



Le bailleur et les loyers impayés en période de crise sanitaire.

Jurisprudence publié le 24/01/2021, vu 3369 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Certains bailleurs , qui se trouvent en difficulté , du fait du non -paiement des loyers et charges impayés, ont décidé de saisir le juge des référés pour obtenir une ordonnance de référé,

Certains bailleurs , qui se trouvent en difficulté , du fait du non -paiement des loyers et charges impayés, ont décidé de saisir le juge des référés pour obtenir une ordonnance de référé, qui constitue un titre exécutoire, permettant de poursuivre , leur locataire, pour le recouvrement des loyers et charges.

Dans une décision qui date du 26 octobre 2020, le Juge des référés près du Tribunal Judiciaire de PARIS, a refusé de prononcer une condamnation et a considéré qu'il existait une contestation sérieuse à l'obligation au paiement des loyers dus au titre du 2^{ème} trimestre 2020.

Alors que certains commerces faisaient l'objet d'une interdiction administrative d'ouvrir et demeuraient donc contraints de fermer leurs commerces, des bailleurs , sans doute , acculés à des problèmes de trésorerie, n'ont pas eu de choix que de saisir le juge des référés.

A/ une décision du juge des référés près du Tribunal Judiciaire de PARIS a refusé de condamner des locataires au titre des loyers du 2^{ème} trimestre 2020

§ Sur l'existence de contestations sérieuses

Le juge des référés a été saisi , par des bailleurs commerciaux aux fins d'obtenir **en référé** la condamnation de leur locataire à payer les **loyers** dus au titre du **deuxième trimestre 2020**.

Dans les deux affaires, le juge des référés a débouté le bailleur, en considérant qu'il existait une contestation sérieuse et a retenu la motivation suivante :

« L'action du bailleur commercial en paiement des loyers dus au titre du deuxième trimestre 2020 se heurte à une contestation sérieuse, estime le juge des référés parisiens, la crise sanitaire rendant nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de l'obligation au regard de l'exigence de bonne foi. »

TJ Paris réf. 26-10-2020 n° 22/55901, Sté Bethune Borghese c/ Sté Low & Co TJ Paris réf. 26-10-2020 n° 20/53713, Sté Parapharmacie Prado Mermoz c/ Sté Massalia Shopping Mall

Il s'agissait dans une première affaire d'un local dans lequel était exploitée une salle de sport et

dans l'autre, c'est l'exploitant d'une parapharmacie qui avait, dès le mois de juin 2020, saisi le juge des référés en vue de voir ordonner la suspension de son obligation au paiement des loyers, tandis que le bailleur poursuivait reconventionnellement le paiement des loyers commerciaux

Dans les deux cas, le juge des référés refuse de faire droit à la demande du bailleur concernant les loyers du deuxième trimestre, tout en précisant qu'il n'existe pas de droit du locataire, de suspendre ou d'obtenir une annulation des loyers.

Le juge relève que, si **l'ordonnance 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 durant cette même période interdit l'exercice par le créancier d'un certain nombre de mesures d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, **ce texte n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par le locataire commercial dans les conditions prévues au contrat.**

C'est sur la base de l'exigence de bonne foi que le juge des référés a statué. Le juge des référés rappelle que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il résulte que les **parties** sont **tenues**, en cas de **circonstances exceptionnelles**, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

Le juge a certainement rendu sa décision, sur le constat que l'activité du locataire avait été limité par le confinement décidé par le gouvernement et par le fait que le locataire souhaitait trouver une solution amiable.

§ Sur les moyens écartés par le Juge des référés

Le juge a également écarté certains moyens de droit que de nombreux praticiens avaient pris l'initiative d'invoquer, notamment, « **la force majeure** » ou « **le manquement du bailleur à son obligation de délivrance** », pour tenter d'obtenir la suspension des loyers.

Le juge a également écarté toute application de la **théorie du risque**, selon laquelle les risques seraient supportés par le débiteur de l'obligation devenue impossible à la suite de la survenance d'un cas de force majeure ou du fait du prince – en l'espèce, le bailleur – dispensant ainsi le locataire de son obligation corrélative.

On peut citer d'autres décisions en ce sens :

Suivant l'ordonnance du 22 septembre 2020, le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a dit n'y avoir lieu à référé, en renvoyant les demandeurs à saisir les juges du fond, notamment au visa de l'article 1104 du Code civil. Ce tribunal a retenu une contestation sérieuse, en ce que l'un au moins des moyens soulevés par la défense n'apparaît pas d'évidence dénué de pertinence et qu'il existe un doute raisonnable sur le sens de la décision au fond qui pourrait être prononcée.

CONSEQUENCE DE CETTE DECISION :

Le juge des référés rappelle que les dispositions prises par le gouvernement et notamment les ordonnances prises pendant l'état d'urgence sanitaire, n'engendrent pas sur l'exigibilité des **loyers**

Cela signifie que le bailleur peut poursuivre, en référé et au fond le **recouvrement forcé** des

loyers.

Toutefois , cette ordonnance donne un moyen juridique au locataire , en référé , pour s'opposer à toute condamnation et qui repose sur « **la notion de bonne foi.** »

Il en résulte que pour le Juge des Référé, il faut apprécier l'inexécution par le locataire de son obligation de payer les loyers au regard de l'exigence **d'exécution de bonne foi des conventions**

B/ SUR LES DECISIONS RENDUES PAR LES DIFFERENTES JURIDICTIONS

1/Suivant ordonnance du 10 septembre 2020 , le juge des référés du **tribunal judiciaire de Montpellier** a estimé que l'argumentation fondée sur **la force majeure** ne pouvait être retenue et a condamné la société locataire au paiement des loyers dus avec le bénéfice d'un échelonnement sur 24 mois.

Dans cette affaire , le juge avait fait une distinction entre les loyers dus pendant la période juridiquement protégée, pendant laquelle la demande en paiement s'avérait sérieusement contestable, et les loyers dus au titre du 3e trimestre 2020, qui ont fait l'objet d'une condamnation avec un étalement sur 9 mensualités, les parties étant renvoyées à se pourvoir au fond .

2/ Par un arrêt de la chambre commerciale de la cour de Grenoble du 5 novembre 2020, un preneur exploitant un complexe hôtelier a été sanctionnée dans le cadre d'une instance au fond où l'actualisation de la créance, compte tenu des échéances contractuelles en 2020, a été retenue. Les moyens opposés ont été rejetés, tant en ce qui concerne l'exception d'inexécution que la force majeure ou le fait du prince. Le jugement a été confirmé et le preneur condamné, en outre, à titre complémentaire, au paiement du solde du loyer des 1er et 2e trimestres 2020, outre des intérêts de retard, dommages-intérêts et dépens.

3/Le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris avait déjà fait droit à la demande en paiement des loyers dans un cas où le bailleur n'avait pas exigé leur paiement immédiat dans les conditions prévues au contrat, avait proposé un aménagement des loyers échus et le report de l'échéance d'avril à la réouverture des commerces, tandis que le locataire n'avait jamais formalisé de demande claire de remise totale ou partielle de sa dette ni sollicité d'aménagement de ses obligations sur une période bien déterminée. Pour le juge des référés, le **bailleur** avait ainsi **exécuté ses obligations de bonne foi** (TJ Paris 10-7-2020 n° 20/04516).

4/Une ordonnance de référé rendue le 4 novembre 2020 par le tribunal judiciaire de Boulogne-sur-Mer fait la distinction entre les sommes dues pendant cette période, correspondant à la fermeture effective du fonds, et celles dues postérieurement. Après avoir constaté que le bail commercial avait été résilié de plein droit 1 mois après la délivrance du commandement de payer, puis que les effets de la clause résolutoire ont été suspendus pendant la période où, dans l'intervalle, le preneur s'était acquitté du solde qui, selon cette décision, lui était imputable, il a été estimé que la résiliation de plein droit du bail n'a finalement pas joué.

De nombreuses décisions vont intervenir en 2021 et il est certain que de nombreux locataires vont se prévaloir du droit des commun des contrats pour tenter de faire obstacle , aux procédures judiciaires initiés par les bailleurs.

Il est certain que les juges du fond vont être amenés à trancher les difficultés relatives à l'exigibilité du loyer pendant la période de crise sanitaire et ce d'autant que les mesures d'urgence vont se prolonger.

Il convient de comprendre que chaque affaire est différente selon le commerce considéré, le comportement du locataire, des contraintes imposées au commerce ..et qu'il n'existe pas de décisions catégoriques.

Il est toujours préférable de trouver une issue amiable avec son cocontractant , tout en rappelant au locataire que les ordonnances du gouvernement ne remettent pas en question l'exigibilité des loyers.

Notre cabinet intervient pour vous assister et vous représenter , dans ce type de contentieux .

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67