

- L'obligation de payer le loyer à l'aune de la Covid-19 : la Cour de cassation maintient le cap ! [L'obligation de payer le loyer à l'aune de la Covid-19 la Cour de cassation maintient le cap !](#)

[ANALYSE I - L'IMPOSSIBLE EXONÉRATION DE L'OBLIGATION DE PAYER LE LOYER SUR LE FONDEMENT DE LA FORCE MAJEURE](#)

[ANALYSE II - LA POSSIBLE ALLOCATION DE DOMMAGES INTÉRÊTS DISTINCTS DES INTÉRÊTS MORATOIRES SUR LE FONDEMENT DE LA MAUVAISE FOI](#)

Alors que l'ancien article 1148 du Code civil écarte l'allocation de dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit, mais que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure, l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation de la Covid-19 ne peut exonérer un locataire à bail commercial du paiement des loyers.

Aux termes de l'ancien article 1153, alinéa 4, du Code civil, le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance, si bien qu'en condamnant la locataire à payer une certaine somme à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait des retards de paiement du loyer, sans constater sa mauvaise foi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Bail commercial
 Covid-19
 Paiement du loyer
 Obligation de somme d'argent
 Force majeure
 Dommages-intérêts moratoires et compensatoires
 Mauvaise foi

Marie-Laure BESSON

Maître de conférences à l'Université de Corse Pascal Paoli

Équipe Méditerranéenne de Recherche Juridique - UR 7311

/Texte visé : [Code civil - Articles 1148](#), anc. et 1153, al. 4, anc.

Référence : [Cass. 3^e civ., 15 juin 2023, n° 21-10.119](#), B

Repère : Le Lamy Baux commerciaux, n° 300-30]

ANALYSE

1. Crise sanitaire et espoirs déçus des preneurs à bail commercial. - Alors que tous les espoirs étaient permis, les preneurs à bail commercial sont allés de désillusion en désillusion au cours de l'année 2022, durant laquelle la Cour de cassation a écarté les uns après les autres les moyens de défense que leurs conseils s'étaient évertués à déployer pour les faire échapper au paiement des loyers en pleine période de crise sanitaire. Dans ce contexte, où le Gouvernement français a imposé des confinements conduisant à la fermeture au public des établissements commerciaux, sauf pour un nombre restreint d'activités identifiées comme indispensables, et a mis en œuvre plusieurs procédures de sauvegarde de l'économie, pour tenter d'endiguer la pandémie liée à la Covid-19, la question du sort des loyers commerciaux a largement occupé les esprits. Dans la mesure où une telle privation de jouissance des locaux loués s'est accompagnée de la disparition des revenus d'exploitation des locataires, ces derniers cherchaient par tous les moyens des motifs pour s'exonérer de leur obligation de payer le loyer. Tout y est passé : manquement du bailleur à son obligation de délivrance, exception d'inexécution, force majeure, perte temporaire de la chose louée, et non-respect par le bailleur de l'exigence de bonne foi dans l'exécution du bail. Pourtant, rien n'y a fait ou presque. Les Hauts conseillers de la troisième chambre civile de la Cour de cassation ont écarté les fondements un par un, laissant

seulement entrevoir la possibilité de faire valoir la mauvaise foi du bailleur et une interrogation à propos de la révision pour imprévision (1) . Pour les affaires jugées en référé, ils ont ajouté que l'obligation de payer n'est pas sérieusement contestable. Ils ont même estimé inapplicable la clause de suspension des loyers. Ces décisions ont été largement commentées et critiquées par certains membres de la doctrine, eu égard à leur sévérité, les pensant davantage justifiées par des considérations économiques que juridiques. Par l'arrêt du 15 juin 2023, elle poursuit son œuvre de « *destockage* », pour reprendre l'expression d'un éminent spécialiste (2) , en évinçant définitivement la force majeure.

2. Obligation de payer le loyer : exonération et indemnisation de l'inexécution d'une obligation de somme d'argent. -

L'espèce en question opposait la société « Appart'City » à son bailleur, à propos du loyer d'un bail portant sur deux appartements situés dans une résidence de tourisme. Le bailleur, qui avait assigné en avril 2014 la locataire en paiement d'un arriéré locatif, indemnisation de ses préjudices, remboursement de frais d'huissier de justice et communication de documents comptables de la résidence, a actualisé sa demande en cause d'appel, au titre de l'arriéré locatif pour l'étendre au solde des loyers des premier et deuxième trimestres 2020, soit ceux échus, pour partie, alors que les mesures gouvernementales d'interdiction de recevoir du public afin de lutter contre la propagation du virus Covid-19, étaient en vigueur. La question principale était celle de savoir si le paiement du solde de ces loyers pouvait être écarté sur le fondement de la force majeure. De manière sous-jacente, se posait la question de l'étendue des dommages-intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent. La Cour de cassation, en visant la règle de l'article 1148 ancien du Code civil et après avoir rappelé la solution de sa chambre commerciale du 16 septembre 2014, selon laquelle « *le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure* (Cass. com., 16 sept. 2014, n° 13-20.306, Bull. 2014, IV, n° 118) », en déduit par substitution de motifs « *que l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation du virus Covid-19 ne peut exonérer un locataire à bail commercial du paiement des loyers* ». En outre, elle précise en citant la règle issue de l'ancien article 1153, alinéa 4, du Code civil, que la condamnation de la locataire au paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait des retards de paiement du loyer, sans constater sa mauvaise foi viole le texte susvisé.

3. Plan. - Cette décision ne surprend pas. D'une part, elle réitère une application déjà connue de la force majeure issue de l'ancien article 1148 du Code civil (I). D'autre part, elle reprend le principe exposé par l'ancien article 1153, alinéa 4, du Code civil permettant l'allocation de dommages-intérêts distincts des intérêts moratoires en cas de retard dû à la mauvaise foi du débiteur (II).

I - L'IMPOSSIBLE EXONÉRATION DE L'OBLIGATION DE PAYER LE LOYER SUR LE FONDEMENT DE LA FORCE MAJEURE

4. Principe : causes exonératoires de l'inexécution d'une obligation. - Classiquement, les causes exonératoires de responsabilité en cas d'inexécution totale ou partielle d'une obligation se recensent au nombre de trois : force majeure, fait d'un tiers et fait du créancier ou de la victime. Précisément, l'ancien article 1148 du Code civil instaurait qu'aucuns dommages et intérêts ne seraient alloués « *lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit* ». S'agissant de la force majeure et du cas fortuit, ils n'étaient pas définis dans l'ancienne version du Code civil. Depuis la réforme de 2016, ils désignent indifféremment (3) et selon [l'article 1218 du Code civil](#) 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* », empêchant « *l'exécution de son obligation par le débiteur* ». Autrement dit, la force majeure fait référence à tout événement, quelle que soit son origine, présentant les caractères habituellement requis, à savoir l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'extériorité, et qui peut ainsi être considéré comme la véritable cause du dommage en lieu et place du fait reproché au défendeur (4) . Ces critères étant difficiles à réunir, la jurisprudence ne reconnaît pas souvent la force majeure. Elle avait d'ailleurs établi que ne peut constituer un cas de force majeure, seul un événement présentant un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible dans son exécution (5) . Partant de ce principe, le preneur tentait de faire admettre que l'impossibilité d'exercer la moindre activité pendant la période de confinement, lui causant des difficultés de trésorerie, constituait un cas de force majeure l'empêchant de régler son loyer. La Cour de cassation, fidèle à sa position, rappelle assez logiquement ce principe, mais y oppose son exception bien connue.

5. Exception : inapplication de la force majeure à une obligation de somme d'argent. - Cette exception est propre aux obligations de sommes d'argent dont l'irrésistibilité ne peut pas être caractérisée dans la mesure où leur exécution est seulement rendue plus difficile ou onéreuse (6) . À ce titre, le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure. Là encore, elle conserve sa ligne de conduite et réitère la solution de sa chambre commerciale (7) selon laquelle la force majeure ne permet pas de s'exonérer d'une obligation monétaire. Comme l'explique une de nos collègues, l'inexécution d'une obligation de sommes d'argent ne pourrait exonérer son débiteur de responsabilité qu'à la condition que son paiement soit irréalisable en raison de la disparition de la monnaie par exemple (8) . Chose de genre par excellence, une somme

d'argent n'a pas vocation à périr. Or, le fait d'avoir été privé des revenus nécessaires au paiement des loyers, quand bien même il plongerait le débiteur dans une situation lourdement obérée, n'empêche pas le paiement d'une somme d'argent. La difficulté de paiement n'est pas une cause suffisante. Ainsi, la troisième chambre n'était pas en mesure de caractériser la force majeure, de sorte que la solution est cohérente d'un point de vue juridique, tout comme elle semble l'être d'un point de vue moral et économique.

6. Considérations économiques et morales. - Certes, dans de pareilles circonstances le preneur se trouve désavantagé alors qu'il subit la situation. Néanmoins, la solution apparaît moralement opportune pour la simple et bonne raison que, comme le souligne la doctrine, la règle inverse conduirait à « *déshabiller Pierre pour rhabiller Paul* » (9) . Sous l'angle de vue économique, on reconnaît aussi bien volontiers que rendre exonératoire une difficulté financière risquerait grandement de « *créer une crise systémique en reportant sur les créanciers le poids des dettes impayées* » (10) . Pour autant, dans un tel contexte, notamment compte tenu des décisions antérieurement rendues qui ne laissent entrevoir quasiment aucune marge de manœuvre, le verdict ne passe pas auprès des locataires, d'autant plus que si certains preneurs ont bénéficié des aides mises en place par le Gouvernement, ce n'est pas le cas de tous. Les commerçants risquent de se faire rares, à moins que la pratique des clauses de force majeure ne devienne monnaie courante.

7. Alternatives contractuelles et interrogations. - Il est possible de prévoir qu'un événement particulier sera constitutif d'un cas de force majeure ou bien qu'il en est exclu. Les conditions légales n'ont alors plus à être remplies. Les dispositions précitées de l'article 1218 du Code civil (ancien article 1148) ne sont pas impératives, de sorte que les parties peuvent aménager dans leur contrat les conditions de la force majeure, ainsi que ses effets (11) . Par ailleurs, la question de l'application de la théorie de l'imprévision, qui correspond à la situation où un événement imprévisible rend particulièrement onéreuse (et non pas impossible) l'exécution d'une obligation comprenant à l'obligation de paiement, reste pleine et entière (12) . Cette décision illustrant une nouvelle fois l'inapplication de la force majeure à une somme d'argent fait également resurgir une question d'actualité afférente à l'impossibilité technique de payer sa dette à l'échéance en raison d'une défaillance de l'outil numérique (13) tel qu'un bug informatique et sans autre moyen de paiement (14) .

Ayant prononcé l'inéligibilité de l'inexécution d'une obligation de somme d'argent aux critères de la force majeure, la Cour de cassation devait en tirer les conséquences quant aux modalités de réparation de l'inexécution d'une telle obligation.

II - LA POSSIBLE ALLOCATION DE DOMMAGES-INTÉRÊTS DISTINCTS DES INTÉRÊTS MORATOIRES SUR LE FONDEMENT DE LA MAUVAISE FOI

8. Inexécution d'une obligation de somme d'argent : préjudice dû au retard de paiement. - Il faut avoir à l'esprit que l'obligation en argent, qui consiste à remettre une certaine quantité de monnaie à un créancier, soulève des difficultés lorsque le débiteur ne s'acquitte pas de son engagement au jour convenu, car si le créancier a toujours la certitude d'être payé par la voie d'une exécution forcée, pourvu que le débiteur soit solvable, le créancier subit toujours le préjudice résultant du retard dans l'obtention de la prestation qui lui est due. Le principe de réparation est celui de l'allocation forfaitaire de dommages-intérêts moratoires qui consistent en un pourcentage annuel de la somme due. En principe, le juge ne peut pas se livrer à une quelconque évaluation du préjudice, ni même choisir un autre mode de réparation que celui imposé par le législateur. En ce sens, l'ancien article 1153 du Code civil, devenu aujourd'hui 1231-6, déroge aux règles du droit commun de la responsabilité civile. Ce faisant, il est prohibé d'allouer au créancier d'une obligation monétaire, des dommages et intérêts en plus des intérêts moratoires, sans avoir constaté l'existence d'un préjudice spécial, distinct de celui résultant du retard dans l'exécution de l'obligation, et la mauvaise foi du débiteur (C. civ., art. 1231-6, al. 3, nouv. ; C. civ., art. 1153, al. 4, anc.) (15) . Ces deux conditions sont *a priori* cumulatives (16) . Si le créancier n'a pas à prouver l'existence et l'étendue de son préjudice puisque l'ancien article 1153 du Code civil (C. civ., art. 1231-6, al. 2, nouv.) prévoit que les intérêts moratoires sont dus sans que le créancier soit tenu de ne justifier d'aucune perte, il doit en revanche démontrer que son préjudice dépasse le forfait légal pour obtenir des dommages et intérêts supplémentaires, ressortant d'un préjudice distinct du retard, et surtout établir la mauvaise foi du débiteur. C'est exactement cette règle que rappelle à juste titre la Cour de cassation pour écarter l'allocation de dommages-intérêts supplémentaires.

9. Non-caractérisation de la mauvaise foi. - En l'occurrence, une des conditions énoncées faisait défaut. Effectivement, contrairement à ce qu'a admis la cour d'appel, l'impossibilité de régler certaines dépenses afférentes aux biens donnés à bail, le rejet de prélèvements bancaires et l'engagement de frais de recouvrement ne sont pas suffisants pour indemniser le préjudice subi du fait des retards de paiement du loyer. Encore fallait-il que le locataire soit de mauvaise foi, ce qui n'avait manifestement pas été recherché en l'espèce. Il aurait alors fallu rapporter la preuve d'une faute caractérisée du débiteur (17) selon la dernière conception jurisprudentielle livrée par la Cour de cassation (18) . Cette condition faisant défaut, les Hauts conseillers ne pouvaient qu'invalider l'octroi des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait des retards de paiement du loyer. Il s'en infère *a contrario* que dans l'hypothèse où

cette condition est remplie, l'allocation de dommages-intérêts supplémentaires est permise dès lors qu'un préjudice spécial existe.

10. Préjudice spécial. - S'agissant de l'impossibilité de régler certaines dépenses, du rejet des prélèvements bancaires et de l'engagement de frais de recouvrement, la question ne se posait pas ici du fait de la non-caractérisation de la mauvaise foi, mais ces éléments devraient pouvoir constituer un préjudice spécial distinct de celui résultant du retard dans l'exécution de l'obligation. En effet, le préjudice spécial peut revêtir diverses facettes. Par exemple, il peut consister dans le fait d'avoir dû emprunter à des conditions onéreuses, faute de disposer des fonds dus et non payés (19), d'avoir été obligé de faire des « *frais et des démarches* » (20) ou encore d'avoir été privé d'un fonds de roulement important (21) et même d'avoir fait l'objet d'une saisie de ses biens (22). Il a également été admis qu'une obstruction systématique au fonctionnement de la copropriété ait accompagné le retard dans le paiement des charges de copropriété constitue un préjudice distinct (23), tout comme le préjudice résultant de la dépréciation monétaire constatée entre le moment de l'échéance et celui du paiement (24).

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 5 novembre 2020), le 27 septembre 2012, M. [G] (le bailleur) a donné à bail commercial à la société Park & Suites, aux droits de laquelle est venue la société Appart'City (la locataire), deux appartements situés dans une résidence de tourisme.

2. Le 22 avril 2014, le bailleur a assigné la locataire en paiement d'un arriéré locatif, indemnisation de ses préjudices, remboursement de frais d'huissier de justice et communication de documents comptables de la résidence.

3. Actualisant, en cause d'appel, sa demande au titre de l'arriéré locatif, le bailleur l'a étendue au solde des loyers des premier et deuxième trimestres 2020, soit ceux échus, pour partie, alors que les mesures gouvernementales d'interdiction de recevoir du public afin de lutter contre la propagation du virus covid-19, étaient en vigueur.

Examen des moyens

(...)

Sur le deuxième moyen, pris en ses quatre premières branches

Énoncé du moyen

5. La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner à payer au bailleur certaines sommes complémentaires au titre des loyers des premier et deuxième trimestres 2020, alors :

« 1^o/ qu'est constitutif d'un cas de force majeure un événement présentant un caractère imprévisible, lors de la conclusion du contrat, et irrésistible dans son exécution ; que constitue un cas de force majeure, susceptible de l'exonérer, au moins temporairement, du paiement des loyers, l'impossibilité pour une société de location touristique d'exercer son activité, en raison des interdictions prononcées par les autorités publiques dans le cadre des mesures sanitaires prises pour la lutte contre la pandémie de covid-19 ; que dans ses conclusions d'appel, la société Appart'city soutenait qu'elle n'avait pas pu se libérer du règlement des loyers durant la période de confinement, dès lors qu'elle avait subi une perte totale de clientèle, s'apparentant à la perte de la chose due ; que la cour d'appel a refusé de retenir l'existence d'un cas de force majeure lié à l'épidémie de covid-19, en se bornant à constater qu'il n'était pas justifié par la société Appart'city de difficultés de trésorerie rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers ; qu'en s'abstenant ainsi de rechercher, comme elle y était invitée, si ces difficultés de trésorerie ne se déduisaient pas de ce que la société Appart'city avait été dans l'impossibilité d'exercer la moindre activité pendant la période de confinement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de [l'article 1148 du Code civil](#), dans sa rédaction antérieure à celle issue de [l'ordonnance n° 2016-131](#) du 10 février 2016, ensemble de [l'article 3 du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020](#) prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, et de [l'article 10 du décret n° 2020-548 du 11 mai 2020](#) prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, dans sa version modifiée par le [décret n° 2020-604 du 20 mai 2020](#) ;

2^o/ qu'est constitutif d'un cas de force majeure un événement présentant un caractère imprévisible, lors de la conclusion du contrat, et irrésistible dans son exécution ; que constitue un cas de force majeure, susceptible de l'exonérer, au moins temporairement, du paiement des loyers, l'impossibilité pour une société de location touristique d'exercer son activité, en raison des interdictions prononcées par les autorités publiques dans le cadre des mesures sanitaires prises pour la lutte contre la pandémie de covid-19 ; que la cour d'appel a écarté tout événement de force majeure lié à l'épidémie de covid-19, dès lors que l'article 10 du décret du 11 mai 2020, modifié le 20 mai 2020, tout en interdisant l'accueil du public dans les résidences de tourisme, a prévu une dérogation concernant les personnes qui y élisent domicile, de sorte que toute activité n'aurait pas été interdite à la société Appart'city, laquelle ne produit

aucun élément permettant de constater que l'activité qu'elle exerce ne correspond qu'à la location de locaux d'habitation proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, comme prévu à l'article R. 321-1 du Code du tourisme ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la société Appart'city ne s'était pas trouvée dans l'impossibilité totale d'exercer son activité pour la période de confinement antérieure au décret du 11 mai 2020, modifié le 20 mai 2020, pendant laquelle il était interdit à la population de se déplacer à plus d'un kilomètre de son domicile sauf pour des motifs impérieux limitativement énumérés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de [l'article 1148 du Code civil](#), dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 3 du [décret n° 2020-293 du 23 mars 2020](#) prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire ;

3°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que le bail commercial du 21 septembre 2012 stipule que les lots donnés à bail constituent une résidence de tourisme, telle que définie par [l'article D. 321-1 du Code du tourisme](#), ce qu'a constaté la cour d'appel, texte dont il résulte que les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile ; qu'en jugeant que toute activité n'avait pas été interdite à la société Appart'city, dès lors que l'article 10 du décret du 11 mai 2020, tel que modifié par le décret du 20 mai 2020, prévoyait une dérogation à l'interdiction d'accueillir du public dans les résidences de tourisme concernant les personnes qui y élisent domicile, et que l'exposante ne produisait aucun élément permettant de constater que l'activité qu'elle exerce ne correspond qu'à la location de locaux d'habitation proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, quand il résultait clairement des termes du contrat de bail commercial qu'une telle activité lui était interdite, la cour d'appel a méconnu la loi des parties, en violation de [l'article 1134 du Code civil](#), dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4°/ que le fait du prince correspond à une décision de l'autorité publique ayant pour conséquence de porter atteinte à l'équilibre financier de situations contractuelles et qui, en matière civile, peut constituer un cas de force majeure ; qu'en jugeant que la théorie jurisprudentielle du fait du prince concernait uniquement les rapports entre une personne morale de droit public et son cocontractant, la cour d'appel a violé [l'article 1148 du Code civil](#), dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ».

Réponse de la Cour

6. Aux termes de [l'article 1148 du Code civil](#), dans sa rédaction antérieure à celle issue de [l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016](#), il n'y a lieu à aucuns dommages-intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit.

7. Constitue un cas de force majeure un événement présentant un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible dans son exécution ([Ass. plén., 14 avril 2006, pourvoi n° 02-11.168](#), Bull. 2006, Ass. plén. n° 5), l'irrésistibilité n'étant pas caractérisée si l'exécution est seulement rendue plus difficile ou onéreuse.

8. Dès lors, le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure ([Com., 16 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.306](#), Bull. 2014, IV, n° 118).

9. Il en résulte que l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation du virus covid-19, ne pouvait exonérer la locataire du paiement des loyers échus pendant les premier et deuxième trimestres 2020.

10. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les [articles 620, alinéa 1](#), et [1015 du Code de procédure civile](#), l'arrêt se trouve légalement justifié de ce chef.

(...)

Sur le deuxième moyen, pris en sa sixième branche

Énoncé du moyen

15. La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner à payer au bailleur une certaine somme en réparation du préjudice subi du fait des retards de paiement du loyer, alors « que les dommages-intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure ; que le juge ne peut allouer des dommages-intérêts distincts des intérêts moratoires qu'à la condition de caractériser, d'une part, la mauvaise foi du débiteur, d'autre part, l'existence d'un préjudice indépendant du retard ; qu'en l'espèce, pour allouer à M. [G] la somme de 2 000 euros de dommages-intérêts au titre de son préjudice subi du fait des divers retards de paiement de la société Appart'city, la cour d'appel a relevé l'impossibilité pour M. [G] de régler certaines dépenses afférentes aux biens donnés à bail, et le rejet avec mise en demeure de prélèvements bancaires dès lors que M. [G] avait domicilié sur un même compte les paiements des loyers et charges, et les remboursements d'emprunts,

relatifs aux biens loués ; que la cour d'appel a également relevé que M. [G] avait été contraint de suivre de façon particulièrement précise le paiement des loyers, qu'il avait dû recourir à de très nombreuses démarches et avait engagé des frais de recouvrement (lettres recommandées de mise en demeure et plus de vingt sommations de payer) ; qu'en statuant par de tels motifs, insuffisants à établir la mauvaise foi de la société Appart'city, la cour d'appel a violé l'article 1153, devenu 1231-6, du Code civil ».

Réponse de la Cour

Vu [l'article 1153, alinéa 4, du Code civil](#), dans sa rédaction antérieure à celle issue de [l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016](#) :

16. Aux termes de ce texte, le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages-intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance.

17. Pour condamner la locataire à payer au bailleur une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait des retards de paiement du loyer, l'arrêt retient que ces retards ont entraîné l'impossibilité de régler certaines dépenses afférentes aux biens donnés à bail, le rejet de prélèvements bancaires et l'engagement de frais de recouvrement.

18. En statuant ainsi, sans constater la mauvaise foi de la locataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

(...)

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Appart'City, d'une part, à payer à M. [G] les sommes de 2 509,52 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 27 janvier 2015, au titre du loyer dû pour le quatrième trimestre de l'année 2014 et de 2 000 euros à titre de dommages-intérêts complémentaires pour retard de paiement du loyer, d'autre part, à communiquer sous astreinte à M. [G] les comptes d'exploitation et les bilans de la résidence Innovalée de Montbonnot pour les années 2013 et 2014 ainsi que les comptes d'exploitation, au sens de [l'article L. 321-2, alinéa 2, du Code du tourisme](#), pour les années 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019, l'arrêt rendu le 5 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble (...) ».

[Cass. 3^e civ., 15 juin 2023, n° 21-10.119, B](#)

- (1) [Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.190](#), B ; [Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.127](#), B ; [Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-19.889](#), D ; [Cass. 3^e civ., 23 nov. 2022, n° 22-12.753](#), B ; [Cass. 3^e civ., 23 nov. 2022, n° 21-21.867](#), B, Dalloz actualité, 4 juill. 2022, obs. Gaiardo P., D. 2022, p. 1445, note Houtcieff D., D. 2022, p. 1398, point de vue Tisseyre S., AJDI 2022, p. 605, obs. Blatter J.-P., JT 2022, n° 255, p. 11, obs. Delpech X., RTD com. 2022, p. 435, étude Kendérian F., RTD civ. 2022, p. 887, obs. Barbier H., RTD civ. 2022, p. 912, obs. Gautier P.-Y., Rev. loyers 2023/1033, n° 4016, obs. Besson M.-L. ; [Cass. 3^e civ., 16 mars 2023, n° 21-24.414](#), D.

- (2) Confino A., « Loyers Covid » : la Cour de cassation écarte définitivement la force majeure, ELNET, veille permanente, 19 juin 2023.

- (3) Ce ne fut pas toujours le cas puisque la jurisprudence a pendant un temps opéré une distinction. Anciennement, la force majeure se différenciait du cas fortuit en que la première était un évènement d'ordre naturel alors que le second était le produit d'une défaillance humaine.

- (4) Gréau F., Rép. civ. Dalloz, V° Force majeure, n° 1 ; Delebecque Ph. et Pansier Fr.-J., Droit des obligations, Contrat et quasi-contrat, LexisNexis, 2018, p. 330-331, n° 477.

- (5) [Cass. ass. plén., 14 avr. 2006, n° 02-11.168](#), Bull. civ. ass. plén., n° 5.

-
- (6) Picod Y., Rép. civ. Dalloz, V^o Obligations, juin 2017, act. janv. 2019, n^o 67.
-
- (7) [Cass. com., 16 sept. 2014, n^o 13-20.306](#), Bull. civ. IV, n^o 118.
-
- (8) Molina L., Force majeure financière et loyers pendant la crise sanitaire, note sous [Cass. 3^e civ., 15 juin 2023, n^o 21-10.119](#), LEDC sept. 2023, n^o 8, p. 4.
-
- (9) Thibierge L., *passim*, in Molina L., Force majeure financière et loyers pendant la crise sanitaire, précité.
-
- (10) Molina L., Force majeure financière et loyers pendant la crise sanitaire, précité.
-
- (11) Dureau-Hazera Cl., Audit du bail commercial dans un monde post-Covid-19. Identification et évaluation des nouveaux risques contractuels, JCP E 2022, 1166.
-
- (12) Bucher Ch.-É., Contrats : la force majeure et l'imprévision remèdes à l'épidémie de covid-19 ?, Contrats, conc. consom. 2020, étude 5. Voir aussi les différents commentaires des décisions de 2022 cités en note n^o 1.
-
- (13) Besson M.-L., La responsabilité du rédacteur d'actes immobiliers à l'ère numérique, AJDI 2021, p. 260.
-
- (14) [Cass. 3^e civ., 27 févr. 2010, n^o 08-20.943](#), Bull. civ. III, n^o 47.
-
- (15) [Cass. 1^{re} civ., 21 juin 1989, n^o 87-12.507](#), Bull. civ. III, n^o 251 ; [Cass. 1^{re} civ., 7 janv. 1992](#), Bull. civ. I, n^o 12 ; [CA Paris, ch. 8, sect. D, 9 mars 1999, n^o 1996/83957](#) ; [Cass. soc., 26 janv. 2000, n^o 96-42.376](#), Bull. civ. V, n^o 39 ; [Cass. soc., 14 sept. 2016, n^o 14-26.101](#), P ; [Cass. soc., 9 juill. 2015, n^o 14-12.779](#), P.
-
- (16) Voir sur ce point : Bertolaso S., Régime de la réparation - Modalités de la réparation - Règles communes aux responsabilités délictuelle et contractuelle - Inexécution d'une obligation en argent, JCl. Notarial Répertoire, fasc. n^o 205, mars 2020, n^o 38.
-
- (17) Il peut s'agir de lenteurs exagérées, résistance abusive, passivité ou plus largement de circonstances qui ne traduisent pas nécessairement une intention de nuire au débiteur, mais qui révèlent la connaissance de causer un préjudice particulier au créancier.
-
- (18) Voir sur ce point : Bertolaso S., Régime de la réparation - Modalités de la réparation - Règles communes aux responsabilités délictuelle et contractuelle - Inexécution d'une obligation en argent, *op. cit.*, n^o 38.
-
- (19) [Cass. civ., 7 mai 1924, S. 1925, 1, p. 78](#) ; [Cass. 1^{re} civ., 16 mars 1977, n^o 75-11.255](#), Bull. civ. I, n^o 139.
-

(20) [Cass. 1^{re} civ., 9 déc. 1970, n^o 69-10.403](#), Bull. civ. I, n^o 325.

(21) Cass. 1^{re} civ., 6 nov. 1963, Bull. civ. I, n^o 481.

(22) Cass. req., 7 mai 1872, DP 1873, 1, p. 40.

(23) [Cass. 3^e civ., 3 nov. 2016, n^o 15-24.793](#), D. 2016, p. 2282.

(24) Voir sur ce point la divergence entre les première et troisième chambres civiles de la Cour de cassation : [Cass. 3^e civ., 8 févr. 1995, n^o 92-19.639](#), Bull. civ. III, n^o 39, D. 1995, p. 234, obs. Libchaber R., RTD civ. 1995, p. 10, obs. Jourdain P. ; [Cass. 1^{re} civ., 16 mai 1995, n^o 92-15.376](#), Bull. civ. I, n^o 207.
