T], Mme [X], Mme [D] [E], M. [N] [E] et M. [A] (les bailleurs) ont consenti à la société Réside études apparthôtels (la locataire) des baux commerciaux portant sur des locaux situés dans une résidence de tourisme.

2. En raison des mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19, la locataire a, du 17 mars au 2 juin 2020, cessé son activité dans la résidence concernée puis a enregistré un taux d'occupation en forte diminution avant une nouvelle fermeture décidée par le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020.

3. Début juin 2020 et le 21 juillet 2020, la locataire a informé les bailleurs de sa décision de suspendre le paiement des loyers des deuxième et troisième trimestres 2020.

4. Les bailleurs ont assigné la locataire en paiement de provisions correspondant à l'arriéré locatif.

#### Examen du moyen

#### Enoncé du moyen

5. La société Réside études apparthôtels fait grief à l'arrêt de la condamner à verser une provision d'un certain montant à chacun des propriétaires bailleurs de la résidence Monceau Bois-Colombes au titre des échéances de loyer impayées du deuxième trimestre 2020 au quatrième trimestre 2021 inclus, alors « que saisi d'une demande de condamnation à

provision, le juge des référés ne dispose pas du pouvoir d'interpréter les termes d'un contrat ou d'une de ses clauses ; qu'en l'espèce les baux commerciaux conclus entre la société Réside études apparthotels et chacun des propriétaires bailleurs contenait une clause de suspension du versement des loyers qui stipulait à l'article « dispositions diverses » que « Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait ( ) soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc ) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer, défini ci-avant, ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance » ; qu'en application de ces stipulations, les circonstances exceptionnelles liées à la pandémie de covid-19 et les mesures gouvernementales prises pour en juguler son expansion, qui avaient imposé l'état d'urgence sanitaire, entraient dans les prévisions contractuelles ainsi stipulées en tant qu'elles interdisaient la sous-location des appartements, devenue impossible ou entravée avec une telle ampleur et de telle manière que de telles sous-locations ne permettaient pas une occupation effective et normale du bien ; que, pour refuser cependant de faire application de ces stipulations contractuelles, la cour d'appel a retenu que les circonstances exceptionnelles ainsi visées devaient affecter « le bien lui-même », c'est-à-dire « les biens loués eux-mêmes », soit l'immeuble ou bâtiment, entendu stricto sensu ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a interprété la notion contractuelle de circonstances exceptionnelles affectant le bien en excluant que ces circonstances pussent affecter la sous-location du bien, objet du contrat, pour la rendre impossible, la cour d'appel a tranché une contestation sérieuse relative à la portée de la clause de suspension du versement du loyer et violé l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile. »

#### Réponse de la Cour

6. Ayant relevé, d'une part, que la clause de suspension du loyer prévue au bail, dont la clarté excluait toute interprétation, impliquait, à l'évidence, que le bien lui-même soit affecté, d'autre part que les mesures prises pour lutter contre la crise sanitaire avaient affecté, non les biens loués eux-mêmes, mais leurs seules conditions d'exploitation, la cour d'appel, qui n'a pu qu'en déduire que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

7. Le moyen n'est donc pas fondé

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Réside études apparthotels aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Réside études apparthotels et la condamne à payer à M. [Z], à Mme [G], à M. [B], à M. [Y] [T], à Mme [W] [T], à Mme [X], à Mme [D] [E], à M. [N] [E] et à M. [A], chacun, la somme de 100 euros.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit février deux mille vingt-quatre.