UNIVERSITÉ PARIS - PANTHÉON-ASSAS

Année universitaire 2022-2023

Matière : 3ème année de licence ; Cours de M. le Professeur P.-Y. GAUTIER ; DROIT CIVIL – Droit des contrats spéciaux.

Durée de l’épreuve : 3h.

Document autorisé : Code civil non annoté.

*Ce sujet comporte 2 pages. Avant de composer, veuillez vérifier que votre sujet est complet.*

\*\*\*

Traitez **au choix** l’un des deux sujets suivants :

**Sujet 1 : Dissertation**

« La violation des droits du bénéficiaire dans les avant-contrats de vente ».

**Sujet 2 : Commentaire d’arrêt (Civ. 3e, 23 novembre 2022, n°21-21.867, publié au bulletin**)

**Faits et procédure**

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 29 juin 2021), rendu en référé, M. [Z] et la société BCAR (les bailleurs) ont consenti trois baux commerciaux à la société Odalys résidences (la locataire) portant sur divers lots situés dans deux résidences de tourisme.

2. En raison des mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19, la locataire a cessé son activité dans les résidences concernées du 14 mars au 2 juin 2020 et informé les bailleurs de sa décision d'interrompre le paiement du loyer et des charges pendant cette période.

3. Les bailleurs ont assigné la locataire en paiement de provisions[[1]](#footnote-1) correspondant à l'arriéré locatif.

**Examen du moyen**

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à chacun des bailleurs une provision, alors :

« 1°/ que juge des référés peut accorder une provision dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable ; que tranche une contestation sérieuse le juge des référés qui interprète un contrat pour écarter l'exception d'inexécution invoquée par le défendeur ; que la société Odalys Résidence soutenait que son obligation au paiement du loyer était contestable, sur le fondement de l'exception d'inexécution, dès lors qu'elle se trouvait dans l'impossibilité d'utiliser les locaux conformément à leur destination contractuelle ; qu'en considérant cependant qu'aucune perte des lieux loués n'était survenue à compter de l'interdiction gouvernementale, seuls les exploitants s'étant vu interdire de recevoir leurs clients dans les locaux pour des raisons étrangères à ceux-ci, pour en déduire que l'obligation au paiement des loyers n'était pas sérieusement contestable, le juge des référés, qui a apprécié la nature et l'étendue des obligations contractuelles respectives des parties et les circonstances permettant au preneur d'invoquer l'exception d'inexécution, a violé l'article 835 du code de procédure civile ;

2°/ que la société Odalys invoquait également la perte partielle de la chose louée, laquelle constituait une contestation sérieuse de son obligation de payer les loyers ; qu'en énonçant seulement, pour écarter ce moyen, que les locaux n'étaient pas en cause, quand c'est au contraire à raison de la nature des locaux, à destination de résidence de tourisme, que leur usage était devenu impossible, la cour d'appel a derechef tranché une contestation sérieuse et violé l'article 835 du code de procédure civile, ensemble l'article 1722 du code civil ;

3°/ que la société Odalys faisait valoir qu'il résultait des stipulations du bail qu'en cas d'indisponibilité du bien loué à raison notamment de circonstances exceptionnelles ne permettant pas une occupation effective et normale du bien, le versement du loyer serait suspendu, mais serait couvert soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'immeuble, soit par la garantie perte d'exploitation du preneur ; qu'en énonçant que cette clause ne visait que des manquements personnels du bailleur, ou des circonstances affectant le bien, ce qui n'était pas le cas, et qu'elle mentionnait clairement que la suspension des loyers était conditionnée par la couverture des loyers par les assureurs et que cette condition n'était pas remplie, la cour d'appel qui a interprété la portée de cette clause qui nécessitait une interprétation, a derechef tranché une contestation sérieuse et violé l'article 835 du code de procédure civile. »

**Réponse de la Cour**

5. L'effet de la mesure gouvernementale d'interdiction de recevoir du public, générale et temporaire et sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil (3e Civ., 30 juin 2022, pourvoi n° 21-20.127, publié).

6. Après avoir relevé que seuls les exploitants se sont vu interdire de recevoir leurs clients pour des raisons étrangères aux locaux loués qui n'avaient subi aucun changement, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que les mesures d'interdiction d'exploitation, qui ne sont ni du fait ni de la faute du bailleur, ne constituent pas une circonstance affectant le bien, emportant perte de la chose louée.

7. Elle a ensuite constaté, sans interpréter le contrat, que la clause de suspension du loyer prévue au bail ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible par le fait ou la faute du bailleur ou en raison d'un désordre ou d'une circonstance exceptionnelle affectant le bien loué et que la condition de suspension, clairement exigée, de couverture des loyers par les assureurs, n'était pas remplie.

8. Elle n'a pu qu'en déduire que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

[…]

1. Le référé provision est une procédure prévue à l’article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile. Elle permet « **dans les cas où l’existence de l’obligation n’est pas sérieusement contestable** » d’accorder au créancier une « provision » sur sa créance. **S’agissant d’une créance de loyer, la provision est une somme d’argent accordée à titre provisoire**, correspondant à tout ou partie des impayés. [↑](#footnote-ref-1)