

BIZARRE, BIZARRE...

Le plus clair est sans doute que les juges, inquiets de l'affluence à venir des contentieux sur le paiement des loyers du confinement, rappellent la règle première que les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Mais les jugements des 8, 9 et 10 juillet, dont ils se servent pour le dire, oublient de traiter l'essentiel : la force majeure et l'exception d'inexécution, bref : la perte provisoire de la chose louée. Faut-il voir dans cette posture encore inconfortable la cause de la publication d'un communiqué pour grossir le trait ? Analyse sur la question de M^e Hittinger-Roux, qui trouve tout de même cela bizarre. Très bizarre...

Par M^e Gilles Hittinger-Roux, avocat-associé (H.B. & Associés)

Bizarre, bizarre... ce jugement du 10 juillet 2020 rendu par la 18^e chambre du tribunal judiciaire de Paris. Vous avez dit bizarre ? Le communiqué du 15 juillet 2020 du tribunal judiciaire de Paris, comme c'est bizarre ! (Marcel Carné : « Drôle de drame »). A l'occasion d'une exception d'incompétence, d'une compensation d'un loyer, le tribunal judiciaire de Paris s'est senti obligé de donner sa position sur le paiement du loyer en période de confinement.

Il est vrai, que, confrontés à l'afflux de dossiers qui opposent bailleurs et locataires, les magistrats ont cru bien faire en rendant une telle décision. Il est vrai aussi, que le tribunal judiciaire de Paris était dans l'urgence, compte tenu de la décision du tribunal de commerce de Paris en date du 20 mai 2020, lequel avait retenu les critères de la force majeure pour libérer le débiteur. Ainsi, pendant la période de confinement, les preneurs s'exonéraient de tout paiement de loyer, sur le fondement de cette ordonnance.

Il est vrai encore, qu'il existe aussi des enjeux de politique judiciaire puisque, depuis de nombreuses années, le tribunal de commerce souhaite récupérer les baux commerciaux dans ses attributions, alors que le tribunal judiciaire

entend conserver ce droit bien spécifique. La précipitation dans laquelle le tribunal a rendu cette décision peut s'expliquer au regard des éléments ci-dessus rappelés : il est en effet surprenant que les magistrats semblent reprocher au demandeur et à son conseil de ne pas avoir évoqué la force majeure ou l'imprévision afin d'éviter le paiement du deuxième trimestre.

Pourtant, le tribunal reprend fidèlement la position du demandeur et son conseil, lesquels considéraient que la juridiction n'était pas saisie sur cette question et qu'ils se réservaient le droit de contester ultérieurement leur obligation à paiement des loyers. Finalement, le tribunal, de son propre chef, rappelle le premier principe de droit, à savoir « les contrats doivent être exécutés de bonne foi ». Ajoutant, de façon inaccoutumée, que « les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives ».

Le message est explicite : les parties doivent trouver un accord pendant cette période tout à fait exceptionnelle. Le droit doit accompagner les situations et ne pas être déconnecté de toute réalité. A demi-mot, les mécanismes s'attachant à l'imprévision sont dorénavant intégrés

dans le raisonnement des magistrats, même si l'imprévision n'est pas encore une pratique du droit positif.

Cette décision du 10 juillet doit être rapprochée de deux autres décisions rendues les 8 et 9 juillet 2020 par une autre formation du tribunal judiciaire de Paris : le juge de l'exécution. Le jugement du 8 juillet a rejeté le principe d'une saisie sur les comptes du locataire et a condamné lourdement le bailleur à 20 000 € de dommages et intérêts et 10 000 € d'article 700 pour avoir engagé une telle procédure. Celui du 9 juillet a écarté la demande de saisine des comptes bancaires du preneur en faisant prévaloir : « dans des circonstances aussi exceptionnelles, indépendantes de la volonté des parties, la force du principe de créance que le bailleur tire du contrat de bail n'est pas telle qu'elle justifie une mesure conservatoire sans autorisation judiciaire préalable ».

Ainsi, au cours de la même semaine, le tribunal judiciaire de Paris a manifesté sa volonté d'écarter l'application d'une règle de droit rigide en faisant prévaloir la recherche un accord entre les parties. Cependant, par la décision du 10 juillet, le bailleur obtient le paiement complet du deuxième trimestre et le tribunal considère que l'article 4 de l'ordon-

nance du 25 mars 2020 ne suspend pas l'exigibilité du loyer. Il faut nécessairement considérer que la 18^e chambre aurait dû statuer sur une toute autre affaire pour prendre une position claire, que ce soit sur l'exception d'inexécution, la force majeure, la perte provisoire de la chose louée. Le tribunal a vraisemblablement retenu ce dossier pour traiter uniquement de la bonne foi dans l'exécution d'un contrat de bail commercial.

Mais ce qui est vraiment bizarre, c'est ce « communiqué » du tribunal judiciaire de Paris, lequel n'a pas de sens, à moins de considérer que dorénavant les jugements ne sont pas suffisamment explicites pour les comprendre. Je pensais que mes confrères et amis que sont M^{es} Barbier, Brault, Cohen-Trumer, Confino... de la Doctrine, étaient les mieux placés pour interpréter les élan de nos magistrats. J'avais même appris à la faculté de droit, sous la plume du professeur François Terré, que « la Doctrine est consubstantielle au droit ».

Je me suis trompé : dorénavant il faut lire les communiqués ! ■

> Lire le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 10 juillet 2020 ainsi que le communiqué du 15 juillet 2020 sur largusdeleenseigne.com