MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Tribunal judiciaire de Paris

Communiqué de presse

Décision du 25 février 2021 de la 18ème chambre civile à propos de l'exception d'inexécution en matière de loyers commerciaux pendant la période de crise sanitaire

La 18ème chambre civile du tribunal judiciaire de Paris, compétente en matière de propriété commerciale, a rendu le 25 février 2021 un jugement dans un litige opposant un bailleur à un preneur sur le renouvellement d'un bail commercial portant sur un local situé à Paris, loué pour une activité de vente d'objets d'art et de décoration.

Parmi les prétentions soumises à la juridiction, le preneur opposait au bailleur l'exception d'inexécution prévue par les dispositions de l'article 1219 du code civil, du fait de la fermeture imposée de son local du 15 mars au 11 mai 2020, pour réclamer la restitution de loyers versés au bailleur pour cette période.

Le tribunal a jugé, en application des dispositions de l'article 1719 du code civil, que les obligations de délivrance du bailleur d'un local conforme à la destination contractuelle, dans lequel il est en mesure d'exercer l'activité prévue par le bail, et d'en faire jouir paisiblement celui-ci pendant la durée du bail, n'ont pas pour effet d'obliger le bailleur à garantir au preneur la chalandise des lieux loués et la stabilité du cadre normatif, dans lequel s'exerce son activité.

Constatant que le preneur ne discutait pas le fait que son local lui permettait d'exercer l'activité prévue au bail, et que le bailleur n'était pas garant du trouble de jouissance résultant de la fermeture administrative de son commerce imposée par les mesures législatives et réglementaires de lutte contre la propagation de l'épidémie liée au SARS-CoV-2, le tribunal a rejeté la demande en restitution des loyers payés.

>> **Consulter la décision de la 18ème chambre du TJ de Paris** (du 25 février 2021)