



Le magazine du mois

N° 286 du 03/01/2023

La Tribune de l'assurance



NESSIM BEN GHARBIA



L'Essentiel

Dommages & responsabilité

Assurance de personnes

Droit & technique

Distribution

Classements



QBE. Toujours prêt.

Assurez vos clients professions réglementées grâce à nos offres d'assurance.

Suivez le lien ici

Mentions légales consultables sur www.QBEfrance.com



ABONNÉS

JURISPRUDENCE

Loyers Covid-19 : la Cour de cassation tranche le débat

Publié le 13 septembre 2022 à 9h00

[Serge Brousseau](#)



Temps de lecture 6 minutes

La Cour de cassation a tranché la problématique du règlement des loyers commerciaux pendant les périodes de confinement, en déboutant les actions des locataires commerciaux.

Serge Brousseau, avocat, docteur en droit, Trillat & associés

Notre article du [23 février 2021](#) pour *La Tribune de l'assurance* commentait avec réserve le jugement du juge de l'exécution de Paris qui, par décision du 21 janvier 2021, avait dispensé le locataire commercial de payer son loyer à son bailleur. Pour justifier sa décision, le juge de l'exécution s'était fondé sur l'article 1722 du Code civil qui dispose que si pendant la durée du bail la chose louée est détruite en totalité par un cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

Ainsi, le juge a décidé que « *l'impossibilité juridique survenue en cours de bail, résultant d'une décision des pouvoirs publics [d'interdiction, NDLR] d'exploiter les lieux loués, est assimilable à la situation envisagée (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) au texte ci-dessus reproduit... »*

Cette décision audacieuse comme bien d'autres avait suscité beaucoup d'espoir chez les locataires commerciaux qui avaient dû fermer leurs locaux ou réduire leurs activités pendant les périodes de confinement : cet espoir fut de courte durée. En effet, par trois arrêts de la 3^e chambre de la Cour de cassation du 30 juin 2022 (🔗 n° 21-20.190 ; 🔗 21-20.127 ; 🔗 21-19.889), la Cour suprême a remis l'église au milieu du village et a débouté les actions des locataires commerciaux.

On ne saurait trop conseiller aux personnes intéressées par cette question de consulter le site internet de la Cour de cassation pour prendre connaissance du rapport remarquablement documenté de M^{me} Andrich et de M. David, conseillers à la Cour de cassation, ainsi que du 🔗 [communiqué de presse](#). Plusieurs arguments soulevés devant les tribunaux du fond sont balayés par la Cour de cassation.

I- La perte de la chose louée

- L'argument :

L'article 1722 du Code civil permet au locataire de demander la baisse du prix du bail ou sa résiliation s'il a perdu la chose louée dans des circonstances fortuites.

- La position de la Cour de cassation :

La réponse est ferme et claire : au sens de l'article 1722 du Code civil, l'interdiction de recevoir du public pendant une période de crise sanitaire ne peut être assimilée à une perte de la chose louée. En effet, l'interdiction des pouvoirs publics était générale et temporaire, avait pour objet de préserver la santé publique, et était sans lien direct avec la destination du local loué prévue dans le bail. Dès lors, les commerçants ne pouvaient pas demander une réduction de leur loyer ou la résiliation de leur contrat.

Dépêches

Tous ▼

24 janvier 2023

10:45 **MARKETING**

Meyon Life, le nouveau contrat d'assurance vie 100% digital assuré par Spirica

10:43 **STRATÉGIE**

La Mutualité française et la Ligue contre le cancer s'associent pour déployer les soins de support

10:43 **STRATÉGIE**

Maif, un nouveau plan stratégique pour ses sociétaires et pour la planète

10:34 **MARKETING**

La Mondiale annonce des taux de rendement de ses supports en euros à 1,76% pour 2022

23 janvier 2023

15:58 **NOMINATION**

Mutuelle Mip : nomination de Julien Remy au poste de directeur général adjoint-clients

Voir plus

Les articles les plus lus



BERTRAND LABILLOY, PDG DE CCR RE ET DG DE CCR

« En cinq ans, CCR Re a doublé la taille de son portefeuille et augmenté sa rentabilité »

Bertrand Labilloy partage ses ambitions sur fond d'augmentation de capital et de renouvellements des...

[Juliette Lerond-Dupuy et Louis Jahan](#) La Tribune de l'Assurance 08/12/2022

- L'argument :

Le locataire estimait que l'impossibilité d'exploiter les lieux conformément à la destination du bail, même imposée par les pouvoirs publics, constituait un manquement du bailleur à son obligation de délivrance permettant ainsi au locataire de ne plus assumer son loyer.

- La réponse de la Cour de cassation :

La Cour de cassation rejette fermement l'argument du locataire en rappelant que les locaux loués avaient été mis à sa disposition et que l'impossibilité de les exploiter était du seul fait des pouvoirs publics. Dès lors, la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public ne pouvait pas être constitutive d'un manquement à l'obligation de délivrance du bailleur.

III- La force majeure :

- L'argument :

La force majeure était sans doute l'argument le plus sérieux soutenu par les locataires. Selon l'article 1218 du Code civil, il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappe au contrôle du débiteur et l'empêche d'exécuter son obligation. Il doit s'agir d'un événement qui ne peut être raisonnablement prévu à la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités. En application de cet article, les locataires soutenaient que leur obligation de paiement était suspendue pendant les périodes de confinement s'imposant à eux.

- La réponse de la Cour de cassation :

La Cour de cassation répond sans faire une démonstration, elle énonce via l'affirmation suivante : *« Il résulte de l'article 1218 du Code civil que le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure. »* Voilà qui est un peu court. Si la réponse est claire, elle n'est pas démontrée juridiquement. Est-ce que les critères qualifiant la force majeure ont été constitués en l'espèce ? Est-ce que les conditions d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité sont, ou non, constitués en l'espèce ? Nous restons sur notre faim.

Conclusion

Si les réponses de la Cour de cassation aux deux premiers arguments soulevés par les locataires sont imparables, la dernière réponse sur la force majeure est frustrante. D'une part, l'analyse des périodes de confinement n'a pas été faite et les conditions d'extériorité, d'imprévisibilité et surtout d'irrésistibilité n'ont pas été analysées. C'est un vrai regret. D'autre part, en matière de force majeure, la Cour de cassation nous avait habitués à plus d'opportunisme et de pragmatisme au risque de se mettre à la place des juges du fond et d'inventer un nouveau concept pour permettre l'indemnisation de victimes.

Il suffit, par exemple, de se souvenir de la célèbre affaire du naufrage, lors d'un cyclone en Méditerranée, du paquebot Lamoricière : cet arrêt du 19 juin 1951 (D, 717 note Ripert et JCP 1951 II 6426 note Becqué) créa la théorie juridique de l'équivalence des conditions en matière de causalité et décida, pour résumer, que la violente tempête à caractère de cyclone constituait un cas de force majeure à raison... de 4/5^e,



REPORTAGE

Dans le grand bain du big data

Alors que les réglementations évoluent et que les méthodes actuarielles se complexifient,...

[Juliette Lerond-Dupuy](#) La Tribune de l'Assurance
14/12/2022



GOOD VALUE FOR MONEY

ABONNÉS

Les réserves des fonds euros font-elles le poids ?

Prescripteur de contrats d'épargne assurance vie, Good Value For Money s'est penché sur les...

[Richard Senemany](#) La Tribune de l'Assurance
07/12/2022



Les Newsletters d'Option Finance

Ne perdez rien de toute l'information financière !

S'INSCRIRE

le 1/5^e étant la conséquence d'un charbon utilisé par les armateurs peut être défectueux. On voit bien que le seul intérêt de cette qualification juridique peu orthodoxe était de permettre l'indemnisation des victimes passagères du Lamoricière. Alors pourquoi faut-il être ingénieux pour les victimes du Lamoricière, puis strict et non pédagogique pour les locataires victimes de la Covid-19 ? La justice est humaine, d'où quelquefois des incompréhensions. C'est ainsi !

Dans la même rubrique



ABONNÉS

Sur le régime de sanction du défaut de formalisme des contrats d'assurance

S'il était acquis que le défaut d'information dans le contrat d'assurance engendrait...



ABONNÉS

État des lieux des attentes des Français en matière de services

Sur un marché de l'assurance réglementé, les services peuvent être un moyen de se différencier, une...



ABONNÉS

La réparation pérenne de l'assureur dommages-ouvrage : principe, domaine et recours

L'assureur dommages-ouvrage manque à ses obligations contractuelles en ne préfinançant pas une...

[Voir plus](#)

Option Finance

L'hebdomadaire de référence des professionnels de la Finance

[Découvrir](#)

NEWSPRO

Le site des professionnels de la Finance, du Droit, de l'Assurance et de la Gestion d'Actifs

[Découvrir](#)

Option DROIT & AFFAIRES

Le trait d'union entre la communauté du Droit des affaires et les Entreprises

[Découvrir](#)

Funds magazine

Le mensuel de référence de la communauté de la Gestion d'Actifs

[Découvrir](#)

La Tribune de l'assurance



Le groupe

Service

La Tribune

NewsPro

Publicité

Option Finance

Inscription newsletters

Funds Magazine

Option Droit & Affaires

La Tribune de l'Assurance



>

[Mentions légales](#) [Conditions générales de vente](#) [Politique de confidentialité](#) [Cookies](#) [Crédits](#) [Plan du site](#) [Contact](#)

© 2023 Option Finance Tous droits réservés