

LE LOYER, LE COVID ET LE BAILLEUR SYMPA...

L'article 4 de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 on le sait a prévu certains aménagements en matière de bail et notamment a suspendu provisoirement l'effet des clauses résolutoires et autres clauses pénales.

Un locataire commerçant (en l'occurrence un restaurateur) a cru pouvoir prétendre à son visa que la disposition emportait également suspension de l'exigibilité du paiement des loyers durant cette période.

Le tribunal judiciaire de Paris (jugement du 10 juillet 2020 RG n° 20/04516) lui donne tort rappelant que la disposition a seulement pour objet d'interdire un certain nombre de voies d'exécution forcée mais n'a pas pour effet d'emporter la suspension des loyers.

Ce qui doit être retenu, au-delà de cette solution évidente, c'est que dans sa motivation ayant conduit le juge à condamner le locataire au paiement de ses loyers a tenu compte de l'attitude conciliante du bailleur.

Celui-ci avait en effet proposé un aménagement des conditions de paiement du loyer.

Le tribunal rappelle opportunément que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce qui implique 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.

Dit autrement, ceux qui auront immédiatement emprunté la voie contentieuse, sans faire montre d'un minimum de souplesse et tenir compte de la période particulière se fourvoient et cela pourra compter au moment du procès...

Tels sont les premiers enseignements que l'on peut tirer de cette décision.

Attention, néanmoins, les arguments régulièrement avancés en ce domaine (force majeure et obligation de délivrance) n'ont pas été évoqués ici et ce jugement ne règle donc pas définitivement le sujet.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.