

**Cour d'appel, Chambéry, Chambre civile, 1re section, 29 Juin 2021 – n° 20/01402**

Cour d'appel

**Chambéry**  
**Chambre civile, 1re section**

**29 Juin 2021**  
**Répertoire Général : 20/01402**

Contentieux Judiciaire

MF/SL

COUR D'APPEL de CHAMBÉRY

Chambre civile - Première section

Arrêt du Mardi 29 Juin 2021

N° RG 20/01402 - N° Portalis DBVY-V-B7E-GR4Z

Décision attaquée: Ordonnance du TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP d'ANNECY en date du 16 Novembre 2020, RG 20/00323

Appelante

S.A.S. ODALYS RESIDENCES, dont le siège social est situé [...]

Représentée par Me Isabel B., avocat postulant au barreau d'ANNECY

Représentée par la SCP B.S. ET ASSOCIES, avocats plaidants au barreau de PARIS

Intimés

M. Philippe R.

né le 16 Octobre 1930 à [...], demeurant [...]

S.A.S. BCAR, dont le siège social est situé [...]

Représentés par la SCP BOLLONJEON A. B., avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentés par Me Hervé C., avocat plaidant au barreau de BAYONNE

-----

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 11 mai 2021 avec l'assistance de Mme Sylvie LAVAL, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

- M. Michel FICAGNA, Président, qui a procédé au rapport,

- Mme Alyette FOUCHARD, Conseiller,

- Mme Inès REAL DEL SARTE, Conseiller,

-----

Suivant deux actes sous seing privé du 31 mars 2015, la société BCAR, représentée par son gérant M. Philippe R., a consenti à la société Odalys Résidences deux baux commerciaux de locaux d'habitation meublés pour y recevoir sa clientèle, portant respectivement sur les lots 117, 205 et 216 au sein de l'hôtel de tourisme le Chamois et sur les lots A102, A108, A205, A307, A103, A212 et B301 au sein de la résidence de tourisme Mendi Alde, lesdits immeubles étant situés à La Clusaz (74).

Pour chacun de ces baux, il a été convenu que le loyer indexé est payable par trimestre civil échu, au plus tard le 15 du mois qui suit chaque fin de trimestre, les loyers s'élevant initialement à 27'680 € HT par an pour les lots 117, 205 et 216 et à 53'278 € HT par an pour les lots A102, A108, A205, A307, A103, A212 et B301, soit ensemble et annuellement la somme de 80'958 € HT, la TVA applicable à ce type de loyer étant une TVA à 10%, le montant TTC s'élève à 89'053, 80 € soit trimestriellement une somme due de 22'263, 45 € TTC.

Suivant acte sous seing privé du 7 juillet 2016, M. Philippe R. a consenti à la société Odalys Résidences un bail commercial de locaux d'habitation meublés portant sur les lots 103, 202 et 217 au sein de l'hôtel de tourisme le Chamois, moyennant un loyer indexé payable par trimestre civil échu au plus tard le 15 du mois qui suit chaque fin de trimestre, le loyer s'élevant initialement à 26'445 € HT par an, soit 29'089, 50 € TTC, le trimestre s'établissant à 7'272,37 € TTC.

Par arrêté du 15 mars 2020 complétant l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19, puis en application des décrets n°2020-293 du 23 mars 2020, n°2020-423 du 14 avril 2020 et n°2020-663 du 31 mai 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, les commerces non essentiels n'ont pu accueillir de public entre le 15 mars 2020 et le 11 mai 2020, date à partir de laquelle une réouverture au public a été autorisée sous conditions.

La société Odalys Résidences a été contrainte de fermer ses établissements au public entre le 14 mars 2020 et le 1er juin 2020, et a cessé de régler régulièrement les loyers appelés depuis le 4 mars 2020.

Par acte du 9 juillet 2020, la société BCAR et M. Philippe R. ont fait assigner la société Odalys Résidences, en référé, aux fins de paiement de la somme provisionnelle de 23'192, 75 € au profit de la société BCAR et de 6'763, 69 € au profit de M. Philippe R., avec intérêts au taux légal, au titre des loyers des premiers et deuxième trimestres 2020.

Par ordonnance de référé rendue le 16 novembre 2020, la présidente du tribunal judiciaire d'Annecy a :

- condamné la société Odalys Résidences à payer à la société BCAR à titre provisionnel la somme de 23'192, 75 € TTC à valoir sur les loyers exigibles au titre des premier et deuxième trimestres 2020, outre intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente ordonnance,
- condamné la société Odalys Résidences à payer à M. Philippe R. à titre provisionnel la somme de 6'763, 71 € TTC à valoir sur les loyers exigibles au titre des premier et deuxième trimestres 2020, outre intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente ordonnance,
- condamné la société Odalys Résidences aux dépens, comprenant les frais de commandement de payer,
- condamné la société Odalys Résidences à payer à M. Philippe R. et la société BCAR la somme de 1'000 € chacun au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- rejeté toutes autres demandes plus amples ou contraires,
- rappelé que la présente décision bénéficie de droit de l'exécution provisoire.

Le juge a retenu :

- que si l'article 4 de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 a interdit l'exercice des voies d'exécution forcée et sanctions associées par le bailleur en vue de recouvrement des loyers commerciaux, ceux-ci restent exigibles, en outre il n'est nullement démontré que les textes qui ont prescrit les mesures nécessaires pour faire face à l'épidémie du virus covid-19 ont octroyé aux preneurs à bail commercial la gratuité de leurs loyers,
- que la société Odalys Résidences ne démontre pas que le bailleur n'a pas respecté son obligation de délivrance et de jouissance, la fermeture administrative imposée par les mesures sanitaires prises au plan national n'étant pas de nature à démontrer la défaillance du bailleur dans son obligation de mise à disposition des lieux,
- que les articles 1719 et 1722 du code civil sont inapplicables à l'espèce, les lieux loués n'ayant été ni détruits en tout ou partie ni devenus impropres à leur destination, en conséquence les arguments tendant à une diminution du prix du loyer ou, à une gratuité sur la période du 14 mars 2020 au 1er juin de la même année ne peuvent prospérer,
- que le paiement des loyers et des charges est une obligation incontestable du locataire, en conséquence de la défenderesse doit être condamnée à titre provisionnel au paiement des loyers dont le montant n'est, au surplus, pas contesté par les parties au sein de leurs écritures respectives.

La société Odalys Résidences a interjeté appel de cette ordonnance par déclaration d'appel en date du 25 novembre 2020.

Aux termes de ses conclusions d'appelante n°3 du 14 avril 2021, la société Odalys Résidences demande à la cour :

- de réformer la décision entreprise,

Statuant à nouveau,

- de constater qu'est sérieusement contestable l'existence de l'obligation de la société Odalys Résidences de payer à la société BCAR et à M. Philippe R. les sommes de 23'192, 75 € et 6'763, 61 € relatives aux loyers afférents à la période allant du 14 mars au 1er juin 2020,

En conséquence,

- de dire n'y avoir lieu à référé sur les demandes de la société BCAR et de M. Philippe R.,
- de condamner la société BCAR et M. Philippe R. aux dépens de première instance et à payer à la société Odalys Résidences la somme de 3'000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre de ses frais irrépétibles de première instance,

Elle soutient :

- qu'aucun des textes considérés n'a prévu que les loyers afférents à la période du 14 mars au 1er juin 2020 seraient dus en dépit de l'inaptitude des locaux donnés à bail commercial à remplir leur destination contractuelle du fait des mesures réglementaires précitées et, corrélativement, malgré l'impossibilité objective pour les bailleurs d'assurer à leurs preneurs, pendant cette période, la délivrance et la jouissance paisible de ces locaux,
- que ne relève pas de l'évidence requise devant le juge des référés, et ne peut donc être tranchée que par le juge du fond, la réponse à apporter à la question de savoir si le bailleur a assuré ses obligations de délivrance et de

jouissance paisible alors que les mesures règlementaires prises à compter du 14 mars et jusqu'au 1er juin 2020 ont rendu, pendant cette période, les locaux loués inaptes à remplir leur destination contractuelle,

- que ne relève pas non plus de l'évidence, et ne peut donc être tranchée que par le juge du fond, la réponse à apporter à la question de savoir si, malgré l'impossibilité d'utiliser les locaux loués conformément à leur destination contractuelle du 14 mars et jusqu'au 1er juin 2020, résultant de l'interdiction d'y accueillir sa clientèle, la société Odalys Résidences, est tenue de payer les loyers afférents à cette période,

- que le premier juge ne pouvait, sans trancher une question touchant au fond du droit, estimer que la société Odalys Résidences n'était pas fondée à invoquer la perte partielle des locaux loués sur le fondement de l'article 1722 du code civil pour soutenir que les créances alléguées par la société BCAR et M. Philippe R. étaient sérieusement contestables,

- que la société Odalys Résidences est fondée à invoquer le manquement de la société BCAR et de M. Philippe R. à leur obligation de bonne foi contractuelle au visa de l'article 1104 du code civil, lequel impose aux parties en cas de circonstances exceptionnelles de vérifier si lesdites circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives, pour soutenir que les créances alléguées par la société BCAR et M. Philippe R. sont sérieusement contestables,

- que la présente cour ne saurait accueillir la demande de provision au titre des loyers afférents à cette période alors que les parties s'opposent sur le sens de la clause des baux selon laquelle le loyer est suspendu en cas de circonstances exceptionnellement graves affectant le bien et ne permettant pas une occupation normale de celui-ci « mais serait couvert soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le preneur ».

Aux termes de leurs conclusions récapitulatives du 16 avril 2021, la société BCAR et M. Philippe R. demandent à la cour :

vu les baux commerciaux des locaux meublés liant les parties,

vu la clause spéciale relative aux circonstances exceptionnelles et aux garanties perte de loyers ou perte d'exploitation,

vu l'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020,

vu les commandements de payer délivrés par Me M., Huissier de Justice,

vu l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile,

- de voir déclarer régulier l'appel interjeté par la société Odalys Résidences de l'ordonnance de référé du président du tribunal judiciaire d'Annecy en date du 16 novembre 2020,

- de l'en débouter comme étant mal fondé,

Y faisant droit,

- de voir confirmer en toutes ses disposition l'ordonnance de référé déferée,

Y ajoutant,

- de voir condamner la société Odalys Résidences à payer à la société BCAR et à M. Philippe R. chacun la somme de 3'000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles exposés en cause d'appel,

- de voir condamner la société Odalys Résidences aux entiers dépens de l'instance d'appel avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SCP B.Arnaud B., avocats associés.

Ils soutiennent :

- que si une interprétation doit se faire de l'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020, c'est dans le sens où celle-ci, comme l'a justement relevé le juge des référés, n'a jamais octroyé de gratuité au preneur à bail commercial leur faisant la faveur de leur éviter pendant une période donnée l'exercice de voies d'exécution forcées et les sanctions qui y sont associées,

- que c'est à raison que, dans le cadre du contrôle qui lui appartenait, le juge des référés a relevé que la société Odalys Résidences ne démontrait pas que la société BCAR et M. Philippe R. n'avaient pas respecté leur obligation de délivrance et de jouissance en rappelant que la fermeture administrative imposée par les mesures sanitaires prises au plan national n'était pas de nature à démontrer la défaillance du bailleur dans son obligation de mise à disposition des lieux,

- que dans ces conditions, l'invocation par la société BCAR d'une force majeure ou d'une exception d'inexécution ne revêt pas le caractère d'une contestation sérieuse opposable à son obligation de payer l'indemnité d'occupation et des charges pendant la période de fermeture contrainte du commerce et ce d'autant que si les loyers ont été suspendus, ils sont demeurés exigibles,

- qu'il n'est nullement demandé au juge des référés ou à la cour statuant en référé d'interpréter une clause contractuelle qui est claire, et qu'il ressort donc de cette clause contractuelle des plus claires qui constitue la loi des parties, que dans tous les cas les loyers devaient être assumés soit par le preneur directement, soit par l'assureur garantie perte d'exploitation ou garantie perte de loyer,

- que c'est à bon droit que le juge des référés a estimé que les articles 1719 et 1722 du code civil étaient inapplicables à l'espèce, les lieux loués n'ayant été ni détruits en tout ou en partie, ni devenus impropres à leur destination et qu'ainsi les arguments tendant à une diminution du prix du loyer ou une gratuité sur la période du 14 mars au 1er juin 2020 de la même année ne pouvaient prospérer,

- que la société Odalys Résidences n'est pas en position de soutenir un manquement du bailleur à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat au visa de l'article 1104 du code civil, la société Odalys Résidences n'ayant elle-même pas respecté son obligation de bonne foi.

## MOTIFS

Sur la demande de la société Odalys

La cour estime que le premier juge, par des motifs pertinents qu'elle approuve, a fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties.

L'obligation pour le locataire de payer son loyer n'est pas sérieusement contestable puisqu'aucune des dispositions réglementaires ou légales invoquées par la société Odalys n'a suspendu ni expressément ni même implicitement, l'exigibilité des loyers commerciaux, étant observé que la société Odalys ne soutient pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 qui a prévu que les personnes mentionnées à l'article 1er de celle-ci ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, ces dispositions s'appliquant aux seules très petites entreprises éligibles aux aides du fonds de solidarité.

D'autre part, il n'y a eu aucun changement des lieux loués qui sont restés physiquement rigoureusement les mêmes. Les locaux ne sont pas en cause.

Seuls les exploitants se sont vus interdire de recevoir leurs clients dans les locaux pour des raisons étrangères aux locaux.

Aucune perte des lieux n'est survenue à compter de l'interdiction gouvernementale.

La société Odalys n'a d'ailleurs pas adressé de mise en demeure aux bailleurs les sommant de lui garantir la jouissance paisible des lieux.

Les dispositions contractuelles invoquées par la société Odalys sont celles figurant à l'article 7 ' Loyer' page 9 du contrat et qui édictent que :

dans le cas où l'indisponibilité du bien loué résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves ( telles qu'incendie de l'immeuble , etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale après la date de livraison, le versement du loyer défini ci-avant sera suspendu , ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance mais serait couvert soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le preneur.'

Cette clause claire et précise ne nécessite aucune interprétation en ce qu'elle vise soit des manquements personnels du bailleur, soit des circonstances affectant le bien.

Force est de constater que les mesures d'interdiction d'exploitation prises par l'État ne sont ni du fait ou de la faute du bailleur, ni ne constituent une circonstance affectant le bien, c'est à dire une circonstance intrinsèque au bien lui-même.

D'autre part, cette clause mentionne clairement que cette suspension est conditionnée par la couverture des loyers par les assureurs et cette condition n'est pas remplie.

La société Odalys ne peut invoquer utilement un cas de force majeure dès lors qu'elle ne justifie pas être définitivement empêchée de payer les sommes réclamées.

Enfin, le bailleur n'apparaît pas avoir manqué à son obligation de bonne foi prescrite à l'article 1104 du code civil (article 1134 ancien alors applicable), alors qu'il se borne à réclamer le paiement des loyers prévus au bail, étant précisé que cet article ne saurait être étendu au cas d'imprévision édicté à l'article 1195 nouveau du code civile, mais applicable seulement aux contrats conclus postérieurement au 1er octobre 2016, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En conséquence, l'ordonnance déférée sera confirmée.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la société Odalys Résidences à payer à la société BCAR et à M. R., à chacun la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société Odalys Résidences aux dépens d'appel, distraits au profit de la société B., Arnaud B., avocats associés.

Ainsi prononcé publiquement le 29 juin 2021 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et signé par Michel FICAGNA, Président et Sylvie LAVAL, Greffier.

Le Greffier, Le Président,

---

#### Décision(s) antérieure(s)

∴ TJANNECY16 Novembre 2020 20/00323

© LexisNexis SA