



JACQUIN MARUANI
AVOCATS

Argus de l'Enseigne - novembre 2020

La Force obligatoire des contrats et la force majeure à l'épreuve des vents Force 12

En concluant un bail commercial, le bailleur et le preneur ont décidé de faire une croisière du Vendée Globe ensemble.

Généralement, on sait comment la navigation commence, mais on ne sait jamais comment elle se termine.

Et c'est dans les moments où les vents forcissent que les tensions entre les membres de l'équipage apparaissent, souvent au risque d'un chavirage.

Le voilier navigue déjà depuis plusieurs mois en pleine crise économique et financière, avec des vents Force 7, avec des rafales Force 8.

La houle se lève.

On aperçoit au large des moutons sur les crêtes des vagues, indiquant qu'un autre évènement à répétition va se produire : la crise des Gilets Jaunes.

Le preneur commence à montrer des signes de faiblesse, mais tente de tenir la barre au mieux. Il demande au bailleur de réduire la voilure.

Le bailleur accepte, et passe du génois au foc en acceptant le passage du paiement trimestriel au paiement mensuel du loyer. Le voilier gîte, mais tient le cap.

La navigation nécessite une vigilance particulière, des prises de décisions rapides de part et d'autre au risque de commettre l'irréparable.

Malgré la bonne communication entre les parties, les vents forcissent encore un peu plus. Les membres de l'équipage sont épuisés.

D'un coup, c'est la tempête avec des vents Force 12 et une déferlante s'abat sur le navire : la crise sanitaire du COVID-19.

Le voilier ne résiste pas, et démâte, imposant la fermeture d'urgence du cockpit pendant deux mois.

Le voilier n'est plus manœuvrable et les tensions montent, et les membres craquent.

Le bailleur, continuant à régler les voiles, demande au preneur de maintenir malgré tout la barre, et de payer partiellement ou totalement ses loyers et charges, puisque cela permet au moins d'avancer en direction du phare, là où ils seront à l'abri.

De l'autre côté, le preneur refuse son poste de barreur, et n'entend plus payer les sommes dues. Le preneur reprochant au bailleur d'être à l'origine de la situation actuelle, en ne respectant pas son obligation de délivrance.

En outre, le preneur prétend que de toute manière, la déferlante n'était pas prévisible, et constitue un cas de force majeure, pour ne plus barrer.

Le bailleur ne comprend pas, car pour lui les tempêtes sont des événements prévisibles, en navigation.

La communication entre eux est rompue, et ils saisissent le tribunal pour trancher les sujets de discordes liés à la crise sanitaire actuelle.

C'est dans ce contexte que le juge a tranché les questions, sans vaciller :

- 1) Par une décision en date du 10 juillet 2020, le tribunal judiciaire de Paris a affirmé le maintien de l'obligation de paiement des loyers pendant la crise du Covid-19 :

« Cet article [article 4 de l'ordonnance n°2020-306 cité ci-avant] a pour effet d'interdire l'exercice par le créancier d'un certain nombre de voies d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, mais n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat, qui peut donc être spontanément payé ou réglé par compensation ». (Décision de la 18ème chambre civile du tribunal judiciaire de Paris, RG n° 20/04516 du 10 juillet 2020.)

Le tribunal judiciaire de Paris vient ainsi préciser les difficultés d'interprétation des dispositions de l'ordonnance 2020-306 à travers un communiqué de presse du 15 juillet 2020 :

« (...) cet article 4 interdit l'exercice de voies d'exécution forcée, mais ne suspend pas l'exigibilité du loyer qui peut être spontanément payé ou réglé par compensation, si le bailleur est, de son côté, redevable de certaines sommes à son locataire. », les parties devant exécuter la convention de bonne foi. (Communiqué de presse relatif à l'exigibilité des loyers commerciaux pendant la période Covid-19, TJ Paris, 15 juillet 2020 ».

Par ailleurs, à travers cette décision et le communiqué qui a suivi, le tribunal judiciaire a rappelé le caractère fondamental du comportement de bonne foi dans les relations contractuelles.

- 2) En outre, il a été jugé dans une décision rendue par le juge des référés du tribunal judiciaire de Limoges le 16 septembre 2020 (RG n°20/00185) que :

« Les dispositions relatives à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire résultant de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 interdisent l'exercice par le créancier de certaines voies d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 mais ne suspendent pas l'exigibilité du loyer dû par le locataire commercial. »

3) Enfin, la jurisprudence récente s'accorde à rappeler que l'argument relatif à la présence d'un cas de force majeure est inopérant dans l'hypothèse de l'inexécution d'une obligation de paiement :

« (...) la circonstance que le montant des provisions sur charges ait significativement augmenté depuis la conclusion du bail ne rend pas à elle seule leur règlement contestable. Enfin, si les mesures prises par le gouvernement dans le cadre de la crise sanitaire ont empêché la société X de recevoir sa clientèle, cette circonstance n'est pas de nature à faire échec au paiement des loyers postérieurs au 14 mars 2020 dès lors que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure » (TJ Paris, ordonnance de référé, 17 juillet 2020, RG n°20/50920)

4) De même pour une décision rendue par le tribunal judiciaire de Montpellier en date du 10 septembre 2020 :

« Mais, le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure. Le débiteur qui pourrait offrir une solution satisfaisante pour le créancier ne peut se prévaloir de la force majeure... » (...)

Mais, force est de constater qu'elle ne démontre pas être éligible aux conditions d'application de cette ordonnance. En conséquence, les stipulations contractuelles lui sont applicables et il sera fait droit à la demande de paiement... »

5) De même pour une ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal de commerce de Paris en date du 28 octobre 2020 (RG n°2020018320) :

« Qu'ainsi la perte de jouissance des restaurants n'est pas démontrée, que l'exception d'inexécution au titre de l'absence de délivrance n'est pas démontrée, que cet argument n'est en conséquence pas recevable, que la « force majeure » n'est pas ainsi qualifiée, et que si elle venait à être qualifiée, elle serait qualifiée autant pour le bailleur que pour le locataire ».

6) En dernier lieu, un arrêt rendu par la cour d'appel de Grenoble, confirme l'absence d'exception d'inexécution, l'absence de force majeure, concernant la période de fermeture administrative des établissements recevant du public. (RG n° 16/04533) :

« que l'intimée est mal fondée à soulever une exception d'inexécution au titre des articles 1219 et 1220 du Code civil, puisqu'il faut que l'inexécution soit imputable au cocontractant et que cette inexécution soit totale, le locataire ne pouvant invoquer cette exception que si la jouissance du local est rendue impossible et à condition que cette impossibilité soit imputable au bailleur » ; [...]

« qu'il n'existe pas plus de force majeure, l'impossibilité d'exploiter pendant la crise sanitaire n'étant pas irrésistible, faute pour l'intimée de justifier de l'impossibilité absolue de faire face à son obligation en terme de trésorerie en ne produisant pas d'éléments comptables concernant la résidence et son entreprise. » [...]

« S'agissant enfin du moyen pris du fait du prince, il convient de relever que cette théorie jurisprudentielle concerne les rapports entre une personne morale de droit public et son cocontractant, ce qui n'est pas le cas de l'espèce. Ce moyen est mal fondé et ne peut qu'être également rejeté. Il s'ensuit que la demande concernant le paiement des loyers de retard pour 593,45 euros est bien fondée et y sera fait droit. »

Ainsi, ni la suspension du loyer, ni la force majeure, n'ont été retenus pour justifier le non-respect par le preneur à ses obligations élémentaires contractuelles et légales de payer les loyers aux bons termes. On peut donc constater que les tribunaux considèrent que le bailleur n'est pas responsable des conséquences de cette tempête liée au COVID-19, de sorte que le preneur ne peut se soustraire à ses obligations de manière unilatérale et arbitraire.

La force obligatoire du contrat triomphe donc à juste titre, tel un phare qui résiste aux vagues tempétueuses qui se fracassent contre lui.

Pourvu que cela dure...

