



Dans ce numéro

Fonds de commerce et commerçants

Bail

Vente

#FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

● Covid-19 : exigibilité des loyers commerciaux

Ni l'exception d'inexécution, ni la force majeure, ni le fait du prince ne peuvent être invoqués avec succès par le locataire commerçant pour se soustraire au paiement de son loyer en période de covid-19.

En l'espèce, le locataire faisait face aux mesures d'interdiction d'ouverture des résidences de tourisme pendant la crise sanitaire. Pour se soustraire à son obligation de régler les loyers demandés par le bailleur, il invoquait l'exception d'inexécution, la force majeure et le fait du prince.

L'application de ces mécanismes de droit commun comme cause exonératoire du paiement des loyers est rejetée par la cour d'appel de Grenoble. Celle-ci considère en particulier, s'agissant de la force majeure, qu'« il n'est pas justifié par l'intimée de difficultés de trésorerie rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers. Cette épidémie n'a pas ainsi de conséquences irrésistibles ».

L'arrêt appréhende par là même le critère de l'irrésistibilité de manière assez surprenante, bien qu'il se situe dans la droite ligne des jurisprudences antérieures.

Interprété a contrario, il suggère en effet que les juges ne refusent l'application de la force majeure, pour se soustraire à une obligation de paiement, que de manière circonstanciée et qu'en ce que le preneur n'a pas apporté la preuve de son insolvabilité.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Grenoble, 5 nov. 2020, n° 16/04533

#BAIL

● Résiliation due aux violences commises par le fils majeur du locataire

Les violences commises par le fils majeur de la locataire à l'encontre des employés du bailleur, et réitérées après une première condamnation pénale, constituent des manquements à l'obligation d'usage paisible des lieux justifiant la résiliation du bail.

La Cour de cassation affine ici les contours de l'obligation de jouissance paisible qu'il incombe au locataire de respecter. Elle indique que « les violences commises à l'encontre des employés du bailleur et réitérées après une première condamnation pénale constituent des manquements à l'obligation d'usage paisible des lieux incombant au preneur et aux personnes vivant sous son toit, et le lieu de commission des violences importe peu dès lors que les victimes sont des agents du bailleur ».

En l'espèce, l'Office Public de l'Habitat de la métropole de Lyon avait donné à bail à une locataire un appartement situé à Bron. L'enfant mineur de la locataire vivant à son domicile avait exercé des violences à l'encontre des agents du bailleur. Une condamnation pénale fut prononcée, à la suite de laquelle la locataire fut relogée avec son fils dans un appartement situé dans une autre ville. Devenu majeur, le fils commit néanmoins de nouvelles violences pénalement sanctionnées à l'encontre des employés du bailleur à Bron. Le bailleur assigna la locataire en résiliation du bail pour manquement à l'usage paisible des lieux. Sa demande est accueillie, les juges rejetant par là même l'argumentation de la locataire selon laquelle la résiliation d'un bail d'habitation pour manquement à l'obligation d'usage paisible des lieux loués ne peut être prononcée que si est établie l'existence d'un lien entre les troubles constatés et un manquement à l'obligation, pour le preneur, d'user paisiblement de la chose louée et de ses accessoires.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 17 déc. 2020, n° 18-24.823



↳ #VENTE

● Promesse synallagmatique inexécutée : quand débute la prescription ?

En cas de non-réitération de la vente devant notaire à la date fixée par la promesse synallagmatique de vente, le point de départ de la prescription de l'action en indemnisation est la connaissance caractérisée, par la partie contractante, du refus de son cocontractant d'exécuter son obligation principale de signer l'acte authentique de vente.

Le litige découlait de l'inaction du bénéficiaire de la promesse à la date de la réitération de la vente. Le vendeur, qui après plusieurs mises en demeure infructueuses, avait agi en résolution de la vente et en paiement de dommages et intérêt, se heurta à la prescription de son action prononcée par la cour d'appel. Les juges du fond s'appuyèrent en effet sur le point de départ du délai fixé par le compromis pour la réitération de la vente par acte authentique.

Devant les juges du droit, le vendeur affirmait qu'à la date de la réitération de la vente, il appartenait à la cour d'appel, non pas de se contenter de considérer l'action prescrite, mais de vérifier s'il avait ou non conscience que le bénéficiaire voulait abandonner la poursuite du contrat. En effet, selon le vendeur, seule cette caractérisation aurait pu attester d'une conscience de réalisation du dommage, point de départ de la prescription (C. civ., art. 2224). La troisième chambre civile lui donne raison.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 1^{er} oct.
2020, n° 19-16.561
.....



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.