



RAPPORT DE Mme ANDRICH & Mr DAVID, CONSEILLERS

Arrêt n° 603 du 30 juin 2022 – 3^{ème} Chambre civile

Pourvoi n° 21-19.889

**Décision attaquée : Tribunal de commerce Bordeaux du 25 mai
2021**

la société la Bourse de L'immobilier
C/
la société Lafran

Le 31 août 2015, la SCI Lafran, bailleuse, a consenti un bail commercial à la société Bourse de l'immobilier moyennant un loyer mensuel de 804 euros TTC, payable le 5 de chaque mois, outre une provision sur charges de 50 euros par mois. La preneuse exerce dans le local loué une activité d'agence immobilière.

La locataire, qui n'a pu accueillir du public dans ses locaux du 17 mars 2020 au 10 mai 2020, a sollicité, le 16 avril 2020, que lui soit concédé un report équivalent à un trimestre de loyer, charges comprises, avec régularisation de la dette dans un délai maximal de quinze mois à compter du 1^{er} avril 2020. Les échanges de courriels se sont poursuivis sans résultat entre les parties jusqu'à mise en demeure d'avoir à payer la somme de 1 801, 82 euros adressée à la locataire, le 11 septembre 2020, par la bailleuse.

Une ordonnance portant injonction de payer obtenue par la bailleuse a été frappée d'opposition par le locataire, le 4 janvier 2021.

Statuant sur cette opposition, par jugement du 25 mai 2021, le tribunal de commerce de Bordeaux a condamné la locataire à payer la somme de 1 801,82 euros correspondant aux loyers et charges des mois de mai et juin 2020.

2 - Analyse succincte du moyen unique

Visa la condamnation de la locataire au paiement des loyers pour la période du 17 mars au 10 mai 2020 (et le rejet de la demande en diminution du loyer).

1°) il est fait grief au jugement de retenir que *« l'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020 ne découlait pas de la responsabilité du bailleur alors que l'application de l'article 1722 est exclusive d'une faute. »*

2°) il est fait grief au jugement de retenir que *« l'interdiction de recevoir du public découlait d'une interdiction faite par un tiers, c'est-à-dire l'administration »* 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.

3°) il est encore reproché au tribunal de commerce, qui n'a pas précisé en quoi l'activité de la locataire pouvait continuer à être exercée dans les locaux malgré ladite interdiction administrative, d'avoir privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil qui prévoit une diminution du loyer lorsqu'une décision administrative impose une restriction à l'usage, contractuellement prévu, de la chose louée, en retenant pour en écarter l'application que *« l'interdiction administrative n'empêchait pas la jouissance du local puisque la locataire pouvait continuer à exercer son activité. »*

4°) défaut de base légale au regard de l'article 1722 du code civil pour ne pas avoir recherché si l'impossibilité de recevoir du public n'était pas une restriction à l'usage justifiant à tout le moins une diminution du loyer, alors que ce texte prévoit une diminution du loyer lorsqu'une décision administrative impose une restriction à l'usage, contractuellement prévu, de la chose louée.

5°) violation de l'article 1722 code civil en retenant que ce texte *« 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 bailleuse à trouver un arrangement non pénalisant pour la locataire est démontrée »* alors que le texte confère au preneur le droit d'exiger une diminution du loyer.

6°) violation des articles 1131 et 1719 du code civil, le tribunal de commerce ayant condamné la locataire au paiement de l'intégralité des loyers après avoir constaté que l'interdiction administrative de recevoir du public avait été 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, 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.

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Exclusion d'un régime général par un texte spécial.

L'interdiction temporaire de recevoir «du public» dans des locaux de commerces non essentiels, permet-elle au preneur de revendiquer l'application de l'article 1722 du code civil ?

L'exception d'inexécution est-elle paralysée par l'empêchement du cocontractant ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Le mémoire en défense oppose qu'en limitant ses effets aux astreintes, clauses pénales, clauses résolutoires ainsi qu'aux clauses prévoyant une déchéance par l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020, le législateur a prévu que l'obligation contractuelle demeurerait et que seules les différentes sanctions de l'inexécution contractuelle étaient simplement neutralisées pendant la période juridiquement protégée.

Dans la mesure où la chambre retiendrait que les dispositions du droit du contrat de louage ou du droit des contrats ont été expressément écartées par la loi spéciale, il convient d'examiner cette hypothèse qui, si elle était retenue, priverait le moyen de sa pertinence.

1. Sur l'incidence d'un texte spécial au regard de l'application du droit du contrat de louage :

Le contexte du litige peut être abordé notamment au travers de la fiche accessible sur le bureau virtuel et établie par le ministère de l'économie et des finances, à la demande du Parquet général,, qui fait apparaître, que « *Les différentes mesures d'interdiction d'accueil du public mises en œuvre en 2020 et 2021 ont entraîné la fermeture de jusqu'à 45% des établissements du commerce de détail pour un total de loyers et charges locatives immobilisés estimé à plus de 3 Mds d'euros*».

Il y est rappelé que l'accueil du public dans les établissements destinés à en recevoir a été restreint ou interdit pendant plusieurs périodes selon des critères différents :

Les deux premières du 17 mars au 11 mai 2020 et du 30 octobre au 28 novembre 2020, selon une détermination du caractère « non-essentiels » de l'activité

- la troisième du 1er février au 4 avril 2021 selon la superficie des commerces de plus de 10 000 à 20 000 m²

- la quatrième du 4 avril au 19 mai 2021 soumettant une application de la restriction aux critères de superficie et de spécificité de l'activité;

Lors de la première période de confinement qui est celle du dossier , les aides aux entreprises mises en place qui sont vérifiables, ont été : le fonds de solidarité (plafonné à 1 500€ pour les entreprises enregistrant une perte entre 20 à 50% de leur chiffre d'affaires) le prêt garanti par l'État (PGE) soumis à plusieurs conditions, l'aide à l'activité partielle et un moratoire des échéances sociales ou fiscales ainsi que diverses incitations à la négociation entre les parties consistant notamment en

allègements fiscaux dont l'importance et l'impact ont été relativement modestes lors du tout premier confinement.

Autorisé à légiférer par voie d'ordonnances, le gouvernement a promulgué :

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, « relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période », prévoit au I de son article 1^{er} que ses dispositions « *sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus.* »

En son article 4, l'ordonnance 2020-306 dispose que :

« Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1^{er}.

Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée. »

Le décret n° 2020-344 du 27 mars 2020 puis le décret n° 2020-423 du 14 avril 2020 ont modifié l'article 3 du décret n° 2020-293 pour reporter au 15 avril 2020, puis au 11 mai 2020, l'interdiction de tout déplacement de personne hors de son domicile sauf pour des motifs limitativement énumérés.

L'ordonnance n° 2020-316 prévoit quant à elle, en son article 4, que :

« les personnes mentionnées à l'article 1^{er} ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée. »

Donc, en cas de défaut de paiement des loyers et charges, et pour certains bénéficiaires seulement, cette ordonnance paralysait les sanctions contractuelles jusqu'à deux mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Les ordonnances 2020-306 et 2020-316 ont été abondamment commentées et, unanimement, il est relevé qu'elles ne contiennent aucune disposition particulière de nature à influencer sur l'exigibilité des loyers pendant le temps d'interdiction au public des commerces dits non essentiels.

A défaut de stipulation précise dans un texte spécial, ou d'éléments permettant de reconnaître l'intention du législateur, l'application exclusive d'un texte suppose une recherche de l'incompatibilité des dispositions édictées avec les dispositions plus générales relatives, en l'espèce, au droit du contrat et plus particulièrement au droit du contrat de louage et au statut des baux commerciaux

Contrairement à plusieurs textes adoptés en Europe, l'ordonnance 2020-316 qui vise les loyers ne récapitule pas dans un préambule ses motifs.

Elle a été précédé de la publication d'un arrêté du 16 mars 2020 complétant l'arrêté du 14 mars portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19, qui, en considération de ce que « *l'observation des règles de distance étant particulièrement difficile au sein de certains établissements recevant du public* » a décidé qu'il convenait de « *fermer ceux qui ne sont pas indispensables à la vie de la Nation tels que les cinémas, bars ou discothèques ; qu'il en va de même des commerces à l'exception de ceux présentant un caractère indispensable comme les commerces alimentaires, pharmacies, banques, stations-services ou de distribution de la presse* » et a précisé une liste des établissements et activités concernés.

Les bénéficiaires des mesures de l'ordonnance 2020-316 sont des personnes physiques ou personnes morales, exploitant avant le 1^{er} février 2020 une entreprise dont l'effectif est inférieur ou égal à 10 salariés, réalisant un chiffre d'affaire de moins d'un million d'euros HT sur le dernier exercice ou de moins de 83 333 euros HT depuis la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020, qui sont éligibles au fonds de solidarité (créé par l'ordonnance 2020-317 du 25 mars 2020) qui remplit les conditions définies par le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 donc particulièrement touchée par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation.

En application de cet article, les bailleurs de locaux professionnels et commerciaux ne peuvent donc plus réclamer ou mettre en œuvre à l'encontre de leur locataire qui ne paye pas ses loyers, des pénalités ou intérêts de retard, des dommages-intérêts, des astreintes, ni se prévaloir d'une clause pénale ou d'une clause résolutoire.

Le monde entier ayant confronté à une situation inédite, les réponses à cette situation, en Europe, comme les discussions qu'elles suscitent présentent un grand nombre de similarités dont l'origine peut être sans doute recherchée dans la

diffusion du code civil de 1804, ciment du partage continental du droit du contrat de louage.

Si on se tourne vers nos voisins, les mesures adoptées présentent beaucoup d'analogies avec celles prises en France :

En République fédérale d'Allemagne, la Loi du 27 mars 2020 en vue d'«atténuer les conséquences de la pandémie du COVID-19 en matière de droit civil, de droit de l'insolvabilité et de procédure pénale» (Gesetze zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) ¹ en son article 2 (Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen) ², intitulé « *Limitation à la résiliation des contrats de location et de bail*» dispose :

« 1. Le bailleur ne peut pas résilier un bail portant sur des immeubles ou des locaux au seul motif que le locataire n'a pas payé le loyer, bien qu'il soit exigible, entre le 1^{er} avril 2020 et le 30 juin 2020, si le défaut de paiement est dû aux effets de la pandémie de COVID-19. Le lien entre la pandémie COVID-19 et la non-performance doit être établi de manière crédible. Les autres droits de résiliation ne sont pas affectés.

2. Il ne peut être dérogé au paragraphe 1 au détriment du locataire.

3. Les paragraphes 1 et 2 s'appliquent mutatis mutandis aux baux à ferme.

4 Les paragraphes 1 à 3 ne s'appliquent que jusqu'au 30 juin 2022. »

En Espagne, le Real Decreto-Ley 15/2020 du 21 avril 2020 ³, décide de mesures visant « à réduire les coûts d'exploitation des PME et des travailleurs indépendants qui ont été adoptées pour les raisons énoncées en préliminaire :

« *En l'absence d'accord entre les parties, la loi 29/1994, du 24 novembre, sur les baux urbains ne prévoit aucune cause d'exclusion du paiement du loyer pour cause de force majeure ou par déclaration d'état d'alarme ou d'autres causes, sauf dans les cas visés à l'article 26, relatif à l'habitabilité du logement découlant de l'exécution de travaux, qui peuvent être applicables aux locaux commerciaux par l'article 30 de la présente loi.*

¹: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 14, ausgegeben zu Bonn am 27. März 2020 <https://www.bgbl.de/>

²§ 2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

(2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

³ Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

De même, si le règlement du Code civil relatif à la force majeure est utilisé, il n'offre pas de solution idéale car il n'ajuste pas la répartition des risques entre les parties, bien qu'il puisse justifier la résolution contractuelle dans les cas les plus graves.

Compte tenu de cette situation, il convient de prévoir un règlement spécifique conforme à la clause « rebus sic stantibus », établie par la jurisprudence, qui permet la modulation ou la modification des obligations contractuelles si les conditions requises sont remplies : imprévisibilité et inévitabilité du risque, caractère trop onéreux de la disposition due et bonne foi contractuelle. »

Choisissant une voie médiane, le législateur espagnol a prévu la modulation du paiement des loyers, dans un chapitre I ⁴ qui ne comporte que deux articles. Le caractère automatique (mais limité à quatre mois) du report dépend de la qualité du bailleur, « professionnel de l'immobilier » (*gran tenedor*), l'alinéa 2 de l'article 1^{er} relatif aux « Baux pour une utilisation autre que le logement de locaux appartenant à un grand propriétaire-exploitant, (professionnel de l'immobilier) permet, en ce cas, que le loyer soit « reporté, sans pénalité ni accumulation d'intérêts, du prochain revenu locatif mensuel, en divisant les versements dans une période de deux ans, qui sera comptée à partir du moment où la situation mentionnée ci-dessus est surmontée, ou à partir de la fin de la période de quatre mois susmentionnée, et toujours dans la durée du bail ou de l'une de ses prolongations. »

Si le bailleur ne peut être considéré comme « gran tenedor », selon l'article 2, le locataire peut demander un report « temporaire et extraordinaire du paiement du loyer à condition que ledit report ou une réduction du loyer n'ait pas été convenu par les deux parties sur une base volontaire. »

En Italie, un décret-loi du 17 mars 2020 ⁵ édictant des « Mesures visant à renforcer le Service national de santé et le soutien économique aux familles, aux travailleurs et aux entreprises liés à l'urgence épidémiologique de la COVID-19 ». (JO Série générale n.70 du 17-03-2020) a exclu en son article 91 l'application d'éventuelles déchéances ou pénalités en raison de retard ou a prévu la prise en considération « des mesures de confinement aux fins d'exclusion de la responsabilité du débiteur, au sens des articles 1218 et 1223 du code civil, en ce qui concerne également l'application d'éventuelles déchéances ou pénalités dues en raison de retards ou d'inexécution contractuelle. »

L'article 103 al.6 prévoit la *suspension de l'exécution des procédures d'expulsion des locaux d'habitation et commerciaux pour défaut de paiement des loyers jusqu'au 1^{er} septembre 2020, terme prorogé par la suite jusqu'au 30 juin 2021, et le decreto-*

⁴ CAPÍTULO I Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos
Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.
Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

⁵ DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020, n. 18 Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00034) (GU Serie Generale n.70 del 17-03-2020)

legge n.34 du 19 mai 2020 a prévu une réduction de 50% du loyer des salles de sport et installations sportives pour la période allant de mars 2020 à juillet 2020.

Un autre exemple divergent, en Europe, doit être relevé, celui des mesures adoptées par le Gouvernement catalan dont l'application est territorialement limitée au seul territoire régional qui, dans le décret du 20 octobre 2020 («Decreto-ley 34/2020 de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocios arrendados»), s'appliquant aux activités commerciales et industrielles ou culturelles, d'enseignement, sportives, récréatives et à tous les services qui sont particulièrement touchés par la crise sanitaire, prévoit ⁶ :

- en cas de suspension de l'activité exercée dans le local commercial, une réduction de 50 % du loyer en vigueur, tant que la suspension durera.

- en cas de restriction partielle de l'utilisation du bien, une réduction du loyer égale à la moitié de la perte d'usage du bien jusqu'à la levée des mesures de restriction. Cette perte d'utilisation étant déterminée selon la réduction de la capacité, des horaires ou de toute autre limitation convenue, sans que la fourniture de services de livraison à domicile ou de collecte de produits n'affecte l'application des réductions ci-dessus.

Pour autant, dans la plupart des pays européens, on voit que la question de la suspension ou de la réduction des loyers commerciaux exigibles, a été laissée à la « libre » négociation des parties et donc, faute d'accord, c'est au juge, dans ce contexte de crise, qu'il est échu d'établir ou de maintenir un équilibre du bail commercial permettant d'amoindrir ou de dépasser les conséquences de la pandémie.

Ceci explique sans doute que tant en Allemagne, qu'en Italie, en Espagne ou en France, de mêmes réponses, souvent divergentes, aient été apportées par les juridictions du fond alors qu'à ce jour les cours nationales n'ont pas encore définitivement arrêté leur jurisprudence.

Sur la question particulière de l'éviction du droit commun du contrat de louage par l'effet des mesures spéciales neutralisant la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers ou incitant à une négociation, nos recherches n'ont permis de trouver qu'une seule décision d'une Cour nationale, celle du Bundesgerichtshof prononcée le 12 janvier 2022 (décision Az. XII ZR 8/21) qui (en substance) a appliqué le principe de l'adaptabilité du contrat lorsque les circonstances qui ont présidé à la signature du contrat ont subi de graves modifications et que les parties n'auraient pas conclu ou auraient conclu avec un contenu différent si elles avaient pu prévoir ces modifications, après avoir retenu que :

« les mesures particulières ne permettraient pas d'évincer l'application des règles générales du droit dès lors que, si le texte spécial, qui limite la possibilité de résiliation par le bailleur pour retard dans le paiement, n'accorde pas au locataire le droit de refuser de payer le loyer pendant la période

⁶ <https://barcelone.consulfrance.org/COVID-19-Loyers-commerciaux-en-Catalogne>

concernée, il ne se prononce pas sur le montant du loyer, pas plus que sur la question de savoir quelles pourraient être les autres conséquences juridiques les restrictions de la vie économique dues à la pandémie, en particulier sur les loyers commerciaux. » Cette décision retient encore que le « seul objectif poursuivi par le législateur était de garantir la pérennité du contrat de location »⁷

Dans l'hypothèse où l'argument du mémoire en défense selon laquelle le législateur a pris en compte les conséquences pour bailleurs et preneurs de la fermeture des commerces pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire, excluant de ce fait l'application à cette situation de l'article 1722 du code civil (reprise citée de la motivation de l'arrêt Paris, 3 juin 2021, objet d'un pourvoi n° E 21-20.190) serait sans succès, le pourvoi dans les cinq premières branches du moyen, se fonde sur l'application de l'article 1722 du code civil relevant du droit du contrat de louage et dans une sixième branche sur l'exception d'inexécution relevant du droit commun des contrats.

Il Sur la perte de la chose louée de l'article 1722 du code civil :

L'article 1722 du code civil, qui appartient aux dispositions relatives au contrat de louage, dispose :

« 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. »

L'article précisant l'intervention d'un cas fortuit, il n'a pas vocation à s'appliquer lorsque la perte est le résultat d'une faute ou d'un comportement ou de la volonté de l'une ou l'autre des parties qui, dans le cas fortuit, n'ont aucune possibilité d'empêcher l'événement qui se produit.

Les conditions de mise en oeuvre des dispositions de l'article 1722 du code civil restent les mêmes que la perte soit totale ou partielle: il s'agit d'une perte qui doit être caractérisée.

La perte visée à l'article 1722 du code civil peut correspondre à une perte matérielle (un des bâtiments donnés en location, situé sur une faille sismique ignorée, s'écroule) mais selon la jurisprudence, également à une perte fonctionnelle, caractérisée lorsque l'utilisation prévue par le bail du local loué pour une activité commerciale industrielle ou artisanale est totalement impossible ou diminuée.

La distinction entre destruction totale qui induit une résiliation qui s'impose à l'une comme à l'autre des parties et destruction partielle, est que, dans ce second cas, seul le preneur peut se prévaloir de cette destruction partielle le texte lui offrant, au surplus, une option entre la résiliation du bail et la demande en diminution du prix.

⁷ Cette traduction est celle des rapporteurs

Contrairement à un acte administratif, comme un arrêté de péril, interdisant purement et simplement l'accès à des locaux, par l'effet des textes promulgués en 2020 pendant les périodes dites de confinement, l'usage des locaux par le bailleur ou ses salariés moyennant aménagements, n'a pas été interdit mais, par l'effet des interdictions d'accès au public, il a été réduit à ce seul usage.

S'agissant de commerces dits «non-essentiels», les mesures gouvernementales ont interdit aux preneurs la réception de leur clientèle dans les locaux loués, les ont privés de la possibilité que les chalands y pénètrent et les ont même obligés à adopter une autre organisation du travail excluant en tout ou partie de l'activité commune de leurs salariés dans ces locaux, pourtant destinés à contenir l'activité commerciale.

Dès lors, le comportement actif ou passif des bailleurs n'a interféré d'aucune manière dans la situation de fait créée par les mesures gouvernementales.

Les divergences de positions adoptées par les cours d'appel peuvent trouver une explication dans l'opposition entre une conception purement matérielle du bien loué qui se définirait au regard de ses caractéristiques propres (surface, agencements, équipements, état...) et une conception où la finalité commerciale ou artisanale, soit la destination que les parties lui ont donnée pour l'exercice d'une activité qui est précisée au contrat, primerait

La vocation légale du bail soumis au statut étant de régir la location d'un local dans lequel est exploité un fonds (industriel, commercial ou artisanal), il paraît toutefois difficile d'exclure l'une ou l'autre de ces deux conceptions.

Il peut-être recouru à une conception uniquement matérielle au regard de laquelle la question de la perte ne se poserait pas car elle n'existe pas si les locaux existent et sont accessibles. Alors que regarder la destination du bien suppose que soit étudiée et pesée l'incidence d'une mesure autoritaire qui n'est imputable à aucune des parties sur l'usage conforme à la destination contractuelle que peut faire le preneur de la chose.

Il pourrait être considéré que rapportée à l'usage commercial d'un local dont un preneur à bail a la jouissance, la chose louée est le lieu de présentation ou d'accès à l'activité commerciale, de travail de salariés, de réception des fournisseurs, des chalands et des clients.

Une destruction totale temporaire supposerait l'impossibilité absolue pour tous d'user de la chose louée pendant une période déterminée et la destruction partielle pourrait, dès lors, correspondre à une restriction partielle apportée à l'usage du local conforme à sa destination contractuelle comme celle interdisant l'accès aux lieux loués, pendant une période déterminée.

C'est cette acception que la majorité des preneurs, ont invoqué au soutien de leur demandes en suspension des loyers ou réduction du prix fondées sur les dispositions de l'article 1722 du code civil.

Les cours d'appel, bien avant la pandémie Covid, avaient déjà des positions divergentes, certaines écartant l'application de l'article 1722 du code civil dans le cas

où l'immeuble, objet d'une réquisition, n'était que temporairement indisponible puisque le preneur avait pu en jouir à nouveau après la levée de l'interdiction (comme Paris, Chambre 6, section C, 20 décembre 1995, RG n°94/010320), d'autres appliquant depuis longtemps ce texte dans l'hypothèse où le preneur se trouvait dans l'impossibilité de jouir des locaux loués ou d'en faire un usage conforme à sa destination, du fait d'une décision administrative prise pendant la durée du bail, ou d'une épidémie ayant touché des terres agricoles (CA Colmar, 29 août 1995, RG n°93/04547).

L'incidence du caractère temporaire de la perte a aussi réanimé des débats que l'on pouvait penser dépassés.

La Cour de cassation a admis, à plusieurs reprises, que le temps limité de la perte ne faisait pas obstacle à l'application de l'article 1722 du code civil.

Ainsi, 1^{ère} Civ., 29 novembre 1965, Bull. civ. I, n° 655, rejetant le pourvoi formé contre la décision qui avait jugé que le preneur dans l'impossibilité d'utiliser la chose louée pendant une certaine période pouvait, sur le fondement de l'article 1722 du code civil, exiger du bailleur le remboursement d'une partie du prix de la location:

« Attendu qu'il est fait grief à la cour d'appel d'avoir fait droit à cette demande, au motif que tout bailleur devait garantir au preneur trouble dans sa jouissance par un acte administratif, alors que l'adret attaque qui avait constaté qu'il y avait eu, non une destruction de la chose louée, mais un trouble passager de jouissance, n'aurait pu légalement accueillir la demande de Bonsergent sur le fondement de l'article 1722 du code civil ;

Mais attendu que par application de ce texte, le preneur est dégagé de ses obligations envers le bailleur lorsqu'un cas fortuit ou de force majeure empêche d'une manière absolue la jouissance de la chose louée ;

Attendu que les juges du fond ayant retenu qu'à la suite d'un arrêté municipal du 22 septembre 1958 Bonsergent avait été dans l'impossibilité d'utiliser sa palissade d'affichage pendant une certaine période, ont pu décider, qu'en vertu de l'article 1722 du code civil, il était en droit d'exiger des consorts x... le remboursement d'une partie du prix de location ;»

Cass. 3e civ., 17 juin 1980 : Bull. civ. 1980, III, n° 116 qui a jugé que l'arrêt, par cas fortuit, de la fourniture d'eau constitue une perte partielle justifiant une diminution du prix :

«Attendu que pour débouter demoiselle x... de sa demande en restitution, pour défaut de fourniture d'eau, de partie du loyer d'un logement que garaud lui avait donné en location du 1er au 31 août 1976, le jugement attaqué rendu en dernier ressort (tribunal d'instance de Pontivy 23 mai 1978) retient que, si aux termes de l'article 1721 du code civil le bailleur est garant des vices qui empêchent l'usage de la chose louée, sa responsabilité disparaît si le vice résulte de la force majeure, que tel est le cas en l'espèce ou le manque d'eau allégué est dû à des conditions atmosphériques exceptionnelles et persistantes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'arrêt de la fourniture d'eau courante en cours de location constituait une perte partielle par cas fortuit de la chose louée, de nature à justifier une diminution du loyer, le tribunal a violé le texte susvisé ; et que provoquée par "des conditions atmosphériques exceptionnelles et persistantes" pouvant être qualifiées cas fortuit, elle justifiait la diminution du loyer.

S'agissant du cas fortuit, depuis très longtemps, la jurisprudence retient qu'un ordre d'une autorité, peut présenter les caractéristiques d'un cas fortuit :

Civ. 22 nov. 1922 DP 1925 page 213 : sommaire

«un locataire d'emplacements destinés à recevoir des plaques de publicité est en droit de refuser le paiement des loyers, quand, par suite d'ordres de l'autorité militaire pendant l'état de siège, toutes les plaques ont été enlevées, de sorte qu'il y a eu un obstacle absolu à l'utilisation des emplacements pris en location» .

Civ. 14 janvier 1941 DP 1941 p. 66 :

«l'article 1721 c.civ d'après lequel garantie est due au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêche l'usage quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail, laisse en dehors de ses prévisions le cas où le trouble ne provient pas d'un vice caché ou n'est pas imputable au propriétaire mais est né d'un cas fortuit ou du fait d'autrui.

Dans le cas où la limitation de jouissance dont se plaint le locataire n'est que la conséquence de l'ordonnance de police, postérieure à la location du garage par le bailleur, le trouble n'est imputable ni à celui-ci, ni à l'immeuble, mais résulte du fait de la puissance publique ; en conséquence, il ne saurait y avoir lieu qu'à application de l'article 1722 c.civ, lequel prévoit soit une simple réduction du loyer, soit la résiliation mais sans aucun dédommagement.

3^e Civ., 7 janvier 1987, pourvoi n° 85-15.381

Vu les articles 1184 et 1722 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 12 juillet 1985) que la société du Parc de la Baie d'Isigny avait donné en location à la société «Normandie Coquillages», moyennant un loyer mensuel de 7 500 francs, un terrain situé au bord de la mer sur lequel se trouvaient des bâtiments et des viviers et, un parc à huîtres situé en mer ; que la locataire a fait installer en 1978 à ses frais une prise d'eau de mer destinée à alimenter les viviers ; que quelques mois plus tard, l'administration a mis le locataire en demeure de cesser l'exploitation du parc à huîtres ; que le syndic de la bailleuse a réclamé à la société locataire l'intégralité des loyers impayés pour la période du 1^{er} août 1978 au 16 avril 1981, date à laquelle le terrain et la prise d'eau de mer avaient été vendus à un tiers ; que la locataire, qui avait quitté les lieux peu après cette cession, a résisté à cette demande en soutenant, que la perte partielle de la chose louée devait entraîner la réduction du loyer à la somme de 2 500 francs par mois ;

Attendu que pour condamner la Société Normandie Coquillages à payer l'intégralité des sommes réclamées à titre de loyers ou d'indemnité d'occupation pour la période du 1er août 1978 au 16 avril 1981, l'arrêt retient que la réduction du loyer réclamée par la locataire était formellement contestée par la bailleuse ; qu'en statuant ainsi alors qu'il était constant que l'administration des affaires maritimes ayant en 1978 mis la Société Normandie Coquillages en demeure de cesser l'exploitation du parc à huîtres, l'objet de la location se trouvait modifié, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

S'agissant de la chose louée, objet de la perte, la jurisprudence a connu une évolution notable puisqu'au XIX^{ème} siècle, la Cour de cassation jugeait que pour qu'il y ait perte partielle au sens de l'article 1722, il fallait que cette perte porte sur la chose elle-même (Cass. req., 21 janv. 1874 : DP 1874, 1, p. 170). Il ne suffisait pas qu'il y ait diminution dans les produits ou l'agrément de la chose louée.

Mais depuis lors, la conception de la perte de la chose louée a été assouplie pour se fonder sur l'utilisation de la chose ou la jouissance du bien loué, en appréciant la consistance de la chose louée non pas seulement physiquement mais sur le plan fonctionnel :

Ce mouvement a été initié bien avant Cass. 3^e civ., 17 juin 1980 : précité qui a jugé que l'arrêt, par cas fortuit, de la fourniture d'eau constitue une perte partielle justifiant une diminution du prix puisqu'il empêchait l'usage de la chose louée.

La Cour de cassation retient la perte fonctionnelle de la chose louée qui correspond, selon la définition donnée notamment dans l'arrêt 3^e Civ., 8 mars 2018, pourvoi n° 17-11.439, Bull. 2018, III, n° 27 à l'impossibilité d'en user conformément à sa destination.

Selon Romain Boffa, (Cf ouvrage : La destination de la chose, Lextenso, 2008, n° 322 s.) le statut de l'acte juridique dépend «*dans une large mesure de la destination assignée à la chose, comme le montre le droit des baux*» et dans cette optique, l'exploitation des lieux conformément à la destination fixée au bail constitue la cause de l'engagement de payer les loyers et ainsi la possibilité d'avoir accès à la chose qui ne correspond pas à la possibilité de l'exploiter conformément à la destination fixée au bail ne peut répondre de façon adéquate à l'engagement du preneur à payer les loyers.

Un local loué peut-être physiquement ou matériellement intact, mais le locataire, par cas fortuit, résultant d'une mesure gouvernementale prise pour une période déterminée, peut néanmoins être empêché pendant cette période, d'en user conformément à sa destination contractuelle de commerce de librairie, de théâtre, de restaurant etc.

Dans l'immense majorité des cas d'espèces liées aux restrictions de l'utilisation des locaux loués au cours des années 2020 et 2021, les preneurs invoquaient nécessairement une perte fonctionnelle partielle puisque tous demandaient soit une dispense de paiement des loyers pendant la période correspondante soit une diminution du montant des loyers, ce que seule la perte partielle leur permet d'obtenir.

Certaines cours d'appel ou tribunaux ont rejeté l'application de l'article 1722 et dénié que la fermeture administrative ordonnée par l'Etat français pendant les périodes de crise sanitaire ait pu provoqué une perte de la chose louée (cour d'appel de Versailles 6 mai 2021 n°19/08848, tribunal judiciaire de Quimper 8 juin 2021 n°20/01114, tribunal judiciaire de Paris 26 octobre 2021 n°20/06292, tribunal judiciaire de Paris 28 octobre 2021 n°16/13087).

Ainsi, pour certains juges du fond il est exclu que la perte de la chose louée s'entende d'une perte partielle et temporaire :

« les dispositions de l'article 1722 du code civil ne concernent que les hypothèses de destruction totale ou partielle, mais définitive, de la chose louée et ne sont donc manifestement pas applicables aux faits de l'espèce » (tribunal judiciaire de Strasbourg, 19 février 2021, n° 20/00552).

« S'il est exact que la jouissance paisible des locaux a été affectée, il n'est pas démontré un manquement du bailleur à ses obligations qui entraînait une impossibilité absolue pour le preneur d'utiliser les lieux loués conformément à la destination du bail. » (tribunal judiciaire de Paris 26 octobre 2020, n° 20/53713 et 20/55901)

« Si l'accès du lieu loué a été temporairement interdit au public, les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser sa mise à disposition par le bailleur ni la possibilité pour le locataire d'en jouir puisqu'il pouvait toujours y accéder physiquement. » (tribunal de commerce de Paris, 11 décembre 2020, n° 20200-35120)

D'autres considèrent que la perte alléguée correspond en réalité à celle d'une rentabilité que le bail commercial ne garantit pas au preneur pour en déduire qu'une contrainte partielle et temporaire ne caractériserait pas la perte de la chose louée.

« Le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage. » (cour d'appel de Grenoble, 5 novembre 2020, n° 16/04533)

« Si le bailleur doit assurer la jouissance du preneur, il ne lui garantit pas que le bail sera fructueux. » (cour d'appel de Riom 2 mars 2021, n° 20/01418)

Plusieurs cours d'appel ont eu une analyse contraire en jugeant que l'application de l'article 1722 du code civil, permettant au preneur à bail commercial de solliciter une réduction du loyer en cas de destruction totale ou partielle du local, n'est pas limitée à une perte matérielle de la chose louée, *mais s'applique également en cas de perte juridique, si le preneur est dans l'impossibilité, même temporaire, de jouir de la chose ou d'en faire un usage conforme à sa destination*, notamment à la suite de dispositions légales ou réglementaires ou d'une décision administrative. (Douai, 8^e chambre, 3^e section, 16 Décembre 2021, n° 21/03259 cité in Accueil Actualités juridiques du village Droit des affaires et des sociétés)

dans le même sens Paris, 2 juin 2021, RG 20/17808 *« Il est constant que la destruction de la chose louée peut s'entendre d'une perte matérielle de la chose louée mais également d'une perte juridique, notamment en raison d'une décision administrative et que la perte peut être totale ou partielle, la perte partielle pouvant s'entendre de toute circonstance diminuant sensiblement l'usage de la chose.*

En l'espèce, il est constant qu'en raison de l'interdiction de recevoir du public la société Cevivachia a subi une perte partielle de la chose louée puisqu'elle n'a pu ni jouir de la chose louée ni en user conformément à sa destination pendant les périodes de fermeture administrative, l'absence de toute faute du bailleur étant indifférente

dans le même sens : CA Pau, 26 octobre 2021, RG 21/00335

Par arrêt CA Versailles, 27 mai 2021, RG 20/05330 , si la prétention du preneur est rejetée c'est en absence de bien-fondé de la demande en diminution du prix du bail au constat que celle-ci a déjà été concédée au preneur:

« Il est constant que même s'il n'y a pas destruction physique du bien objet du bail, il y a juridiquement perte lorsque le locataire ne peut plus jouir de la chose louée ou ne peut plus en user conformément à sa destination.

Au cas présent, il sera relevé que si la société Meating a payé le loyer pour la période du 15 au 31 mars 2020 alors qu'elle était soumise à une mesure de fermeture administrative, elle reconnaît toutefois que sa bailleuse l'a totalement exonérée du paiement du loyer contractuellement prévu pour l'intégralité du 2^e trimestre 2020.

*Dans ces conditions, **cette concession spontanée de la bailleuse pouvant être assimilée à une diminution suffisante du prix pour la période allant du 15 mars à la fin du 2^e trimestre 2020**, il n'y a pas lieu de retenir de contestation sérieuse à ce titre. »*

Il peut être également remarqué les décisions suivantes :

« L'impossibilité objective pour le locataire de jouir de la chose louée conformément à sa destination peut le libérer pour tout ou partie définitivement ou temporairement de son obligation la situation dans laquelle s'est trouvée le preneur au cours du deuxième trimestre de l'année 2020 est parfaitement assimilable à celle envisagée par l'article 1722 du code civil » (Tribunal judiciaire Paris JEX 27 octobre 2020, n° 20/81460)

« Laquelle a pour effet de libérer le preneur de l'obligation de payer le loyer tant qu'il ne peut jouir de la chose louée, peu important à cet égard la clause de non responsabilité invoquée par le bailleur » (Tribunal judiciaire Paris JEX 20 janvier 2021, n° 20/80923).

« L'allégation par le locataire de la perte partielle des locaux loués en application des dispositions de l'article 1722 du Code civil en raison de la fermeture de son commerce durant la période de confinement revêt le caractère d'une contestation sérieuse opposable à son obligation de payer le loyer et les charges pendant la période de fermeture contrainte du commerce » (Versailles, 4 mars 2021, n° 20/02572).

En l'espèce, le mémoire ampliatif reproche au tribunal, qui a pourtant constaté expressément l'impossibilité pour la locataire d'accueillir du public et, partant, la restriction à l'usage qu'elle subissait, de ne pas avoir considéré qu'une telle restriction devait justifier une diminution du loyer, alors que l'article 1722 du code civil relatif au contrat de louage permet au preneur de ne pas payer ce qu'il ne reçoit pas dès lors qu'il s'est engagé à payer un loyer « en contrepartie de la mise à disposition de la jouissance d'une chose et non pas en contrepartie de l'exploitation d'une activité. »

Il ajoute que lorsque la perte est la conséquence d'une décision administrative, elle prend la forme d'une restriction à l'usage qui ne permet pas au preneur de jouir de sa location, se référant ainsi à un article de F.-X. Testu, ⁸ « *Il s'agit de permettre une*

⁸ La dette de loyers commerciaux pendant la période de fermeture ordonnée par le gouvernement », Recueil Dalloz, 2020, p. 885

jouissance effective de la chose, et cela est d'autant plus sensible en matière de baux commerciaux, où les locaux sont constamment donnés à bail pour l'exercice d'une activité que le contrat spécifie »

Le mémoire en défense oppose que le jugement retient que la fermeture du local au public n'avait entraîné aucune perte de jouissance au sens de l'article 1722 du code civil alors que, même en cas de perte partielle, il est requis pour l'application de l'article 1722 du code civil une impossibilité d'user les lieux conformément à leur destination, et non une simple restriction à l'usage (ce que la jurisprudence citée par le mémoire ampliatif qui exige une impossibilité d'usage, démontre). Il objecte qu'en l'espèce, le tribunal après avoir recherché si la fermeture des locaux au public avait fait perdre temporairement à la société locataire la jouissance de son local, a retenu, par une appréciation souveraine des éléments de fait du litige, que « *cette interdiction n'empêche pas la jouissance du local puisque la société Bourse de l'immobilier peut continuer à exercer son activité et qu'à ce titre les loyers sont dus.* »

Alors que la perte de la chose louée qui justifie une minoration des loyers ou la résiliation du bail est une règle spéciale au contrat de louage, sur laquelle il appartiendra à la chambre de se prononcer, le mémoire ampliatif invoque également, à titre subsidiaire, l'exception d'inexécution qui s'applique à l'ensemble des contrats spéciaux synallagmatiques.

III Sur l'exception d'inexécution :

Selon les traités de Droit civil (J. Ghestin, Traité de droit civil, La formation du contrat : LGDJ, 3e éd. 1993, n° 16. – F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, n° 4, spéc. n° 65); réserve étant faite de la disposition permettant à un cocontractant d'invoquer l'inexécution future de son cocontractant introduite par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 sans incidence dans le présent litige, l'exception d'inexécution peut être invoquée par un cocontractant lorsque le manquement de son cocontractant est établi.

L'exception d'inexécution est un moyen de défense lorsqu'elle est opposée à une demande de condamnation et, l'inexécution par exception, consacrée en 2016 dans le code civil, est également un moyen de pression lorsque pour obtenir de son débiteur l'exécution, le créancier n'exécute pas ses propres engagements.

L'exception d'inexécution, à la différence du mécanisme de compensation entre deux obligations de même nature existant entre deux personnes réciproquement créancières et débitrices l'une de l'autre, suspend mais n'éteint pas le rapport obligataire, chacune des parties restant tenue d'exécuter l'obligation qui lui incombe. Elle permet au juge d'autoriser une partie à retenir l'exécution de sa propre obligation tant que l'autre partie n'a pas exécuté l'obligation qui lui incombe.

L'exception d'inexécution est, par essence liée à la réciprocité et à l'interdépendance ainsi qu'à la proportionnalité des obligations respectives, de sorte que la méconnaissance ou l'inexécution imparfaite d'une obligation secondaire ne permet

pas de se prévaloir d'une exception pour suspendre l'exécution d'une obligation principale.

Chaque co-contractant peut invoquer l'exception d'inexécution lorsque l'autre partie manque à ses obligations mais dès lors que toutes les obligations d'un même contrat ne sont pas obligatoirement interdépendantes, toutes ne peuvent pas donner lieu à une application de l'exception d'inexécution.

Il a été ainsi jugé que si une société de gaz a l'obligation d'entretenir le compteur, l'abonné ne peut opposer le fonctionnement défectueux du compteur, pour suspendre le paiement du gaz qu'il a lui même consommé et qui est facturé conformément aux clauses contractuelles (Cass. 1re civ., 4 juin 1991 : Bull. civ. I, n° 181). Inversement le défaut de paiement de la consommation enregistrée, justifie la suspension de la fourniture de gaz.

En matière de bail, les locataires, pour soutenir qu'ils ne sont pas tenus au paiement immédiat ou entier du loyer prévu, peuvent effectivement opposer l'exception d'inexécution de l'obligation de délivrance du bailleur, obligation qui, dans le contrat, est le corollaire de même intensité, de leur propre obligation de payer le loyer.

Ainsi, les articles 1719 et 1720 du code civil obligent le bailleur à délivrer la chose louée au preneur et à lui assurer une jouissance paisible des lieux loués et l'article 1728 oblige le preneur à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Selon l'article 1719 de ce code : le bailleur doit mettre la chose louée à la disposition du preneur: c'est la délivrance au sens strictement matérielle.

En application de ce texte le bailleur est tenu :

- d'effectuer les travaux nécessaires à l'exercice de l'activité stipulée au contrat (3e Civ., 2 juillet 1997, n° 95-14.151, Bull. n° 159 ; 3 avril 2001, n° 99-15.740 ; 5 juin 2002, Bull., n° 123 , 3e Civ., 18 septembre 2008, n° 07-18.303 ; 3e Civ., 18 février 2014, n° 12-18.182).

- de vérifier que les diverses autorisations nécessaires pour l'exercice de l'activité projetée sont réunies, que les réglementations administratives sont respectées (3ème Civ., 26 mars 1997, Bull n° 70, pourvoi 95-14.103) et que les conditions imposées par les règlements pour exercer l'activité prévue sont remplies (3 Civ., 19 décembre 2012, pourvoi n° 11-28.170, Bull. n° 187).

L'article 1720 du code civil précise que l'obligation implique la mise à disposition d'un bien conforme à la destination contractuellement convenue par les parties.

L'obligation incombant au bailleur de maintenir la délivrance de la chose louée dans un état conforme à sa destination et d'assurer la jouissance paisible du preneur dure tout le temps du bail : 3e Civ., 10 septembre 2020, n° 18-21.890.

Selon une jurisprudence constante et ancienne, le local mis à disposition doit présenter les caractéristiques qui répondent à l'usage, auquel il est destiné contractuellement :

3e Civ, 21 décembre 1987, n° 86-13.861, Bull n° 212 : *Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui condamne le locataire au paiement de loyers sans rechercher, comme il lui était demandé, si celui-ci ne s'était pas trouvé, du fait du bailleur, dans l'impossibilité totale d'exercer son commerce dans les lieux .*

3 Civ., 8 juin 1995, pourvoi 93-14.869 ; approbation de la condamnation de la bailleuse à exécuter des travaux : *ayant relevé que le logement avait été délivré sans arrivée d'eau, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que les prescriptions du décret du 6 mars 1987 s'imposaient lors de la délivrance des locaux et que la bailleuse devait assumer l'alimentation normale en eau des lieux loués et approbation de la réduction du loyer : qu'ayant retenu que la bailleuse avait manqué à son obligation de délivrance en louant un logement dépourvu d'arrivée d'eau, la cour d'appel a pu en déduire que le loyer devait être réduit pour assurer la réparation du préjudice né des troubles de jouissance subis par le locataire de ce fait*

3 Civ., 12 juin 2001, pourvoi 99-19.457 cassation de l'arrêt qui retient que *le bailleur a eu de simples difficultés pour offrir à ses locataires un confort optimum de chauffage, pour ne pas avoir recherché si, du fait de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, les locataires s'étaient trouvés dans l'impossibilité d'user les lieux conformément à leur destination contractuelle.*

3 Civ., 19 décembre 2012, n° 11-28.170, Bull. n° 187 : *«Il résulte de l'article L. 424-3 du code de l'environnement qu'un parc de chasse ne peut être exploité que dans une propriété comprenant une habitation et entourée d'une clôture continue et constante.*

*Manque en conséquence à son obligation de délivrance le bailleur qui donne à bail commercial, pour l'exploitation d'un parc de chasse, des terres dépourvues d'habitation, le bien ne pouvant, dès l'origine, être utilisé conformément à sa destination contractuelle, la clause selon laquelle le preneur s'engageait à mettre les lieux loués en conformité avec les règlements en vigueur ne pouvant le décharger de cette obligation.*³

Pour que la chose louée puisse être affectée à l'usage prévu au bail, elle doit être conforme aux normes de sécurité : 3e Civ., 11 avril 2019, pourvoi n° 18-13.558 :

Vu l'article 1719 du code civil

Attendu que, pour écarter l'exception d'inexécution soulevée par la (locataire) l'arrêt retient (...° qu'il n'était pas démontré un manquement de la (bailleuse) à son obligation de délivrance ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle relevait que le local était équipé d'un système d'extraction des fumées qui, dès l'origine, n'était pas conforme aux normes de sécurité et que ce n'était que le 14 avril 2016, après la restitution des clés par la locataire, que la bailleuse avait obtenu l'autorisation du syndicat de copropriété nécessaire pour entreprendre les travaux de mise aux normes, ce dont il résultait que la bailleuse avait manqué à son obligation de délivrer des locaux conformes à la destination contractuelle, dont elle ne pouvait être exonérée par la clause du bail mettant à la charge du preneur les travaux de mise en conformité, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

3e Civ., 4 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.107 : *«le bailleur, tenu de délivrer un local conforme à la destination contractuelle du bien, sans qu'une clause d'acceptation par le preneur des lieux dans*

l'état où ils se trouvent ne l'en décharge, doit, sauf stipulations expresses contraires, réaliser les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité qu'exige l'exercice de l'activité du preneur ...»

Seule la mise en conformité met fin au manquement à l'obligation de délivrance et le trouble causé au preneur perdure autant qu'il n'y a pas été mis fin, le preneur étant créancier de l'obligation du bailleur de prendre les mesures nécessaires à la délivrance de la chose louée et également de l'obligation de réparer le préjudice subi.

Est encore comprise dans l'obligation essentielle du bailleur, celle de garantir ou assurer une jouissance paisible au preneur. Le bailleur est, en conséquence, tenu de répondre des troubles subis par le locataire, de son fait ou du fait des personnes dont il doit répondre et même des tiers.

Beaucoup d'auteurs⁹ considèrent que l'exception d'inexécution peut jouer dès qu'il y a inexécution suffisamment grave d'une obligation, peu important qu'il n'y ait aucune faute du débiteur ou qu'il y ait force majeure. Pour le Pr Testu, la logique fondamentale du contrat de louage de chose induit que *« l'absence constatée de mise à disposition effective de la chose selon les prévisions du contrat doit entraîner une suspension des loyers pour la période correspondante. Peu importe qu'il n'y ait aucune faute du bailleur ou qu'il y ait force majeure »*.

Cette garantie est la transposition dans le bail de la garantie d'éviction de la vente (art. 1626 du code civil : *« Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente »*).

Le trouble de droit peut résulter de la prétention élevée par un tiers d'avoir sur tout ou partie de la chose louée un droit de propriété, de servitude, d'usage ou de jouissance. Entre donc dans cette garantie l'exercice, par un tiers, d'une action en revendication sur le bien.

En matière de bail, il a été jugé que le risque d'éviction ouvrant droit à la garantie du bailleur est caractérisé **lorsque l'exploitation des locaux par le preneur est soumise au bon vouloir d'un tiers disposant de droits incontestables de nature à contredire ceux conférés par le bailleur au preneur** (3ème Civ 2 mars 2017, n° 15-25.136 Bull n° 29).

En application de l'article 1726 du code civil, le locataire dont la jouissance est troublée par une action concernant la propriété du fonds a droit à une diminution du prix du bail.

⁹ C. Chabas, L'inexécution licite du contrat, LGDJ, coll. Bibl. dr. privé, t. 380, 2002, n° 264 ; M. Fabre-Magnan, Les obligations, t. 1, PUF, 5e éd., 2019, n° 206 ; F. Terré, P. Simler, Y. Lequette et F. Chénéde, Les obligations, Dalloz, n° 769.

1.3 Sur ces fondements, le manquement de l'autre cocontractant, invoqué par celui qui entend se soustraire à ses propres obligations, est apprécié avec une certaine bienveillance puisque la Cour de cassation, souvent, ne reconnaît au preneur le droit de se soustraire au paiement du loyer, que, dans des circonstances démontrant une particulière anormalité du manquement du bailleur..

Selon le doyen Carbonnier : ce sont seulement les obligations de même importance qui doivent être exécutées «trait pour trait» et qui peuvent donner lieu à une application de l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution est ainsi fréquemment écartée au motif que l'inexécution par la partie adverse de ses obligations est minime et de peu d'importance.

Il a été ainsi jugé 3e Civ, 6 juillet 1982, n° 81-11.711, Bull n° 168 qu' *«Un locataire ne peut pour refuser le paiement de loyers échus, qui constituent une créance certaine, opposer au bailleur l'inexécution par lui de travaux qui représentent une créance indéterminée. Dès lors une cour d'appel peut estimer dépourvues de portée des conclusions faisant valoir que les dégradations ne permettaient plus l'utilisation des lieux loués et en limitaient l'exploitation, justifiant ainsi le refus d'exécuter le commandement de payer..*

Certaines décisions, pour retenir le manquement du bailleur à son obligation de délivrance, exigent que le preneur démontre qu'il est dans une impossibilité totale d'utiliser les lieux ou d'exercer l'activité prévue au bail, le bailleur ne remplissant alors plus son obligation de délivrance (3e Civ, 21 décembre 1987, n° 86-13.861, Bull n° 212; 3e Civ, 13 juillet 2010, n° 09-15.409).

Ce faisant, bien qu'il s'agisse d'obligations interdépendantes, la jurisprudence introduit une dégradation tenant à la gravité de la méconnaissance de l'obligation qui peut conditionner le succès de l'exception.

Ont ainsi censurés des arrêts se contentant de relever le caractère certain de la créance de travaux sans constater l'existence de l'impossibilité d'utiliser les lieux conformément à leur destination (3e Civ, 31 octobre 1978, n° 77-11.355, Bull n° 329).

Par ailleurs la Cour a rejeté des pourvois dirigés contre des décisions ayant refusé le jeu de l'exception au motif d'une continuation de l'exploitation du fonds dans les locaux (3e Civ, 8 avril 1998, n° 97-10.709 ; 3e Civ, 6 janvier 2009, n° 07-20.316- *ce dernier arrêt concernant une affaire dans laquelle la cour d'appel avait retenu que le constat produit par la locataire évoquait une mise en scène, alors que selon un constat par le bailleur, le fonds est exploité et offre même une façade convenable.*).

Plus récemment, un motif d'un arrêt attaqué se référant à une nécessaire proportionnalité de l'exception au manquement, a été approuvé par notre Chambre 3e Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 19-19.092 : rejet du pourvoi formé contre l'arrêt de la cour d'appel qui avait, pour écarter l'exception (soulevée par une preneuse à bail rural) d'inexécution de l'obligation de délivrance, *«retenu souverainement que les désordres allégués par celle-ci, affectant des bâtiments à usage de gîte, ne constituaient pas une raison sérieuse et légitime de non-paiement des fermages dus au titre de l'exploitation de la totalité du domaine, dès lors **que cette rétention n'était pas proportionnée à la carence imputée au bailleur.***

En la matière, il convient également de rappeler que, notre Cour peut, dans certains cas juger avec sévérité la cohérence de la motivation d'un arrêt en considérant que les juges du fond ne tirent pas les conséquences de leurs propres constatations :

3e Civ., 17 septembre 2013, pourvoi 12-10.120, cassation d'un arrêt qui avait retenu que «*la bailleuse était demeurée dans l'ignorance de ce désordre et que la locataire n'avait pas satisfait à l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions en ne prenant pas à sa charge la résolution du problème*» pour violation de l'article 1719: la cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations selon lesquelles *le plancher incriminé présentait un désordre tel que le local loué selon bail du 16 novembre 2004 était impropre à sa destination, le manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance qui s'en déduisait.*

Mais, elle laisse néanmoins une large place au pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond :

3e Civ 15 décembre 1993, Bull 168, pourvoi 92-12.324 : Som.,*les juges du fond apprécient souverainement le bien-fondé de l'exception d'inexécution invoquée par le preneur qui entend se prévaloir des manquements du bailleur à ses obligations pour suspendre le paiement des loyers . Idem , Civ. 3ème 1er mars 1995, Bull 60, n° 93-13.812.*

3e Civ 11 janvier 2006, Bull 13, n° 04-30.240 Som. : *Les juges du fond apprécient souverainement le bien-fondé de l'exception d'inexécution invoquée par le locataire-gérant qui entend se prévaloir des manquements du loueur du fonds à ses obligations pour suspendre le paiement des redevances.*

3e Civ ., 25 juin 2003, pourvoi 01-15.364 : «*la cour d'appel a souverainement déduit de ses constatations que le preneur ne pouvait invoquer l'exception d'inexécution dès lors qu'il ne s'était pas trouvé dans l'impossibilité d'utiliser les locaux conformément à la destination du bail*»

3e Civ., 6 janvier 2009, pourvoi 07-20.316 : même conclusif

3e Civ 3e Civ., 23 mai 2013, Bull 63, pourvoi 11-26.095 *qu'ayant souverainement retenu que si étaient établies des infiltrations d'eau de pluie en toiture de nature à troubler la jouissance paisible des lieux et dont les réparations incombaient au bailleur, l'activité avait pu se poursuivre dans les lieux loués, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs, sans dénaturation et sans être tenue d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que le non-paiement total des loyers n'était pas justifié ;*

3e Civ., 2 décembre 2014, rejet du pourvoi 13-22.609 : *ayant retenu, par motifs propres et adoptés, appréciant la portée des éléments soumis à son appréciation, que les causes de l'humidité et des infiltrations constatées n'étaient pas déterminées et ne pouvaient pas en l'état être imputées au bailleur, qu'en revanche les dispositifs de chauffage et d'aération n'étaient pas adaptés aux caractéristiques du logement mais que les locataires, qui avaient cessé tout paiement des loyers trois mois après le début du bail en septembre 2006, n'avaient fait état de désordres affectant les lieux loués qu'en janvier 2008 et qu'à plusieurs reprises, le mandataire du bailleur avait tenté en vain, en raison du silence ou de l'absence de M. W et de Mme X, de visiter les lieux pour s'assurer de la réalité des plaintes de ces derniers et que M. W ne démontrait pas s'être trouvé dans l'impossibilité de résider dans le logement loué, **la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve, a souverainement déduit de ces constatations que le preneur ne pouvait invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non paiement de son loyer** et que le bail s'était donc trouvé résilié, par acquisition de la clause résolutoire, à compter du 10 février 2009.*

3e Civ., 17 avril 2015, pourvoi 14-22.754 : *le manquement à l'obligation de délivrer un logement décent autorise le locataire à suspendre le paiement des loyers.*

Enfin, la Cour retient qu'en application de l'article 1726 du code civil «*le trouble de jouissance dénoncé au propriétaire ouvre droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme*» et elle ainsi censuré un arrêt qui, pour rejeter une demande en suspension du paiement des loyers et en paiement de dommages-intérêts, avait retenu que le preneur «*qui n'aurait pu subir qu'une éviction partielle puisqu'une seule des deux*

parcelles louées faisait l'objet de l'action en revendication, n'a demandé ni la réduction du loyer ni la résiliation du bail, que le risque d'éviction ne s'est pas réalisé et qu'aucun manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible n'est établi.»

La Cour, 3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 19-16.547, a ainsi jugé qu'en «statuant ainsi, alors que le bailleur est tenu de répondre du trouble subi par son locataire par suite d'une action concernant la propriété du fonds en cas d'éviction ou de risque d'éviction du preneur et que la possibilité offerte au preneur de solliciter la diminution du prix du bail ne lui interdit pas d'invoquer l'exception d'inexécution, la cour d'appel a violé le texte susvisé.» (1726 du code civil).

Au cas particulier :

L'arrêt attaqué a retenu que le bailleur n'avait pas manqué à son obligation puisqu'«*aucun manquement à son obligation positive de délivrance ne peut lui être imputée, que le bailleur n'avait pas pour obligation, en l'absence de stipulations contractuelles particulières, de garantir la commercialité des locaux, ceux objet du bail ayant été mis à la disposition du preneur, lequel admet que l'impossibilité d'exploiter qu'il allègue était le seul fait du législateur.*»

Le mémoire ampliatif se prévaut de très nombreux articles de doctrine (N. Dissaux, «*L'épidémie, cette perte* », D. 2020; F. Kenderian, *Le droit civil des contrats et le bail commercial en temps de crise : l'exemple de la Covid-19*, RTD com. 2020, p. 265, J.-D. Barbier, *Le gel du bail commercial [les loyers covid, Administrer janv. 2021.]*) qui retiennent - que la fermeture administrative fait perdre au locataire la jouissance de son local, ce qui lui ouvre droit à la révision du loyer qui peut être temporaire, que l'interdiction temporaire d'exploiter les locaux commerciaux décidée par les pouvoirs publics pour lutter contre la pandémie pourrait être invoquée au soutien d'une demande de diminution du prix du bail comme équivalent à une perte partielle de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil ainsi que de nombreuses décisions des juridictions du fond qui ont considéré que cet article avait vocation à s'appliquer à la situation des commerces dont la fermeture au public a été prescrite.

Il souligne aussi que la cour d'appel ne pouvait réduire l'obligation de délivrance du bailleur à une mise à disposition matérielle de la chose, sans égard pour l'aptitude des lieux à réaliser l'usage convenu alors que la Cour de cassation retient une définition fonctionnelle de l'obligation de délivrance et, écarte toute clause qui dispenserait le bailleur d'exécuter « son obligation essentielle de mettre à la disposition de l'utilisateur la jouissance paisible ». Il conclut également que la cour d'appel s'est méprise dès lors ne s'agissait pas d'une fluctuation de la commercialité des lieux dont le bailleur n'a pas à répondre mais *d'une inaccessibilité pure et simple des lieux au public.*

Il précise que les divers décrets Covid ne suspendent pas l'exploitation du commerce, mais interdisent l'accès du public aux locaux commerciaux, de sorte que l'exploitation du commerce peut se poursuivre mais à l'extérieur des locaux loués et encore que c'est au bailleur de supporter l'impossibilité de la chose à réaliser la destination prévue au contrat qu'il détermine et que le preneur est en droit d'invoquer l'exception d'inexécution, même si l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance ne lui est pas imputable mais résulte d'une décision des pouvoirs publics

Le mémoire en défense rappelle que le caractère commercial du bail oblige seulement «le bailleur à permettre au locataire d'exploiter les lieux loués pour l'usage convenu entre les parties et prenne toutes les dispositions nécessaires» (J-P. Blatter,

Traité des baux commerciaux, Le Moniteur, 6e éd., n° 789) sans qu'il soit tenu de garantir l'existence d'une clientèle, d'une zone de chalandise, ou plus généralement *la commercialité* du bien (Ch. Quément, *J-cl. Bail à loyer*, fasc. 1275, J.-P. Blatter, *Traité des baux commerciaux*, préc., n° 801) ni une « *une jouissance fructueuse* » et que la jurisprudence retenant que le preneur qui développe une activité commerciale assume les risques d'exploitation et les aléas de la commercialité. considère que le bailleur n'est pas tenu de garantir « *le trouble de jouissance causé au preneur par des tiers* » citant notamment (Civ. 3, 8 octobre 2015, pourvoi n° 14-20.345)¹⁰

Il souligne qu'autoriser le preneur à se prévaloir de l'exception d'inexécution à raison des effets de la crise sanitaire reviendrait, à dévoyer ce mécanisme dont la fonction première est d'inciter le débiteur à s'exécuter (v. O. Deshayes, *Rép. civ.*, V° Exception d'inexécution, n° 20) dès lors que le non paiement de loyers « *pendant la période d'interdiction d'accueil du public ne changera rien à l'impossibilité dans laquelle se trouve le bailleur d'assurer, pendant cette même période, la délivrance d'un local exploitable économiquement* » (F. Kendérian, « Les limites à l'exception d'inexécution en matière de paiement des loyers commerciaux pendant la crise sanitaires », *D.* 2021, p. 728) et s'il était retenu que le bailleur était tenu, au titre de l'obligation de délivrance de garantir la commercialité des lieux, de toute façon, il pourrait se prévaloir de la force majeure pour justifier l'inexécution de son obligation (sur la faculté pour le bailleur de justifier de l'inexécution de l'obligation de la délivrance en cas de force majeure, v. Civ. 3, 29 avril 2009, n° 08-12.261).

C'est au regard de l'obligation visée à l'article 1719 du code civil pesant sur le bailleur de délivrer la chose louée, que l'exception d'inexécution était également invoquée par le preneur qui soutenait avoir été privé au moins partiellement de la jouissance de cette chose.

Il semble que la plupart des juridictions ne distinguent pas spécialement entre les notions de perte de la chose louée et d'exception d'inexécution puisqu'elles examinent le bien fondé de la réduction ou de la suspension du loyer demandé tant au regard des dispositions des articles 1719 que 1722 du code civil.

Ainsi :

« *L'obligation de délivrance du bien loué est une obligation de résultat qui consiste à délivrer et assurer la jouissance paisible et utile du bien loué, résultat convenu et*

¹⁰Attendu que pour rejeter la demande de remise en état des lieux loués, l'arrêt retient que la réparation du trouble de voisinage est fondée sur l'article 1382 du code civil et que ce trouble est causé par un tiers, que l'application des articles 1719 et 1720 du code civil est exclue quand les conditions de l'article 1725 du même code sont réunies et que c'est donc à tort que le jugement entrepris étend les obligations du bailleur à la réparation des désordres générés par les travaux de l'immeuble voisin ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence d'obligation de garantir le trouble de jouissance causé au preneur par des tiers ne dispense pas le bailleur de son obligation de faire, pendant la durée du bail, les réparations nécessaires autres que locatives, la cour d'appel a violé les textes susvisés

nécessaire. Cette jouissance paisible et utile n'est plus assurée du fait de l'obligation de fermeture et le preneur n'est plus apte à y exercer l'activité prévue au bail » (tribunal judiciaire de Limoges, 31 juillet 2020, n° 20/00387).

« L'article 1719 du Code civil relatif à l'obligation de délivrance du bailleur n'a pas pour effet d'obliger le bailleur à garantir au preneur la chalandise des lieux loués et la stabilité du cadre normatif, dans lequel s'exerce son activité » (tribunal Judiciaire de Paris, 25 février 2021, n°18/02353).

« Si l'accès du lieu loué a été temporairement interdit au public, les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser sa mise à disposition par le bailleur ni la possibilité pour le locataire d'en jouir puisqu'il pouvait toujours y accéder physiquement » (tribunal de commerce Paris, 11 décembre 2020, n° 2020/035120).

L'obligation de mise à disposition du bien pesant sur le bailleur, même limitée aux dispositions de l'article 1719 du code civil¹¹, ne se résume pas à une remise des clefs, puisqu'elle concerne un bien *loué* qui se définit par sa destination contractuelle et, en matière de bail commercial, une destination commerciale, supposant, comme nous l'avons évoqué à propos des dispositions de l'article 1722 du code civil, la possibilité d'accueillir des clients ou des chalands (le public) et une organisation du travail des salariés.

Le bailleur doit délivrer le local loué conformément à ce que prévoit le contrat afin qu'il puisse faire l'objet de l'affectation prévue.

En matière de bail commercial où des contraintes doivent être respectées s'agissant de l'accueil du public, le bailleur doit vérifier que le local loué est susceptible de recevoir cette affectation.

Selon une jurisprudence constante, la Cour de cassation considère que :

- la clause par laquelle le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrer un bien conforme à sa destination contractuelle (3^e Civ., 5 juin 2002, pourvoi n° 00-19.037, Bulletin civil 2002, III, n° 123, 3^e Civ., 2 février 2010, pourvoi n° 09-12.691).
- le bailleur est responsable si le comportement d'un tiers est à l'origine du défaut de délivrance du bien loué.

La plupart des juridictions du fond ont écarté l'exception d'inexécution en considérant que les bailleurs n'avaient pas failli à leur obligation de délivrance dès lors que les locataires commerçants gardaient la disposition des locaux loués pendant le temps de leur fermeture administrative au public ou en retenant parfois que le défaut de délivrance parfaite s'inscrivait dans une hypothèse où le bailleur avait été lui-même placé dans l'impossibilité d'exécuter son obligation.

Retenir que le bailleur n'est pas responsable du défaut de délivrance des lieux loués s'il prouve un cas de force majeure pourrait s'opposer à :

- une partie de la doctrine, à cet égard, voir R. Cabrillac (in, Droit des obligations, 13^e éd., 2018, Dalloz, p. 179, n° 179) qui expose que : « *L'exception d'inexécution suppose*

¹¹ L'obligation de délivrance pesant sur le bailleur est double : il doit mettre la chose louée à la disposition du preneur (C. civ., art. 1719, 1°) et il est également « tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce » (C. civ., art. 1720)

une inexécution. Peu importe que cette inexécution soit totale ou partielle ; peu importe que l'inexécution soit fautive ou provienne d'un événement de force majeure ».

- et à une jurisprudence ancienne de la Cour de cassation selon laquelle : l'article 1184 du code civil « *ne distingue pas entre les causes d'inexécution des conventions et n'admet pas la force majeure comme faisant obstacle à la résolution, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfait pas à son engagement ; qu'en effet, dans un contrat synallagmatique, l'obligation de l'une des parties a pour cause l'obligation de l'autre et réciproquement, en sorte que, si l'obligation de l'une n'est pas remplie, quel qu'en soit le motif, l'obligation de l'autre devient sans cause* ». ([Cass. civ., 14 avr. 1891](#) : DP 1891)

- [1^{ère} Civ., 2 juin 1982, pourvoi n° 81-10.158](#), au visa de l'article 1184 du code civil, juge qu'il résulte de ce texte que la résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations, même si cette inexécution n'est pas fautive et quel que soit le motif qui a empêché cette partie de remplir ses engagements, alors même que cet empêchement résulterait du fait d'un tiers ou de la force majeure.

- [Com., 9 mars 1999, pourvoi n° 97-11.810](#) : « *Mais attendu que la résolution d'un contrat synallagmatiques peut être prononcée en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations quel que soit le motif qui a empêché cette partie de remplir ses engagements ; que la cour d'appel qui, pour prononcer la résolution du contrat de vente, a relevé ... »*

- [3^e Civ., 6 mai 2009, pourvoi n° 08-13.824](#) : « *qu'ayant énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article 1184 du code civil que la résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations, quel que soit le motif qui a empêché cette partie de remplir ses engagements, alors même que cet empêchement résulterait de la force majeure... »*

- [1^{ère} Civ., 13 novembre 2014, pourvoi n° 13-24.633](#), qui rappelle que « *la résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations, quel que soit le motif qui a empêché cette partie de remplir ses engagements et alors même que cet empêchement résulterait de la force majeure.* »

Précédemment néanmoins un arrêt [3^e Civ., 29 avril 2009, pourvoi n° 08-12.261](#), Bull. 2009, III, n°88, cité par le mémoire en défense, a jugé en matière de bail d'habitation que « *l'obligation du bailleur d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée ne cesse qu'en cas de force majeure.* »

Cet arrêt qui, selon le mémoire en défense, permettrait, en cas de force majeure ayant empêché le bailleur de remplir ses engagements, d'exclure l'exception d'inexécution, apparaît néanmoins isolé dès lors que la majorité des décisions semble admettre pour seule exception, permettant au bailleur d'échapper au prononcé de la résiliation du bail à ses torts en raison d'un défaut de délivrance, la démonstration, à la charge du bailleur, de ce que la délivrance imparfaite est due au comportement du locataire.

Si un rejet des premières branches du moyen disposait l'examen de la sixième branche, celui-ci donnerait l'occasion à la Chambre de préciser sa jurisprudence au regard de l'incidence de l'empêchement du bailleur, auquel est opposée l'exception d'inexécution et au regard de l'existence de l'article 1722 texte gouvernant spécialement la privation

partielle de la chose par cas fortuit qui, selon l'arrêt du 14 janvier 1941 précité, exclut que la perte soit imputable au bailleur ou à la chose louée.

Orientation proposée : FS

Nombre de projets : 2