

N° C2119889

Décision attaquée : 25 mai 2021 , tribunal de commerce Bordeaux

la société la Bourse de L'immobilier
C/
la société Lafran

Bruno Sturlèse, avocat général

**AVIS
de l'avocat général**

(Rédigé le:2/06/2022)

Sens de l'Avis:

REJET avec substitution de motifs

On se référera au Rapport et aux écritures des parties pour l'exposé détaillé des faits, de la procédure et du moyen.

Discussion

Cette affaire, a été à dessein fixée à la même audience que les dossiers E 21-20190 et M 21-20127 car, comme-ceux ci, **elle est directement liée à la problématique de principe relative à l'exigibilité des loyers pendant les périodes de fermeture administrative des locaux commerciaux au public, suite à la pandémie de COVID19.**

Il est donc renvoyé aux développements généraux communs à ces trois dossiers "pilote" sur les divers questionnements induits par cette problématique, et qui figurent dans notre avis relatif au principal dossier E21-20190 (arrêt attaqué de la CA de Paris).

Seules seront donc abordées ici les questions spécifiques au présent pourvoi.

La décision attaquée du tribunal de commerce a rejeté l'opposition à l'injonction de payer obtenue par la bailleuse contre sa locataire de lui payer 1801 euros, représentant les loyers et charges des mois de mai et juin 2020, concernant le local commercial dans lequel la locataire exerce une activité d'agence immobilière mais n'a pu y accueillir du public pendant cette période.

Le tribunal de commerce a écarté les moyens de la locataire opposante, notamment ceux fondés sur l'exception d'inexécution et sur l'article 1722 c.civ, aux motifs que l'interdiction de recevoir du public n'a pas empêché la jouissance du local, l'agence immobilière ayant en outre continué à exercer son activité et que l'article 1722 donne la possibilité au locataire d'une réduction du loyer "à charge pour le bailleur de l'accepter ou pas".

Les cinq premières branches du moyen portent sur l'article 1722 civ.

Une sixième branche qui porte sur la disparition de la cause à l'engagement de payer l'intégralité du loyer(1131 civ.), nous parait articuler un grief nouveau, partant irrecevable, sur lequel nous ne nous attarderons donc pas.

En défense, la bailleresse entend notamment voir soulevé d'office le moyen tenant à l'exclusion de l'application de l'article 1722 par les ordonnances de mars 2020 .

**

1/Sur le moyen d'office invoqué par la défense concernant l'exclusion de l'article 1722 du code civil par les ordonnances de mars 2020

Il n'y a pas lieu de soulever un tel moyen, qui est infondé en droit, pour les raisons qui ont été développées dans notre avis, auquel le lecteur est renvoyé, relatif au pourvoi connexe susvisé E 21- 20190 .

2/Sur les griefs concernant l'article 1722 du code civil(branches 1 à 4 du moyen)

Sur cette question de principe et ses enjeux, il est également renvoyé aux développements de notre avis précité, tendant à voir juger par la Cour que la perte partielle visée par l'article 1722 ne saurait résulter d'une interdiction administrative générale et temporaire de recevoir du public dans un local commercial .

Au regard de la motivation critiquable en droit, à certains égards, de la décision attaquée pour écarter l'article 1722, la solution de la cour d'appel nous parait devoir être confortée par une substitution de motifs, afin de fixer une position dénuée d'ambiguïtés dans cette affaire qui a vocation à donner lieu à un arrêt dit de principe.

Avis de REJET avec substitution de motifs
