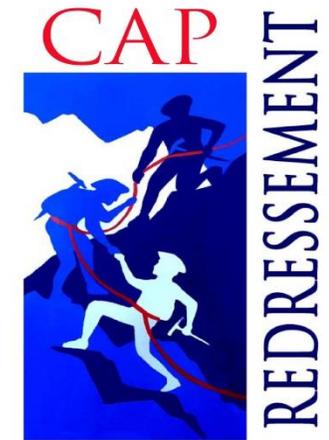


# LE BAIL COMMERCIAL

À l'épreuve  
des procédures collectives



Conférence du 26 novembre 2020  
Maison de l'Avocat du Barreau de Bayonne

*Animation :*

- Maître Deny MAZELLA,
- Maître Gilles LEFEBVRE

*Avec l'intervention de :*

- Maître Eric RIBETON,
- Maître François MADDEDU

*Et la participation de :*

- Maître Laurent MALO
- Maître Corine MIRLIN

# Le bail commercial

Décret du 30 septembre 1953  
Articles L145-1 et suivants c.com  
Loi PINEL du 18 juin 2014  
Loi MACRON du 6 août 2015

« La propriété commerciale »

Protection du locataire assurée :

- Droit au renouvellement
- Indemnité d'éviction
- ...

Sanction encadrée :

- Résolution

## Régime

*fortement*

*absolument*

**d'ordre public**

## Principes

**Sécurisation et  
pérennisation  
du bail**

# Les procédures collectives

Livre VI du c.com  
*En particulier* L622-13 et -14 ccom  
L 631-14  
L 641-11-1 et s

Le maintien de l'activité de l'entreprise  
en **sauvegarde** et en **redressement** judiciaires :

La poursuite du bail **imposé** :

- Poursuite automatique
- Résiliation court-circuitée
- Rôle des organes de la procédure
- ...

**Encadrement** des effets de la cessation du bail :

- Procédure: option de l'administrateur et mise en demeure
- Dommages et intérêts : déclaration au passif

# Le statut des baux commerciaux

- ❖ Un statut protecteur / bail dérogatoire L.145-5 du Code de Commerce
  - ❖ Civ. 3<sup>ème</sup> 22 octobre 2020
- ❖ Destination / obligation de délivrance du bailleur
- ❖ Droit au renouvellement du bail / indemnité d'éviction
- ❖ Loyer
- ❖ Droit de céder son fonds de commerce à son successeur
- ❖ Déspécialisation du bail
- ❖ Droit de préemption (préférence) du locataire : L.145-46-1 Code de Commerce
- ❖ Travaux / grosses réparations



# Un statut protecteur / bail dérogatoire L.145-5 du Code de Commerce

*Actualité* : la fin du bail dérogatoire à la luzienne ?  
*Preneurs* : **Revendiquer la propriété commerciale**

---



Civ. 3<sup>ème</sup> 22 octobre 2020,  
pourvoi n°19-20443

« Vu l'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014 :

5. La loi du 18 juin 2014 a ajouté à l'article L. 145-5 du code de commerce une disposition selon laquelle les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux à l'expiration d'une durée de trois ans que ne peuvent excéder les baux dérogatoires successifs.

6. Selon ce texte,

*les parties ne peuvent pas  
conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux à  
l'expiration d'une durée totale de trois ans*

*que ne peuvent excéder les baux dérogatoires successifs et qui court dès la prise d'effet du premier bail dérogatoire,*

**même si le preneur a renoncé, à l'issue de chaque bail dérogatoire,  
à l'application du statut des baux commerciaux »**

# **Destination / obligation de délivrance du bailleur**

---

❖ **Tout commerce / destination précise**

❖ **L'exemple du restaurant :**

Cour d'appel, Pau, 2e chambre, 1re section, 19 Janvier 2010 – n° 08/01968

# **Droit au renouvellement du bail**

## **/ indemnité d'éviction**

*Art.145-8 c.com et s. / 145-14 c.com et s.*

---

### **❖ Droit au renouvellement**

Article L145-15

Qui peut l'invoquer?

Article L145-8

Cession et durée d'exploitation / renouvellement

Cour de cassation, Chambre civile 3, 6 Novembre 1991 - n° 89-19.686

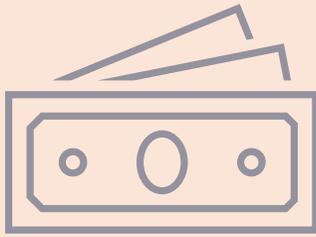
Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 Juillet 1995 - n° 93-20.315

### **❖ Indemnité d'éviction**

Article L145-14

Le cas des bureaux

CA Paris, 24 juin 2020



# Le loyer

*L.145-33 du Code de Commerce  
/ L.145-34 du Code de Commerce*

## *Renouvellement du bail : valeurs locatives à la baisse ?*

---

Le loyer du bail renouvelé **ne peut excéder** :



- **ni le plafond résultant des indices**, défini à l'article L. 145-34 *sauf si*, dans l'hypothèse où la valeur locative serait supérieure au plafond, le propriétaire rapportait la preuve d'un motif de « *déplafonnement* »)
- **ni la valeur locative** définie à l'article L. 145-33 du C.com

**En conséquence,**

**lorsque la valeur locative est inférieure au plafond, le loyer doit être fixé à la valeur locative.**



*« La valeur locative étant inférieure au montant du loyer plafonné, la cour d'appel en a exactement déduit que le loyer du bail renouvelé devait être fixé à la valeur locative, sans qu'il soit nécessaire pour le locataire d'établir une quelconque modification notable des éléments mentionnés au 1° à 4° de l'article L. 145-33 du Code de commerce pour la détermination de la valeur locative »*

**Cass. 3e civ. 3 juin 2004,  
Gaz. Pal. du 30 septembre 2004**

# **Droit de céder son fonds de commerce à son successeur**



**Article L145-16**

---

**Clause d'agrément dans le bail : refus abusif**

# Déspécialisation du bail

*L 145-47 c.com et s.*

« Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des **activités connexes ou complémentaires**.

*A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.*

*Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.*

*En cas de contestation, le tribunal judiciaire, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de*

***l'évolution des usages commerciaux.***

*Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués. »*

Procédures collectives :

**L.642-7 alinéa 4 du Code de Commerce**



« Le tribunal peut, si un contrat de bail soumis au chapitre V du titre IV du livre Ier portant sur un ou plusieurs immeubles ou locaux utilisés pour l'activité de l'entreprise figure dans le **plan de cession**,

***autoriser dans le jugement arrêtant le plan le repreneur à adjoindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires***

*Le tribunal statue après avoir entendu ou dûment appelé le bailleur. »*



## Droit de préemption (préférence) du locataire :

**L.145-46-1 C.Com**

- « Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal **envisage de vendre celui-ci**, il en **informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, **à peine de nullité**, indiquer le **prix et les conditions de la vente envisagée**.

**Elle vaut offre de vente au profit du locataire.**

Ce dernier dispose d'un **délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer**.

**En cas d'acceptation**, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, **d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente**.

Si, dans sa réponse, **il notifie son intention de recourir à un prêt**, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de **réalisation de la vente est porté à quatre mois**.

- Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, **l'acceptation de l'offre de vente est sans effet**.
- Dans le cas où le propriétaire décide de **vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur**, le **notaire doit**, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, **notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente**, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.
- Le **locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose**, à compter de **la date d'envoi de sa réponse** au bailleur ou au notaire, **d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente**. Si, dans sa réponse, **il notifie son intention de recourir à un prêt**, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente **est porté à quatre mois**. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.
- **Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.**
- Le présent article **n'est pas applicable** en cas de **cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial**. Il n'est pas non plus applicable à la **cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint**. »

# Travaux / grosses réparations



- **R.145-35 du Code de Commerce**
- **606 du Code Civil**

- **Civ. 3<sup>ème</sup> 13 juillet 2005** : grosses réparations dans un sens large : structure et solidité de l'immeuble
- **Civ. 3<sup>ème</sup> 26 mars 2020** : réparations locatives occasionnées par la vétusté : bailleur



# Le régime des contrats en cours

- **Article 622-13 du code de commerce (SJ)**

« I. - **Nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle**, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours **ne peut résulter du seul fait de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde**.

Le **cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution** par le débiteur d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit des créanciers qu'à déclaration au passif.

II. - **L'administrateur a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours** en fournissant la prestation promise au cocontractant du débiteur.

Au vu des documents prévisionnels dont il dispose, l'administrateur s'assure, au moment où il demande l'exécution du contrat, qu'il disposera des fonds nécessaires pour assurer le paiement en résultant. S'il s'agit d'un contrat à exécution ou paiement échelonnés dans le temps, l'administrateur y met fin s'il lui apparaît qu'il ne disposera pas des fonds nécessaires pour remplir les obligations du terme suivant.

III. - **Le contrat en cours est résilié de plein droit :**

1° Après **une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat** adressée par le cocontractant à l'administrateur et restée **plus d'un mois sans réponse**. Avant l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut impartir à l'administrateur un délai plus court ou lui accorder une prolongation, qui ne peut excéder deux mois, pour se prononcer ;

2° A **défaut de paiement dans les conditions définies au II** et d'accord du cocontractant pour poursuivre les relations contractuelles. En ce cas, le ministère public, l'administrateur, le mandataire judiciaire ou un contrôleur peut saisir le tribunal aux fins de mettre fin à la période d'observation.

IV. - A la demande de l'administrateur, la résiliation est **prononcée par le juge-commissaire si elle est nécessaire à la sauvegarde du débiteur et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant**.

V. - Si l'administrateur n'use pas de la faculté de poursuivre le contrat ou y met fin dans les conditions du II ou encore si la résiliation est prononcée en application du IV, **l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif**. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts.

VI. - Les dispositions du présent article ne concernent pas **les contrats de travail**. Elles ne concernent pas non plus le **contrat de fiducie, à l'exception de la convention en exécution de laquelle le débiteur conserve l'usage ou la jouissance de biens ou droits transférés dans un patrimoine fiduciaire**. »

- *Applicable au **redressement judiciaire** par renvoi de l'article **L631-14***

Lorsqu'est exercée la faculté prévue par le II de l'article L. 622-13 et que la prestation porte sur le paiement d'une somme d'argent, celui-ci **doit se faire au comptant, sauf pour l'administrateur à obtenir l'acceptation de délais de paiement** par le cocontractant du débiteur. Au vu des documents prévisionnels dont il dispose, l'administrateur s'assure, au moment où il demande l'exécution, qu'il disposera des fonds nécessaires à cet effet.

- **Pour la Liquidation judiciaire cf article L 641-11-1 et suivants**

Quelques spécificités seront à noter

# les contrats en cours au jour du jugement d'ouverture

## Notion de contrat en cours à l'ouverture de la procédure

- Contrat **né** avant l'ouverture
- Toujours **en cours**
  - **d'existence** : non achevé, annulé, résilié
  - **d'exécution** :

une des **\*prestations caractéristiques réciproques\***  
est encore attendue



*NB.*  
Le paiement n'est pas une PCR



*CF. Jurisprudence*  
Not. // Contrat de prêt  
// Vente meuble / immeuble



# les contrats en cours au jour du jugement d'ouverture

## Principe de **maintien**

- En sauvegarde et en redressement : nécessité de **sécuriser les contrats utiles à la poursuite de l'activité**

## Encadrement strict de la cessation du contrat

- **Limitation de la mise en œuvre de la résiliation** par les cocontractants
- Le sort du contrat dépend des organes de la procédure :  
**l'\*option sur la poursuite du contrat\***



# Les contrats en cours au jour du jugement d'ouverture

❖ L'article L.622-21, I, 2°:

**interdiction des actions en résolution/résiliation  
pour inexécution antérieure d'une obligation pécuniaire**

Rq. Si la résiliation intervient avant le JO, une action visant à la faire constater peut être envisagée

*Appréciation plutôt stricte, mais parfois « dilatée » de la notion d'obligation pécuniaire*

❖ L'article L.622-13, I

**Prohibition des dispositions  
prévoyant la rupture du seul fait de la procédure**

un contrat ne peut être « disparaître » du seul fait de l'ouverture d'une procédure collective

*Appréciation large de la clause* : EX. com. 21 février 2012 une clause prévoyant la déchéance du contrat en cas de cessation des paiements → trop lié à l'ouverture d'une procédure

Clause réputée non-écrite

❖ L. 622-13 I al. 2 :

**Purge des inexécutions pécuniaires antérieures**

« le cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engagements antérieurs au JO. »



# Rappel sur les contrats en cours au jour du jugement d'ouverture

**\*option sur la poursuite du contrat\***

**L622-13,II – III, 1<sup>er</sup> -IV**

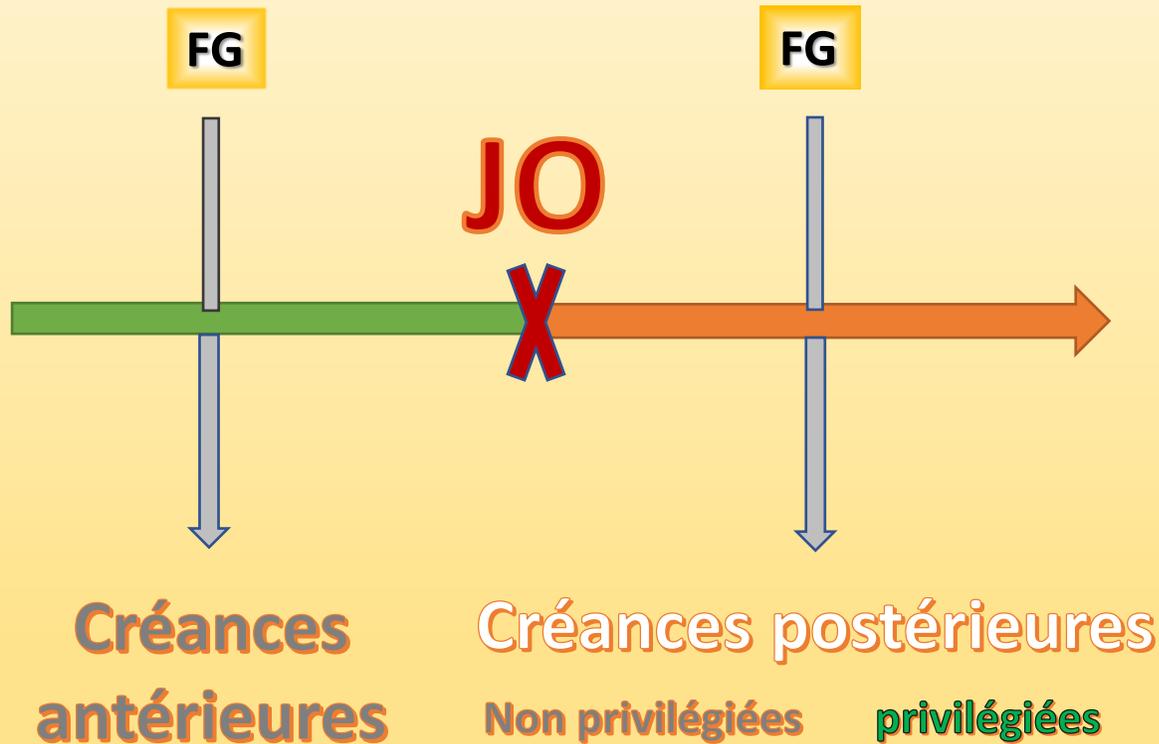
## **pouvoir réservé de l'administrateur**

ou à défaut au **débiteur après avis conforme mandataire judiciaire**  
(L627-2 désaccord tranché par le JC)



	<b>OPTION SPONTANEE</b>	<b>OPTION SUITE A MISE EN DEMEURE</b>
<b>POURSUITE</b>	<b>622-13 II expresse ou tacite</b>	<b>622-13 III, 1<sup>er</sup> expresse</b>
<b>RENONCIATION au contrat</b>	<i>Expresse et/ou Tacite?</i> <b>622-13 IV</b> prononcée par JC Qui vérifie : - nécessité pour sauvegarde - non disproportion de l'atteinte au cocontractant <i>*Essentiellement lorsque le c'est le bailleur qui est en procédure*</i>	<b>622-13 III, 1<sup>er</sup> expresse ou tacite : 1 mois</b>

# Rappel sur les créances antérieures/postérieures



**FAIT GENERATEUR** : événement ou acte donnant **naissance** à une créance  
*Exit l'exigibilité*  
*Cf. jurisprudence*

	☆☆☆☆ CREANCES ANTERIEURES	☆☆☆☆ CREANCES POSTERIEURES PRIVILEGIEES	☆☆☆☆ CREANCES POSTERIEURES NON PRIVILEGIEES	☆☆☆☆ CREANCES HORS PROCEDURE	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	L.622-7 L.622-21...	L.622-17 L.641-13	Dont L.622-13 L.641-11-1	L.622-7 L.622-21 ... L622-26 L622-24 la 5 a contrario ...	
<b>QUALIFICATION</b>	FG antérieur au JO	FG postérieur au JO + créances nées régulièrement + créances utiles à la procédure Cad Soit pour les besoins de la procédure ou de la PO Soit en contre partie d'une prestation fournie au débiteur. Ou Créances nées de la poursuite d'un contrat en cours ayant donné lieu à délais de paiement (*)	Créances nées de l'exécution d'un contrat poursuivi	FG postérieur au JO + créances nées régulièrement Mais non utiles à la procédure Ex. créances délictuelles	FG postérieur au JO + créances irrégulièrement nées Ou FG antérieur ou postérieur mais non utiles + créances non déclarées
<b>REGIME</b>	Interdiction des paiements Arrêt des poursuites et des voies d'exécution Obligation de déclaration	Paiement à échéance Ou subsidiairement privilège de procédure Simple obligation d'information	Idem + Paiement au comptant + résiliation de plein droit en cas de non paiement	Idem créances antérieures Sauf arrêt du cours des intérêts	Inopposabilité à la procédure : Pendant la PO, l'exécution du plan et au-delà si plan exécuté
<b>RANG DANS LES REPARTITIONS</b>	Liq rang 6 S.RJ rang 5 et 6	Privilège de procédure : Dans le classement général : LJ5eme rang car supplantées par certaines créances antérieures garanties par sûretés spéciales S.RJ 4eme rang Pour(*) classement au sein des crépriv : 2eme rang	Idem créances antérieures	Après toutes autres créances N'entrent pas dans les répartitions	

Spécificités  
des \*baux  
commerciaux\*  
au sein du  
régime des  
contrats en  
cours

- Article 622-14 du code de commerce (SJ)

« Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des **\*immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise\*** intervient dans les conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est **informé de la décision de l'administrateur** de ne pas continuer le bail. Dans ce cas, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être **déclaré au passif**. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts ;

2° Lorsque le bailleur **demande la résiliation ou fait constater** la résiliation du bail pour **défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure** au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme **d'un délai de trois mois à compter dudit jugement**.

**Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation.**

Nonobstant toute clause contraire, **le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail.** »

# Un régime particulier pour le bail commercial

- L'ouverture de la procédure a un **effet considérable sur les relations entre le bailleur et le locataire**, le Code de commerce prévoyant alors des règles dérogatoires à celles du statut des baux commerciaux et **privant d'efficacité certaines clauses du bail**.

**Le privilège** reconnu au bailleur d'immeuble par l'article **2332, 1°** du Code civil est également affecté.

- Le sort du bail commercial en cas de procédure collective du locataire est déterminé par les articles L 622-13, I et II et L 622-14 du Code de commerce, le premier de ces textes fixant le régime général des contrats en cours et le second le régime spécifique du **bail des immeubles loués au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise locataire**.
- Schématiquement, on peut dire que
  - l'article **L 622-13, I et II** détermine les **conditions de la poursuite du bail**,
  - l'article **L 622-14** traite des **conditions de sa résiliation**.

# Sort du bail

**L'ouverture d'une procédure collective** d'apurement du passif à l'encontre du locataire **n'entraîne pas de plein droit la résiliation** des contrats en cours, nonobstant toute disposition légale ou stipulation contractuelle contraire

Ce principe est réaffirmé par **l'article L 145-45** pour le **bail des immeubles affectés à l'industrie**, au commerce ou à l'artisanat du locataire, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille ;

**toute clause contraire est réputée non écrite**

# Sort du bail

Le **principe** est donc celui du **maintien du bail** entre le locataire et le bailleur, même si ce maintien peut n'être que temporaire.

En effet, le bail peut être

**continué,**

**résilié,**

ou encore **cédé.**

# Continuation du bail

## Personnes pouvant exiger la continuation

En cas de **sauvegarde** et de **redressement judiciaires** du locataire, la décision de poursuivre le bail relève de la **compétence exclusive** de **l'administrateur judiciaire**, quelle que soit l'étendue de la mission (surveillance, assistance, représentation) que lui a confiée le tribunal\*\*. Ce n'est qu'en l'absence de désignation d'un administrateur que le locataire peut lui-même décider de la poursuite du bail après avis conforme du mandataire judiciaire ou, à défaut, sur autorisation du juge-commissaire (art. L 627-2).

En cas de **liquidation judiciaire**, il incombe au liquidateur judiciaire, ou à l'administrateur s'il en a été désigné un (art. L 641-10, al. 5), de se prononcer sur la poursuite du bail (art. L 641-11-1, II). Cette poursuite peut être exigée même si l'activité de l'entreprise n'est pas maintenue, l'article précité ne faisant nullement référence à ce maintien.

**IMPORTANT** : L'article L 622-13, III du Code de commerce (applicable à la sauvegarde classique et, sur renvoi de l'article L 631-14, au redressement judiciaire) permet au cocontractant du débiteur de **mettre l'administrateur en demeure de se prononcer sur le sort** du contrat et de se prévaloir de la résiliation de plein droit du contrat en cas de silence gardé par l'administrateur pendant plus d'un mois.

**Ce dispositif n'est pas applicable pour le bail des locaux utilisés par le débiteur pour son activité**, l'article L 622-14 ne renvoyant pas sur ce point à l'article L 622-13. Son application est également exclue en cas de liquidation judiciaire compte tenu du renvoi partiel de l'article L 641-12 à l'article L 641-11-1. En conséquence, même si le bailleur met l'administrateur ou le liquidateur en demeure de trancher le sort du bail, cette mise en demeure est sans effet et le bail n'est pas résilié de plein droit à défaut de réponse

com. 2-3-2010 n° 09-10.410 FS-PBRI : RJDA 6/10 n° 646

\*\*com. 20-9-2017 n° 16-15363 FS-D : RJDA 2/18 n° 148 : « Mais attendu, d'une part, qu'il résulte des articles L. 622-14 et L. 631-14 du code de commerce qu'en cas de désignation d'un administrateur dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire, la décision de ne pas continuer le bail de l'immeuble, utilisé pour l'activité de l'entreprise en redressement, n'appartient qu'à lui, quelle que soit la nature de la mission qui lui a été confiée, de sorte qu'en constatant la résiliation du bail à la date de la réception par le bailleur de la lettre de l'administrateur mettant fin au contrat, la cour d'appel, qui n'avait pas à effectuer la recherche inopérante invoquée par la première branche relative au type de mission confiée à la SCP CL, »



# Conditions de la continuation

## – Existence d'un bail en cours- L622-13,II et 641-11-1, II

Pour que le contrat soit continué, il faut qu'il soit « **en cours** » au jour du jugement ouvrant la procédure collective

Il faut donc que le bail

**ait déjà été conclu  
et n'ait pas encore pris fin**



Est un contrat en cours d'exécution un bail commercial dont, conformément à **l'article 1709 du Code civil**, tous les éléments nécessaires à sa validité **ont été réunis dans un protocole signé avant l'ouverture** de la procédure collective du bailleur, le contrat devant seulement recevoir sa formulation définitive par l'adjonction des clauses usuelles.



En revanche, le bail n'est pas en cours lorsqu'il a fait l'objet d'une **résiliation amiable** avant l'ouverture de la procédure collective ou s'il est résilié en vertu **d'une décision judiciaire définitive** ou en vertu d'une clause de résiliation de plein droit **définitivement acquise avant le jugement d'ouverture**.

**Si le bail n'est plus en cours et que le locataire occupe encore les lieux, le bailleur peut l'expulser**

**+ sort de l'indemnité d'occupation**



**Article 145-41 alinéa 2** énonce que «*Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 c.civ. peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée*».



**Com. 28 octobre 2008, pourvoi n°07-17662 :**

**le bail est en cours tant que le jeu de la clause n'a pas été consolidée par une décision de justice ayant autorité de chose jugée**

# – Existence d'un bail en cours –

## Focus sur la résiliation judiciaire

### L.145-41 c.com alinéa 1<sup>er</sup> :

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet **qu'un mois après un commandement demeuré infructueux**. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai ».



Quid si le délai prévu est inférieur? Supérieur?

Le bailleur ne peut se prévaloir d'une clause de résiliation de plein droit du bail pour des **causes antérieures à la procédure collective** du locataire que si l'acquisition de la clause de résiliation a été **constatée par une décision de justice passée en force de chose jugée avant l'ouverture de la procédure collective**,

c'est-à-dire par une **décision non susceptible de recours suspensif d'exécution ou n'ayant pas fait l'objet d'un recours dans le délai requis** (CPC art. 500).

- Le seul écoulement du délai d'un mois qui a suivi le commandement demeuré infructueux **ne suffit pas à établir que la clause résolutoire a produit son effet**, Cass. 3e civ. 13-10-1993 n° 1461 D : RJDA 12/93 n° 1081).
- De même, le bailleur **ne peut utilement invoquer la résiliation judiciaire** du bail si elle n'est pas passée en force de chose jugée avant le jugement ouvrant la procédure collective.

La solution est **sévère** pour le bailleur.

En effet, compte tenu de l'obligation de respecter le délai d'un mois précité et de la possibilité pour le locataire de demander des délais de grâce et de contester l'acquisition de la clause,

le bailleur se **heurtera le plus souvent à la règle de la suspension des poursuites individuelles** qui prévaut en matière de procédure collective et **ne pourra pas s'opposer à la poursuite du bail**.



### Article 145-41 alinéa 2

« Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 c.civ. peuvent, **en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation**, lorsque la résiliation n'est **pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée** ».

En matière de baux commerciaux, l'acquisition de la clause résolutoire est le plus souvent **constatée par le juge des référés** mais l'ordonnance rendue par celui-ci n'est pas passée en force de chose jugée avant l'ouverture de la procédure collective lorsque :

- le **déla**i de recours contre l'ordonnance n'est pas expiré au jour du jugement d'ouverture  
Cass. com. 23-11-2004 n° 1685 FS-PB : RJDA 3/05 n° 329
  - elle est **frappée d'appel avant l'ouverture de la procédure collective**  
Cass. 3e civ. 13-5-1992 n° 835 P : RJDA 8-9/92 n° 864  
Cass. com. 28-10-2008 n° 07-17.662 F-PB : RJDA 8-9/09 n° 707  
Cass. 3e civ. 26-5-2016 n° 15-12.750 F-D : RJDA 8-9/16 n° 601
  - peu important sa confirmation ultérieure en appel  
Cass. com. 15-2-2011 n° 10-12.747 F-D : RJDA 4/11 n° 332
  - la procédure collective intervient au **cours de l'instance d'appel** (Cass. com. 9-12-1997 n° 95-16.560 : Loyers et copr. 1998 comm. n° 129).
- Lorsque le juge des référés a accordé des **délais de grâce** au locataire pour exécuter les obligations visées au commandement, le **non-respect de ces délais** avant l'ouverture de la procédure collective **emporte acquisition définitive de la clause résolutoire** (Cass. 3e civ. 9-1-1991 n° 90-10.127 P : RJDA 2/91 n° 97 , 2e esp. ; Cass. com. 12-5-1992 n° 90-17.755 P : Bull. civ. IV n° 183 ; Cass. 3e civ. 4-11-1998 n° 96-18.554 D : RJDA 12/98 n° 1385 ; Cass. 3e civ. 8-12-1999 n° 98-15.025 PB : RJDA 2/00 n° 136) dans la mesure où l'ordonnance n'a pas fait l'objet d'un recours

# Effets de la continuation du bail



Le contrat de bail doit être continué **aux conditions contractuelles arrêtées par les parties avant le jugement** ayant ouvert la procédure collective du locataire, ce qui suppose :

- **le paiement des loyers**
- le **respect de toutes les autres stipulations du bail** (par exemple, la destination des locaux) par le locataire, l'administrateur ou le liquidateur judiciaire.

 **NB:** en cas de **sauvegarde ou de redressement judiciaire**, le **défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un immeuble loué par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail** nonobstant toute clause contraire (C. com. art. L 622-14, 2° -al. 3 et L 631-14, al. 1).

- De son côté, le **bailleur doit remplir ses obligations** malgré le défaut d'exécution par le locataire d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture (C. com. art. L 622-13, I-al. 2 et L 641-11-1, I-al. 2).

Le **bailleur ne peut pas exiger le paiement des loyers à échoir** si les sûretés données lors de la conclusion du bail sont maintenues ou si des sûretés suffisantes lui ont été données depuis le jugement d'ouverture (C. com. art. L 622-16, al. 3, L 631-14, al. 1 et L 641-12, dernier al.).

Mais les loyers et charges échus pendant la période d'observation) bénéficient d'un **traitement préférentiel**.



# Résiliation du bail

## A l'initiative du débiteur

L'**administrateur** (mais aussi le débiteur après avis conforme du mandataire judiciaire) ou le liquidateur judiciaire peut décider, sans avoir à justifier de motifs, de ne pas continuer le bail des locaux utilisés pour l'activité de l'entreprise (C. com. art. L 622-14, 1° pour la sauvegarde ; sur renvoi de l'art. L 631-14, al. 1 pour le redressement judiciaire ; art. L 641-12, 1° pour la liquidation judiciaire).

➤ **Il peut résilier le bail qu'il a d'abord poursuivi même s'il est en mesure de payer les loyers**

Com. 24-1-2018 n° 16-13.333 F-PBI : RJDA 4/18 n° 386

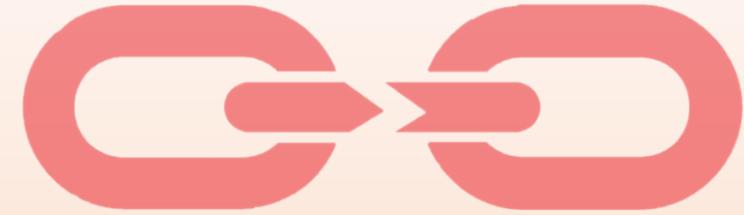
**Mais, il est tenu de mettre fin au bail s'il ne dispose pas des fonds nécessaires pour remplir les obligations du terme suivant**

art. L 622-13, II-al. 2 et L 641-11-1, II-al. 2 C. com.

Lorsque l'administrateur ou le liquidateur a demandé la poursuite du bail ou tardé à mettre fin à celui-ci alors qu'il n'avait pas les fonds nécessaires pour les loyers,

**sa responsabilité peut être engagée si sa décision était fautive**

# Modalités de résiliation A l'initiative du débiteur



Quelle que soit la procédure collective, la **résiliation du bail** intervient **au jour où le bailleur est informé** de la décision de l'administrateur ou du liquidateur judiciaire de ne pas continuer le bail

L 622-14, 1°  
L 631-14, al. 1  
L 641-12, 1°

**La loi ne prévoit pas les modalités de cette information**

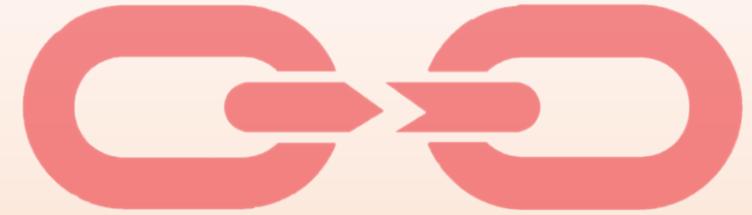
L'administrateur ou le liquidateur **ne peut pas différer la date de résiliation**  
s'il le fait, **la résiliation demeure régulière mais n'intervient qu'à la date précitée**

com. 24-1-2018 n° 16-13.333 F-PBI : RJDA 4/18 n° 386

**Le bailleur fait constater la résiliation de plein droit du bail et la date de celle-ci par le juge-commissaire**

R 622-13, al. 2

# Effets de la résiliation A l'initiative du débiteur



Si l'administrateur ou le liquidateur judiciaire n'utilise pas de la faculté de poursuivre le bail ou y met fin faute de disposer des fonds nécessaires,

**l'inexécution peut donner lieu à des dommages-intérêts que le bailleur doit déclarer au passif**

art. L 622-14, 1°  
art. L 631-14, al. 1

Le bailleur **ne peut pas demander une provision** pour cette indemnisation

Com. 24-1-2018 n° 16-14.705 F-D : RJDA 4/18 n° 335

Le bailleur peut néanmoins différer la restitution des sommes qui auraient été versées en excédent par le locataire en exécution du bail (par exemple le dépôt de garantie) jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages-intérêts.

Il pourra alors **invoquer la compensation** entre ces sommes.

# Résiliation du bail à l'initiative du débiteur

Focus sur les **dommages**  
et **intérêts** :



La créance ne relève évidemment pas de l'article **L.622-17 I**.

☆☆☆ **Créance postérieure non privilégiée** ☆☆☆

➤ Le délai pour déclarer la créance indemnitaire est

**d'un mois à compter de la résiliation**

**R.622-21 du Code de commerce**

➤ Surtout, le **juge commissaire** dispose d'un

**pouvoir modérateur sur les montants des dommages et intérêts.**

## Résiliation du bail

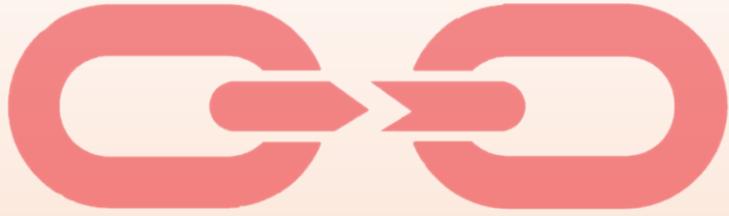
# A l'initiative du bailleur

Le Code de commerce **encadre strictement** le droit de résiliation du bailleur en cas de procédure collective du locataire car le bail des locaux utilisés pour l'activité de l'entreprise est souvent **indispensable à la viabilité** du **plan de sauvegarde** ou de **redressement** ou à la **cession de l'entreprise** dans des conditions permettant le désintéressement des créanciers.

La loi **limite les causes** pour lesquelles la résiliation peut être demandée et

**paralyse partiellement**

le jeu de la clause de résiliation insérée dans le bail.



## Résiliation du bail A l'initiative du bailleur

Une fois le locataire mis sous sauvegarde, en redressement ou en liquidation judiciaire, le bailleur

ne peut donc plus  
demander ou faire constater la résiliation du bail pour  
défaut de paiement des loyers antérieurs,

à moins qu'ils ne correspondent à une *période de jouissance postérieure* au jugement ouvrant la procédure collective.

# interprétation stricte de l'article L 622-21 du Code de commerce

## **l'action en résiliation du bail**

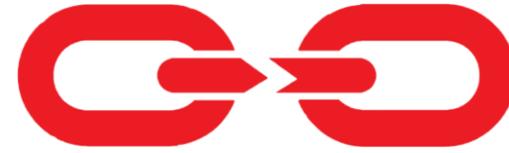
**fondée sur une cause antérieure à la procédure collective autre que le non-paiement d'une somme d'argent**

- telle la violation d'une obligation d'exécuter une prestation en nature, n'est ni interrompue ni interdite
- Ces manquements peuvent aussi être invoqués postérieurement au JO

Sont ainsi ont été jugées **recevables les actions en résiliation** pour violation :

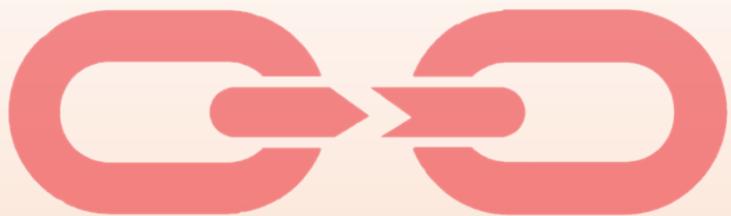
- de l'**obligation de garnir les lieux loués**, com. 11-4-1995 n° 789 D  
*étant toutefois précisé que le juge-commissaire peut autoriser la vente de certains des biens garnissant les locaux*
- de l'**obligation de respecter la destination des lieux loués**, Cass. com. 11-4-1995 n° 789 D, précité ; CA Aix-en-Provence 31-5-1989 n° 87-11365
- de l'**obligation d'entretenir les lieux loués**, Cass. 3e civ. 21-7-1999 n° 1381 PB : Bull. civ. III n° 185 transposable au bail commercial ;  
CA Orléans 29-4-1988, ch. civ. : Rev. jur. com. 1989 p. 183
- de l'**obligation de ne pas troubler les autres locataires par des nuisances sonores**, Cass. com. 26-10-1999 n° 96-21.745 : RJDA 12/99 n° 1350 ;  
Cass. 3e civ. 24-6-1998 n° 96-17.509
- de l'**obligation d'obtenir l'accord du bailleur pour sous-louer**, CA Paris 14-1-1993 n° 91-21648, 16e ch. B  
CA Chambéry 9-9-1992 n° 91-507, ch. civ. pour effectuer des travaux dans les locaux loués  
CA Paris 16-1-1998 n° 96-19849, 16e ch. B
- de la clause imposant au locataire de **s'assurer contre les risques incendie, bris de glace et dégâts des eaux**  
CA Poitiers 22-7-1993 n° 91-3266, ch. 2e civ. sect.

Rq. Suspension des actions en paiement/ généralités : « **dilatation** » de la notion de créance de somme d'argent par certains arrêts sur le fondement de 1142 anc. du code civil : « *toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en DI* » ex. Cour de cassation, 23 janvier 2001, n° 98-11.072 sur le remplacement d'un moteur



« Plaie d'argent n'est pas mortelle »





# Résiliation du bail A l'initiative du bailleur - en cas de défaut de paiement-

Le bailleur **peut demander la résiliation ou faire constater la résiliation du bail** pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une **occupation postérieure au jugement d'ouverture**



L 622-14, al. 3

L 631-14

L 641-12, al. 4

**mais seulement à l'issue d'un délai de trois mois à compter de ce jugement.**

→ L'administrateur ou le liquidateur bénéficie ainsi d'un **délai de carence** pour les premiers loyers dus après l'ouverture de la procédure collective, **sans que le bailleur puisse s'y opposer et sans intervention du juge.**



Lorsque la **liquidation judiciaire** est ouverte sur **conversion d'une sauvegarde ou d'un redressement judiciaire**,

le bailleur peut agir au titre de l'occupation postérieure au **jugement ouvrant la première procédure** et **ce jugement** constitue le point de départ du délai pour les loyers et charges échus pendant la sauvegarde ou le redressement

Cass. com. 19-2-2013 n° 12-13.662 FS-PB : RJDA 6/13 n° 542

Cass. com. 15-11-2017 n° 16-13.219 F-PB : RJDA 3/18 n° 264

À notre avis, **il en est de même en cas de redressement judiciaire prononcé sur conversion d'une sauvegarde** pour les sommes dues au titre de cette dernière.

**Fait  
générateur**

= Les textes précités autorisent le bailleur à agir pour défaut de paiement d'un **loyer échu avant l'ouverture** de la procédure mais relatif à une **occupation postérieure** à celle-ci. Est aussi recevable la demande en résiliation fondée sur le défaut de paiement des loyers correspondant pour partie seulement à une période de jouissance postérieure au jugement d'ouverture (Cass. com. 14-6-1994 n° 1458 P : RJDA 12/94 n° 1363 ; Cass. 3e civ. 9-10-1996 n° 94-21.222 D ; Cass. com. 15-11-2000 n° 99-12.103 FS-D).

Lorsque le loyer est **payable par trimestre**, le bailleur peut agir à l'expiration du délai de trois mois, sans attendre la deuxième échéance

com. 17-12-1996 n° 2198 D : RJDA 4/97 n° 560).

# Le maintien du bail par la **paralysie des mécanismes de résiliation**

- **Paralysie du droit commun du bail**

- permanentes, des clauses réputées non écrites **pour les loyers antérieurs:**

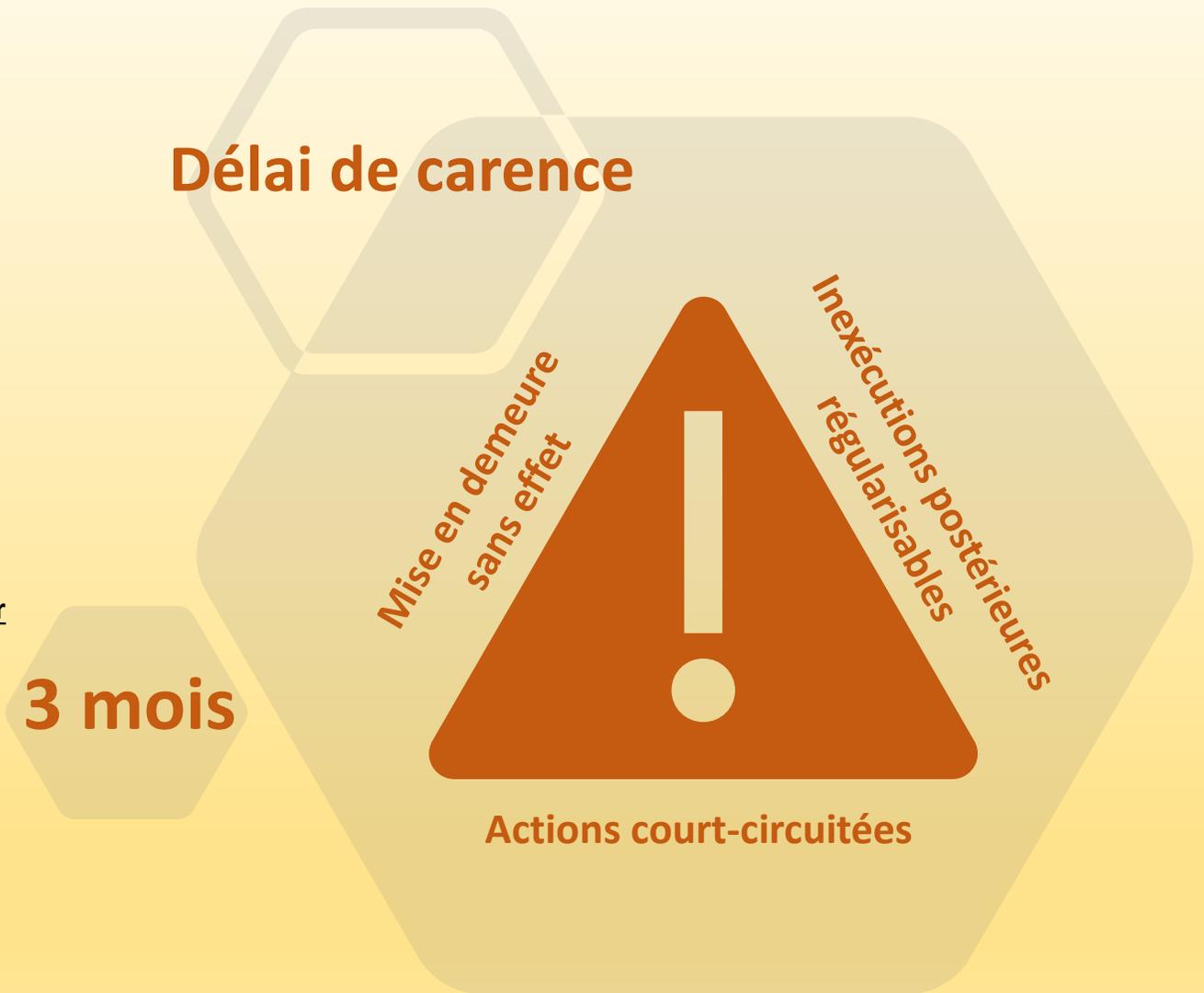
- **Adaptation temporaire du régime des contrats en cours**

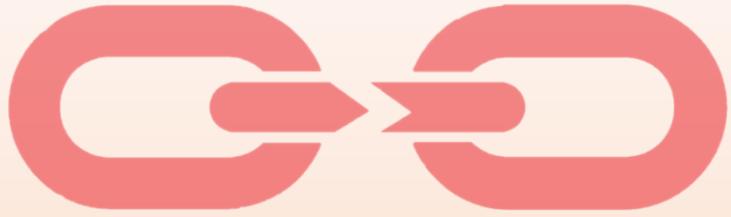
- effets **suspendus même pour les loyers postérieurs par un délai de carence** est prévu pour protéger ce contrat très important.
- **Mise en demeure d'opter sans effet**
- La résiliation pour défaut de paiement des loyers postérieurs au JO **ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter du JO.**

Si le débiteur paie ces loyers postérieurs avant l'expiration de ce délai, la résiliation n'a pas lieu

**Remarque Liquidation:** L 641-12, 2<sup>ème</sup> :

- Pour la résiliation pour « causes antérieures »  
\*\*autre que le paiement d'une somme d'argent Com. 28/05/2002, n°98-14259
- Bailleur doit introduire sa demande
- **dans les 3 mois** de la publication du jugement de liquidation





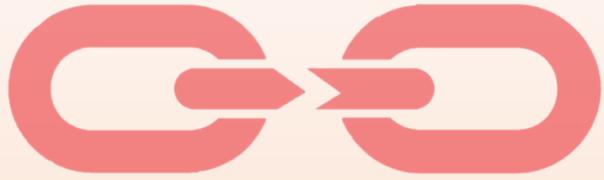
# Résiliation du bail A l'initiative du bailleur - en cas de défaut de paiement-

Le législateur, soucieux de préserver autant que faire se peut le contrat de bail, essentiel pour la poursuite de l'activité, favorise encore le locataire placé en procédure collective.

Depuis 2005,

**si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation.**

L'administrateur ou le débiteur peut ainsi, en payant, **éviter la rupture du contrat à l'initiative du bailleur.**



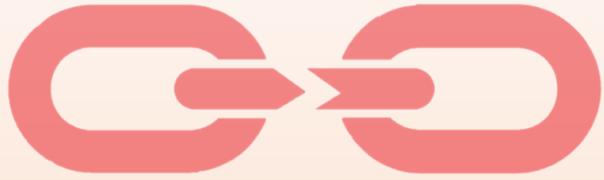
- en cas de défaut de paiement-  
- procédure devant le Juge commissaire-

Il s'agit de **faire constater la résiliation de plein droit.**

Le bailleur qui agit devant le juge-commissaire pour lui demander la constatation de la résiliation du bail sans revendiquer le bénéfice de la clause résolutoire de ce dernier, **n'est donc nullement dans l'obligation de délivrer le commandement** exigé par ce dernier texte.

Il en résulte un régime spécial de résiliation de plein droit du bail qui limite la protection du locataire placé en redressement ou en liquidation judiciaires

◆ Cass. com., 15 janv. 2020, n° 17-28.127 ◆ Cass. com., 9 oct. 2019, n° 18-17.563, n° 796 FS - P + B + II



- en cas de défaut de paiement -  
- procédure devant le Juge des Référéés -

Il s'agit de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Cela ne devrait plus être très fréquent pour un bail commercial.

# Cession du bail

## - dans le cadre d'un plan de cession -



Il s'agit d'une **cession judiciaire du contrat** instaurée par la loi L.642-7 du Code de commerce

Les clauses d'agrément, de préemption, d'incessibilité sont  
**réputées non écrites.**

**Le bailleur n'a pas son mot à dire**

Les **clauses de solidarité** sont  
**réputées non écrites.**

# Cession du bail

- dans le cadre d'une cession isolée-



Dans cette hypothèse,

les clauses du bail **demeurent applicables**  
sauf la clause de solidarité .

Bail commercial et covid :



## le paiement du loyer

- ❖ **Annonces du Président de la République et des ministres**
- ❖ **Législation**
- ❖ **Moyens de droit pour tenter de s'opposer au paiement du loyer**
- ❖ **Pandémies, des exemples**
- ❖ **Premières décisions**
- ❖ **Exemples**

# Annonces du Président de la République et des ministres



- **16/03/2020** : le Président de la République déclare que « *les factures d'eau, de gaz ou d'électricité ainsi que les loyers devront être suspendus.* »
- **16/04/2020** : le Ministre de l'Economie Bruno LE MAIRE déclare, au sujet des bailleurs de locaux accueillant des TPE de moins de 10 salariés : « *Je ne leur demande pas de reporter le loyer : je demande d'annuler trois mois de loyer* »
- **12/11/2020** : le Ministre de l'Economie Bruno LE MAIRE annonce un **crédit d'impôt** à destination des bailleurs d'entreprise renonçant aux loyers du mois de novembre 2020.

# Législation

## Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-316 et modificatifs



- **Article 1 :**

« I. – Les dispositions du présent titre sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus.

- ...

- **Article 4 :**

« Les astreintes, les clauses pénales, **les clauses résolutoires** ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont **réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er.**

*Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est **reportée** d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.*

*La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.*

*Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont **suspendus** pendant la période définie au I de l'article 1er. »*

# Législation

## Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020



### Article 14

« I. - Le présent article est applicable **aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative** prise en application des 2° ou 3° du I de l'article 1er de la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou du 5° du I de l'article L. 3131-15 du code de la santé publique, y compris lorsqu'elle est prise par le représentant de l'Etat dans le département en application du second alinéa du I de l'article L. 3131-17 du même code. Les critères d'éligibilité sont précisés par décret, lequel détermine les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative.

**II. - Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police mentionnée au I, les personnes mentionnées au même I ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi affectée.**

Pendant cette même période, les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés ne peuvent être mises en œuvre et le bailleur ne peut pas pratiquer de mesures conservatoires.

Toute stipulation contraire, notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou retard de paiement de loyers ou charges, est réputée non écrite.

III. - Le II ne fait pas obstacle à la compensation au sens de l'article 1347 du code civil.

IV. - Le II s'applique aux loyers et charges locatives dus pour la période au cours de laquelle l'activité de l'entreprise est affectée par une mesure de police mentionnée au I.

Les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus et calculés qu'à compter de l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du II.

En outre, les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues jusqu'à la date mentionnée au même premier alinéa.

V. - Jusqu'à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du II, ne peuvent procéder à la suspension, à l'interruption ou à la réduction, y compris par résiliation de contrat, de la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau aux personnes mentionnées au I pour non-paiement par ces dernières de leurs factures :

1° Les fournisseurs d'électricité titulaires de l'autorisation mentionnée à l'article L. 333-1 du code de l'énergie ;

2° Les fournisseurs de gaz titulaires de l'autorisation mentionnée à l'article L. 443-1 du même code ;

3° Les fournisseurs et services distribuant l'eau potable pour le compte des communes compétentes au titre de l'article L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales. »

# Moyens de droit pour tenter de s'opposer au paiement du loyer

❖ **Obligation de délivrance du bailleur : obligation de résultat**

❖ **Exception d'inexécution** : le loyer est la contrepartie de la jouissance du local ; pas de jouissance, pas de contrepartie.

❖ **Le fait du prince** : fermeture administrative : commerce de la liste.

❖ **Force majeure** :

- **1218 du Code Civil** :

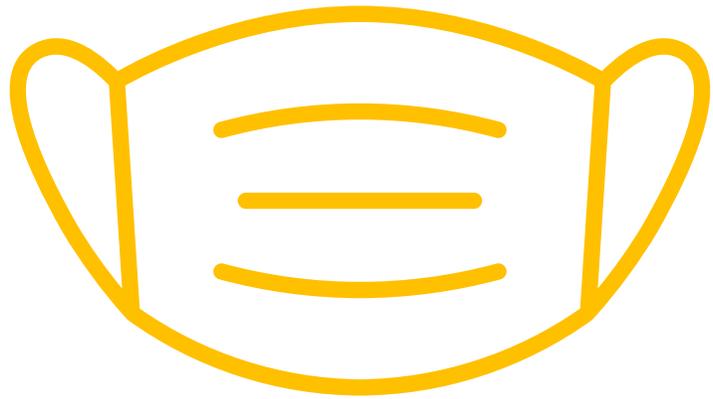
*« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement **échappant au contrôle du débiteur**, qui ne pouvait être raisonnablement **prévu** lors de la conclusion du contrat et dont les effets **ne peuvent être évités** par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. »*

Extérieur, imprévisible, irrésistible

Lien de causalité

❖ **Imprévision 1195 du Code Civil**

# Pandémies, des exemples ?



## ❖ **Chikungunya :**

- CA BASSE TERRE 17 décembre 2018

•

## ❖ **Dengue :**

- CA NANCY 22 novembre 2010

# Et pour le COVID :



❖ **Bruno LE MAIRE** le 28 février 2020 :

le COVID 19 « *sera considéré comme un cas de force majeure pour les entreprises* » **titulaires de marchés de travaux publics.**

❖ Et les autres ?

# Premières décisions :

➤ **TJ PARIS 10 juillet 2020 (fond) :**

- mise en avant de l'obligation de bonne foi, vérifier si les circonstances ne rendent pas nécessaires une adaptation des modalités d'exécution des obligations respectives.

➤ **Référé PARIS 26 octobre 2020 (deux ordonnances) :**

- Absence de suspension des loyers et exécution de bonne foi  
- Moyen de la force majeure inopérant  
- Le contexte sanitaire ne peut constituer en lui-même un manquement à l'obligation de délivrance du bailleur  
- Obligation de bonne foi

➤ **Référé BOULOGNE SUR MER 4 novembre 2020 :**

- Force majeure, obligation de délivrance, exception d'inexécution : juge du fond et non des référés

➤ **CA GRENOBLE 5 novembre 2020 :**

- il n'est pas justifié par l'intimée de **difficultés de trésorerie** rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers.

# Exemples :

❖ **BESSON CHAUSSURES** : force majeure opposée aux bailleurs : pas de discussion.

❖ **ODALYS** : compromis équilibré, recherche d'un accord.