

TENDANCES PAR JURIDICTION APRES 147 DECISIONS :

 Juridiction 1^{er} degré pro **Baillleurs** en référé / JEX / JME

 Juridiction 1^{er} degré pro **Baillleurs** au fond

 Juridiction 1^{er} degré pro **Preneurs** en référé / JEX / JME

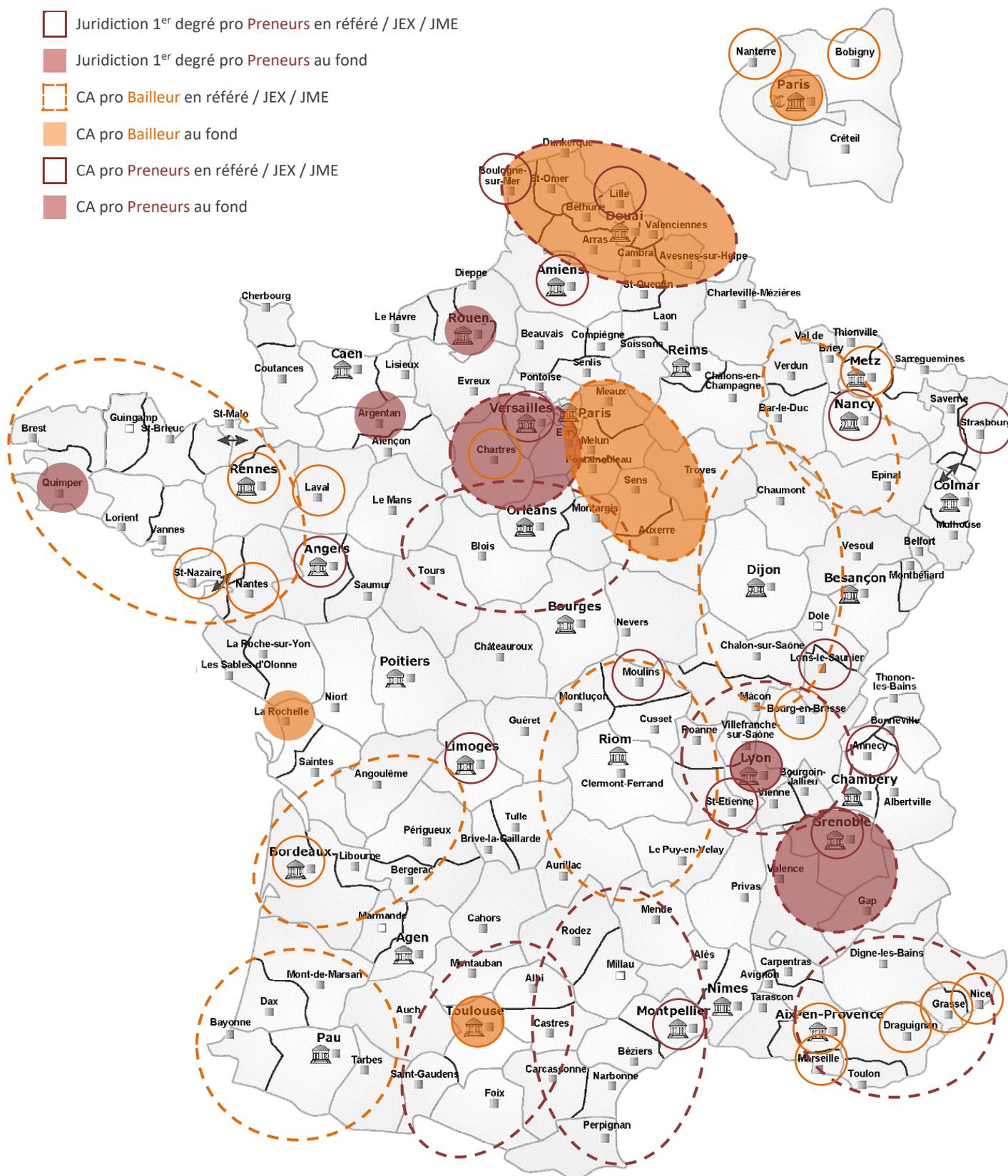
 Juridiction 1^{er} degré pro **Preneurs** au fond

 CA pro **Bailleur** en référé / JEX / JME

 CA pro **Bailleur** au fond

 CA pro **Preneurs** en référé / JEX / JME

 CA pro **Preneurs** au fond



Par souci de lisibilité, ces tendances (Bailleurs/Preneurs) sont établies **sur la base de la plus récente décision rendue à ce jour et à notre connaissance par la Juridiction concernée**, de sorte que :

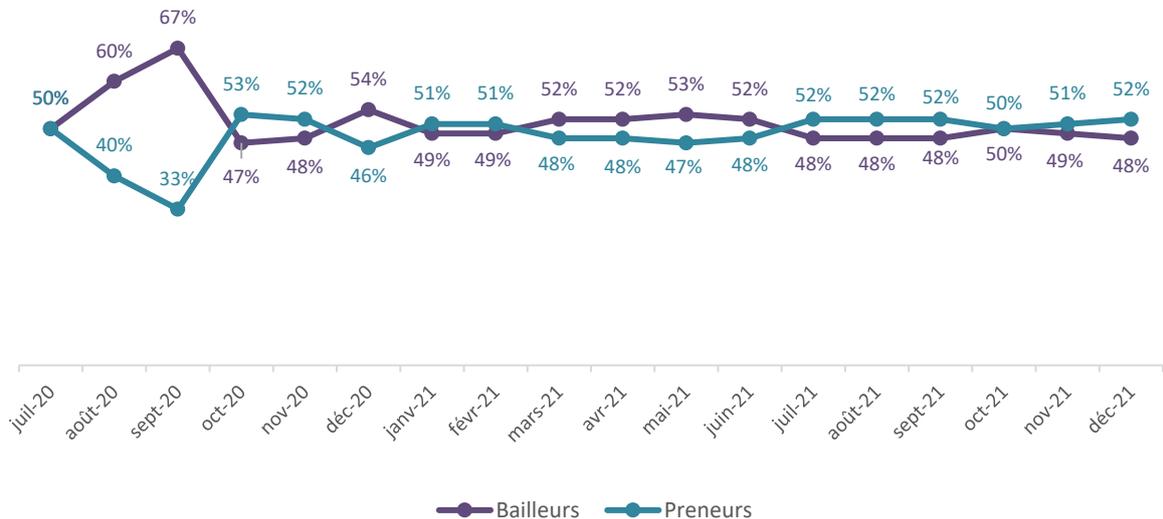
- Cette synthèse **ne tient donc pas compte des éventuels revirements de la Juridiction concernée**, notamment au regard des moyens présentés ou encore de sa composition (par exemple : Tribunal judiciaire et Cour d'appel de PARIS, Tribunal judiciaire de NANTES, Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, Cour d'appel de VERSAILLES, ...).
- il est possible que **la tendance de la Juridiction concernée ne soit pas définitivement arrêtée à ce jour**, notamment si l'intégralité des moyens à la disposition des Preneurs ne lui a pas encore été présentée.

En tout état de cause, cette carte illustre parfaitement **l'hétérogénéité du sens des décisions concernant la problématique des loyers COVID** :

- Dans certains cas, il existe des **disparités importantes au sein de Juridictions dépendant de la même Cour** (entre Juridictions du même degré mais également entre celles de degrés différents).
- Ainsi que des **incohérences au sein d'une même Juridiction**, en fonction du Juge ou de la formation rendant la décision (JME, JEX, référé, fond).
- Voire de **véritables contradictions lorsque deux décisions en sens contraires sont rendues par le même Juge** (Ex : la Cour d'appel de VERSAILLES rendant en référé deux décisions en sens contraire le 6 mai 2021).

ETAT DES LIEUX :

A ce jour, la Jurisprudence ne parvient donc toujours pas à dégager de consensus concernant le sort qu'il convient de réserver aux loyers dit « COVID-19 »¹: les 147 décisions rendues à notre connaissance sur le sujet l'ont été **tant en faveur des Bailleurs (48%) que des Preneurs (52%)** :



Cette proportion quasi-égalitaire dans le sens des décisions (Bailleur / Preneur) ne doit pas occulter le fait que **les décisions rendues au profit des Preneurs ne sont principalement que des victoires « provisoires »** : il s'agit dans une très large proportion de décisions de référé (en première ou désormais en seconde instance).

Cela étant, si l'existence ou non d'une contestation sérieuse constitue en référé le critère suffisant permettant au Juge de trancher le litige, il n'en demeure pas moins **qu'il s'agit ici de décisions particulièrement motivées**.

Au fond, **sur les 14 décisions rendues à ce jour, seules 4 décisions ont fait droit aux demandes du Preneur²**, étant néanmoins précisé que les autres affaires s'inscrivaient souvent dans un contexte particulier (Ex : résidence de tourisme ; arriéré locatif antérieur à la crise sanitaire).

Parmi ces 4 décisions, on notera plus particulièrement les décisions de seconde instance suivantes :

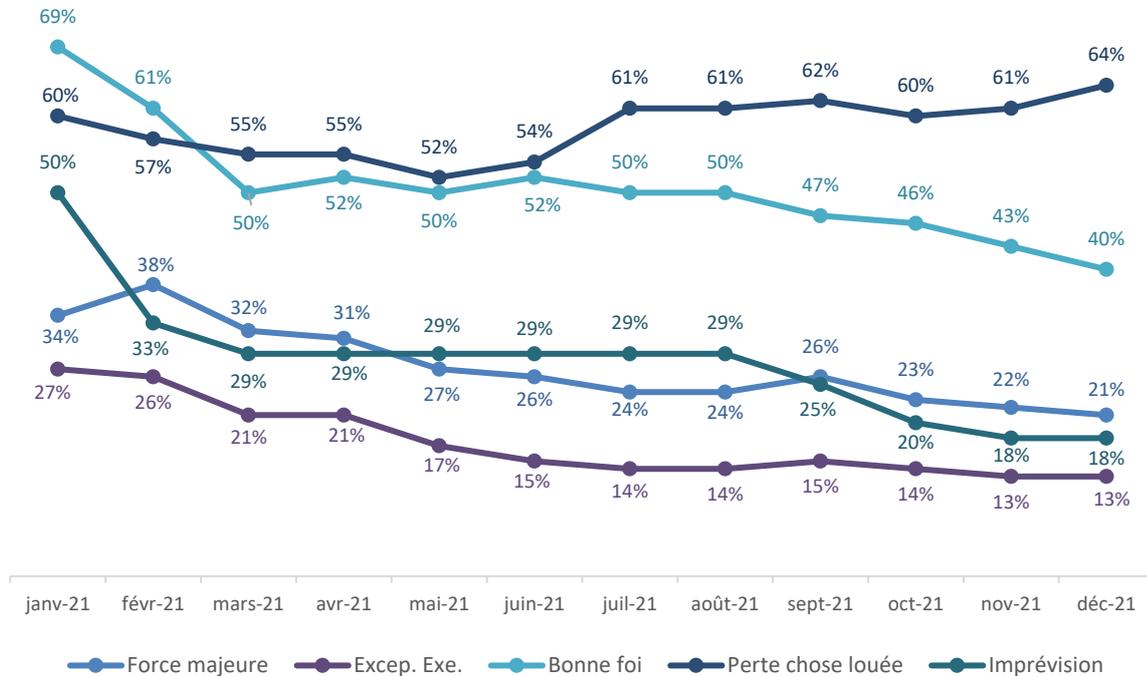
- **Décision n°122 : arrêt rendu le 3 novembre 2021 par la Cour d'appel de PARIS (RG n°19/11677)** qui, pour la première fois, consacre en appel et au fond, l'inexigibilité des loyers COVID **sur le fondement de l'obligation de bonne foi**.
- **Décision n°140 : arrêt rendu le 16 décembre 2021 par la Cour d'appel de DOUAI (RG n°21/03259)** qui, pour la première fois, consacre en appel et au fond, l'inexigibilité des loyers COVID **sur le fondement de la perte de la chose louée**.

¹ Loyers correspondant à des périodes d'inexploitation par les Preneurs compte tenu des restrictions sanitaires prises par le Gouvernement

² Décision n°59 : Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE, 23 mars 2021, n°20/02482 ; Décision n°88 : Tribunal judiciaire de TOULOUSE, 1^{er} juillet 2021, n°21/02415 ; Décision n°122 : Cour d'appel de PARIS, 3 novembre 2021, n°19/11677 ; Décision n°140 : Cour d'appel de DOUAI, 16 décembre 2021, n°21/03259

■ ANALYSE DES ARGUMENTS :

L'évolution du taux de réussite³ des moyens invoqués par les Preneurs depuis l'origine de la crise sanitaire⁴ peut être représentée de la façon suivante⁵ :



Ces données statistiques sont bien évidemment données à titre strictement indicatif dans la mesure où elles ne tiennent pas compte (i) du **nombre de fois où le moyen a été invoqué**⁶, (ii) de la **nature de la décision rendue** (fond ou référé) ou encore (iii) des **faits d'espèce**.

Depuis le début de la crise sanitaire et jusqu'à récemment, c'était **l'obligation d'exécuter les conventions de bonne foi qui emportait la conviction des Juridictions**, celles-ci s'attachant tout particulièrement au comportement des Parties au cours de la phase amiable ayant précédé la phase judiciaire (Ex : négociation ; propositions d'aménagement ; commandement de payer).

Mais, depuis le mois de mars 2021, **les Juridictions tendent à faire droit de façon de plus en plus constante au fondement de la perte de la chose louée**, cet argument présentant aujourd'hui le meilleur taux de réussite (64% et en constante progression) parmi l'ensemble des moyens invoqués par les Preneurs. C'est d'ailleurs **sur la base de cet argument que reposent 3 des 4 seules décisions au fond ayant fait droit aux demandes du Preneur** (V. supra), et plus particulièrement l'arrêt rendu le 16 décembre 2021 par la Cour d'appel de DOUAI.

A ce stade néanmoins, **aucun fondement de droit commun ne permet au Preneur d'échapper avec certitude à son obligation de régler les loyers durant la crise sanitaire**.

³ Taux de réussite = rapport entre le nombre de fois où le moyen a été présenté et le nombre de fois où il a été retenu par une décision

⁴ Les données antérieures au mois de janvier 2021 ne sont pas présentées car trop sporadiques pour être pertinentes

⁵ Les moyens résultants de régimes spéciaux pris en raison de la crise sanitaire (ordonnances, lois et décrets) ne sont pas pris en considération pour cette analyse compte tenu de leurs champs d'applications trop spécifiques à certaines catégories d'acteurs

⁶ Un moyen pourra présenter un taux de réussite intéressant mais trompeur dans la mesure où il aura été présenté peu de fois par les praticiens compte tenu de son manque de pertinence apparente (Ex : imprévision)

■ VERS UN DENOUEMENT ?

Face à cette incertitude judiciaire, tant les Bailleurs/Preneurs que la communauté juridique, attendaient avec impatience **l'avis que devait rendre le 5 octobre 2021 la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation concernant l'applicabilité des moyens de l'exception d'inexécution, de la force majeure et de la perte de la chose louée** à cette problématique⁷.

Or, à la faveur d'un désistement d'instance et d'action dans le cadre de l'instance originelle, la Cour a tout simplement estimé que son avis n'avait plus lieu d'être⁸.

Il faudra donc patienter au moins jusqu'en février ou mars prochain, où les pourvois diligentés par les exploitants des résidences de tourisme sur les arrêts de Grenoble et de Versailles devraient être tranchés par notre Haute Juridiction, à moins d'un nouveau désistement ou rebondissement toujours possible.

Même dans l'hypothèse où un arrêt interviendrait, il n'est pas impossible que les spécificités des résidences de tourisme en empêchent la généralisation et que ce contentieux « COVID » perdure encore de nombreux mois, sinon années.

**Pascal
JACQUOT**

Pascal.jacquot@fidal.com

**Jules
MARTINEZ**

Jules.martinez@fidal.com

⁷ Demande d'avis de la Cour de cassation par le Tribunal judiciaire de CHARTRES à la séance du 5 octobre 2021, à 9 h30, devant la 3^{ème} Chambre civile, n°21-70.013.

⁸ Avis du 6 octobre 2021, n°K 21-70.013

■ DETAIL DES DECISIONS :

LEGENDES ET DEFINITIONS

O Moyen proposé par le Preneur et non retenu
X Moyen proposé par le Preneur et retenu

B Décision en faveur du Bailleur
P Décision en faveur du Preneur

FM	Force majeure
EE	Exception d'inexécution
BF	Bonne foi
PCL	Perte de la chose louée
FP	Fait du prince
IMP	Imprévision
ORD	Ordonnance 306 / 316
LOI	Loi 1379

	DÉCISION					SENS		MOYENS								
	Date	J.	Type	Lieu	RG	B	P	FM	EE	BF	PCL	FP	IMP	ORD	LOI	
1	09/07/20	TJ	JEX	PARIS	20/80712		X	X								
2	10/07/20	TJ	FOND	PARIS	20/04516	X				O				O		
3	17/07/20	TJ	REF.	PARIS	20/50920	X										
4	31/07/20	TJ	REF.	LIMOGES	20/00387		X		X	X				O		
						2	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0
						4	4	2	1	2	0	0	0	2	0	0
						50	50	50	100	50	0	0	0	0	0	0
5	28/08/20	TJ	JEX	ANGERS	11/20594	X			O							
						3	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0
						5	5	2	2	2	0	0	0	2	0	0
						60	40	50	50	50	0	0	0	0	0	0
6	07/09/20	TJ	REF.	ANNECY	20/00275	X		O						O		
7	10/09/20	TJ	REF.	MONTP.	20/30974	X		O								
8	16/09/20	TJ	REF.	AMIENS	20/00174	X			O					O		
9	16/09/20	TJ	REF.	LIMOGES	20/00185	X				O						
10	16/09/20	TJ	JEX	PARIS	20/80985	X		O								
11	18/09/20	TJ	REF.	PARIS	20/54327		X			X				O		
12	22/09/20	TJ	REF.	A-E-P	20/00482		X			X						
						8	4	1	1	3	0	0	0	0	0	0
						12	12	5	3	5	0	0	0	5	0	0
						67	33	20	33	60	0	0	0	0	0	0
13	09/10/20	TJ	REF.	VERS.	20/00558		X		X					O		
14	22/10/20	TJ	REF.	GRASSE	20/01120		X		X							
15	23/10/20	TJ	REF.	BOBIGNY	20/020262		X	X								
16	26/10/20	TJ	REF.	PARIS	20/53713		X	O	O	X				O		
17	26/10/20	TJ	REF.	PARIS	20/55901		X	O	O	X				O		
18	27/10/20	TJ	JEX	PARIS	20/81460		X				X					
19	28/10/20	TC	REF.	PARIS	2020018320	X		O	O					O		
						9	10	2	3	5	1	0	0	0	0	0
						19	19	9	9	7	1	0	0	9	0	0
						47	53	22	33	72	100	0	0	0	0	0
20	03/11/20	TJ	JEX	PARIS	20/80984	X		O								
21	04/11/20	TJ	REF.	LAVAL	20/00150		X			X						
22	04/11/20	TJ	REF.	B-S-M	20/00205		X	X	X							
23	05/11/20	CA	FOND	GREN.	16/04533	X		O	O		O			O		
24	17/11/20	TC	FOND	LYON	2020J00420	X		O	O							
25	26/11/20	TJ	REF.	TOUL.	20/01121		X	X								
26	27/11/20	TJ	REF.	PARIS	20/56191		X	O	X	X				O		
27	27/11/20	TJ	REF.	BOBIGNY	20/00874	X			O							
						13	14	4	5	7	1	0	0	0	0	0
						27	27	15	14	9	1	1	0	11	0	0
						48	52	27	36	78	100	0	0	0	0	0

	DÉCISION					SENS		MOYENS							
	Date	J.	Type	Lieu	RG	B	P	FM	EE	BF	PCL	FP	IMP	ORD	LOI
28	03/12/20	TJ	REF.	PARIS	20/57416		X	X							
29	09/12/20	CA	REF.	PARIS	20/05041		X	X							
30	10/12/20	TJ	REF.	NANTES	20/00877	X		O	O						
31	11/12/20	TC	REF.	PARIS	2020035120	X		O		O	O	O			
32	11/12/20	TJ	REF.	PARIS	20/54691	X								O	
33	16/12/20	TJ	REF.	GREN.	20/01798	X			O					O	
34	16/12/20	TC	REF.	NANCY	2020008085	X		O	O	O					
35	21/12/20	TJ	JEX	PARIS	20/81657		X		O	O	X				O
36	24/12/20	TJ	REF.	ANGERS	20/00527	X					O				
37	29/12/20	TJ	REF.	MOULINS	20/00034	X			O					O	
						20	17	6	5	7	2	0	0	0	0
						37	37	20	18	12	4	2	1	14	1
						54	46	30	28	58	50	0	0	0	0
38	07/01/21	TJ	JEX	RENNES	20/03408	X		O	O			O			
39	08/01/21	TJ	REF.	PARIS	2021002225		X		X	X					
40	20/01/21	TJ	JEX	PARIS	20/80923		X				X				
41	20/01/21	TJ	REF.	PARIS	20/5570		X		O				X		X
42	21/01/21	TJ	REF.	PARIS	20/58571		X		O	X					
43	21/01/21	CA	REF.	A-E-P	20/08195	X								O	
44	25/01/21	TJ	REF.	BDX	20/01392		X	X		X		X			
45	25/01/21	TJ	REF.	BDX	20/01447		X	X		X		O			
						22	23	8	6	11	3	0	2	0	1
						45	45	23	22	16	5	3	4	15	1
						49	51	34	27	69	60	0	50	0	100
46	04/02/21	CA	REF.	PARIS	20/12540	X			O						
47	08/02/21	TJ	FOND	ROUEN	20/04228	X		O	O	O			O	O	
48	18/02/21	TJ	REF.	NANTES	20/01081		X	X							
49	18/02/21	TJ	REF.	NANTES	20/01082		X	X							
50	19/02/21	TJ	REF.	STRASB.	20/00552	X			O	O	O		O		
51	19/02/21	TC	REF.	PARIS	2020047783		X				X				
52	19/02/21	TJ	REF.	ST-NAZ.	20/00337		X		X						
53	25/02/21	TJ	FOND	PARIS	18/02353	X			O						
						26	27	10	7	11	4	0	2	0	1
						53	53	26	27	18	7	3	6	16	1
						49	51	38	26	61	57	0	33	0	100
54	02/03/21	CA	REF.	RIOM	20/01418	X		O	O	O				O	
55	04/03/21	CA	REF.	VERS.	20/02572		X				X				
56	12/03/21	TJ	REF.	RENNES	20/00829		X			X					
57	18/03/21	CA	REF.	PARIS	20/13420	X		O	O						
58	18/03/21	TJ	REF.	ST-ET.	20/00616	X		O	O	O					
59	23/03/21	TJ	FOND	LA ROCH.	20/02482		X		O		X				
60	24/03/21	TJ	JEX	LONS-L-S	20/00615	X		O	O	O	O		O		O
61	25/03/21	CA	REF.	ORLEANS	20/02454	X				O					
62	31/03/21	CA	REF.	LYON	20/05237	X		O	O	O	O				
						32	30	10	7	12	6	0	2	0	1
						62	62	31	33	24	11	3	7	17	2
						52	48	32	21	50	55	0	29	0	50
63	06/04/21	CA	R.PP	RENNES	21/01609		X			X					
64	13/04/21	CA	JEX	PAU	20/02704	X		O	O					O	
						33	31	10	7	13	6	0	2	0	1
						64	64	32	34	25	11	3	7	18	2
						52	48	31	21	52	55	0	29	0	50

	DÉCISION					SENS		MOYENS							
	Date	J.	Type	Lieu	RG	B	P	FM	EE	BF	PCL	FP	IMP	ORD	LOI
65	06/05/21	TJ	REF.	PARIS	20/58845		X			O		X			X
66	06/05/21	CA	REF.	VERS.	20/04284		X			O		X			
67	06/05/21	CA	REF.	VERS.	20/04845	X				O					
68	06/05/21	CA	FOND	VERS.	19/08848	X			O	O		O			
69	12/05/21	CA	REF.	PARIS	20/12345	X									O
70	12/05/21	CA	REF.	PARIS	20/14094	X			O						
71	12/05/21	CA	REF.	PARIS	20/16820	X			O			O			
72	12/05/21	CA	REF.	PARIS	20/17489		X		O	O		X			
73	14/05/21	TJ	JEX	PARIS	20/81457		X					X			
74	20/05/21	TJ	REF.	PARIS	21/53272	X				O	O	O			
75	21/05/21	TJ	JEX	B-S-M	21/00114	X			O	O	O	O			O
76	26/05/21	TJ	REF.	MARS.	21/00501		X								X
77	31/05/21	TJ	REF.	PARIS	21/50515		X					X	X		
78	31/05/21	TJ	JEX	LILLE	20/00225	X				O		O			
						41	37	10	7	14	11	0	2	0	3
						78	78	37	41	28	21	3	7	18	6
						53	47	27	17	50	52	0	29	0	50
79	03/06/21	TJ	JEX	PARIS	21/80806	X				O					
80	03/06/21	CA	JEX	PARIS	21/01679	X			O	O		O			
81	04/06/21	TJ	REF.	STRASB.	21/00147	X				O		O			
82	08/06/21	TJ	REF.	PARIS	21/50138		X				X				
83	08/06/21	TJ	FOND	QUIIMP.	20/01114	X				O		O			
84	24/06/21	CA	REF.	A-E-P	20/06465		X			O		X			
85	29/06/21	TJ	JME	DRAG.	21/00605		X					X			
86	30/06/21	CA	REF.	PARIS	20/15566		X					X			
						45	41	10	7	15	14	0	2	0	3
						86	86	38	46	29	26	3	7	18	6
						52	48	26	15	52	54	0	29	0	50
87	01/07/21	CA	REF.	GRENOB.	20/03802	X			O	O		O			
88	01/07/21	TJ	FOND	TOUL.	21/02415		X		O			X			
89	01/07/21	CA	REF.	PARIS	21/00640		X					X			
90	02/07/21	CA	REF.	PARIS	20/08315		X					X			
91	06/07/21	TJ	REF.	NICE	20/01311		X								X
92	06/07/21	TJ	REF.	TOUL.	20/01311		X								X
93	08/07/21	CA	REF.	TOUL.	20/02767		X			O		X			
94	08/07/21	CA	REF.	PARIS	21/02296		X		O	O		X			
95	22/07/21	CA	REF.	ORLEANS	20/021511		X					X			
						46	49	10	7	15	20	0	2	0	5
						95	95	41	49	30	33	3	7	18	8
						48	52	24	14	50	61	0	29	0	63
96	02/09/21	CA	REF.	DIJON	21/00289		X			X	X				
97	07/09/21	TJ	FOND	ARGENT.	20/00786	X				O	O				
98	07/09/21	TJ	REF.	B-E-B	21/00291		X		X						
99	08/09/21	CA	REF.	LYON	20/06122	X					O			O	O
100	09/09/21	TJ	REF.	PARIS	21/51836	X			O	O	O		O		O
101	09/09/21	CA	REF.	A-E-P	20/09243	X									O
102	13/09/21	TJ	REF.	NANTR.	21/01242		X								X
103	15/09/21	CA	REF.	PARIS	20/15117	X									O
104	23/09/21	TJ	REF.	NANTES	21/00414		X				X	X			
105	23/09/21	TJ	REF.	METZ	20/00407		X					X			
106	28/09/21	CA	REF.	LYON	20/06721		X								X
107	29/09/21	CA	REF.	LYON	20/06418	X						O			
108	29/09/21	CA	REF.	PARIS	21/00544		X		O			X			X
						52	56	11	8	17	23	0	2	1	7
						108	108	42	52	36	37	3	8	20	14
						48	52	26	15	47	62	0	25	1	50

	DÉCISION					SENS		MOYENS							
	Date	J.	Type	Lieu	RG	B	P	FM	EE	BF	PCL	FP	IMP	ORD	LOI
109	05/10/21	CA	JEX	PARIS	21/06259	X					O				O
110	06/10/21	CA	REF.	PARIS	21/00950	X									O
111	07/10/21	CA	REF.	MONTP.	21/30598	X									O
112	13/10/21	CA	REF.	LYON	20/07293		X							X	
113	20/10/21	CA	REF.	TOUL.	21/03501	X		O	O				O		
114	20/10/21	CA	REF.	PARIS	21/01806	X		O		O			O		O
115	21/10/21	CA	REF.	MONTP.	21/00527	X			O						
116	21/10/21	CA	REF.	PARIS	21/03719		X				X				
117	26/10/21	CA	REF.	PAU	21/00335		X	O	O		X	O			
118	26/10/21	TJ	FOND	PARIS	20/06292	X		O	O		O			O	
119	28/10/21	TJ	FOND	PARIS	16/13087	X		O	O		O				
120	28/10/21	CA	REF.	PARIS	21/05994		X								X
						60	60	11	8	17	25	0	2	2	8
						120	120	47	57	37	42	4	10	22	19
						50	50	23	14	46	60	0	20	1	42

121	03/11/21	CA	REF.	BASTIA	20/00567	X								O	
122	03/11/21	CA	FOND	PARIS	19/11677		X			X					
123	04/11/21	CA	REF.	ORLEANS	21/00229	X		O		O					
124	04/11/21	CA	REF.	PARIS	21/05272	X				O				O	O
125	04/11/21	CA	REF.	VERS.	21/01807	X					O				
126	04/11/21	CA	REF.	BDX	21/01769		X							X	
127	05/11/21	CA	REF.	PARIS	21/05647		X				X				X
128	05/11/21	CA	REF.	PARIS	21/05644		X								X
129	10/11/21	CA	REF.	NANCY	21/01022		X	O	O	O	X		O		O
130	10/11/21	CA	REF.	PARIS	21/06596		X				X				X
131	10/11/21	CA	REF.	RIOM	21/01295		X							X	
132	17/11/21	CA	REF.	LYON	21/02575	X			O	O	O			O	
133	17/11/21	CA	REF.	RENNES	21/00662		X			X	X				
134	17/11/21	CA	REF.	PARIS	21/03569		X	O	O	O	X			O	
135	18/11/21	CA	REF.	DOUAI	21/00689	X			O					O	O
136	18/11/21	CA	REF.	VERS.	21/02066	X									O
137	24/11/21	CA	REF.	LYON	21/00069	X								O	
138	30/11/21	CA	R.PP	PARIS	21/12573		X								X
						68	70	11	8	19	30	0	2	4	12
						138	138	50	61	44	49	4	11	30	27
						49	51	22	13	43	61	0	18	13	44

139	01/12/21	CA	REF.	PARIS	21/01632		X				X			X	X
140	02/12/21	CA	REF.	VERS.	21/02445	X				O					O
141	02/12/21	CA	REF.	PARIS	21/08280		X				X				
142	09/12/21	CA	REF.	GREN.	21/01570	X		O	O	O	O			O	
143	13/12/21	TJ	REF.	CHART.	21/00236		X				X			O	
144	13/12/21	CA	REF.	PARIS	21/08984		X								X
145	15/12/21	CA	REF.	PARIS	21/06098		X				X				
146	16/12/21	CA	FOND	DOUAI	21/03259		X				X				
147	16/12/21	CA	REF.	VERS.	21/03034	X		O		O				O	
						71	76	11	8	19	35	0	2	5	14
						147	147	52	62	47	55	4	11	34	30
						48	52	21	13	40	64	0	18	15	46

POPULARITE DU MOYEN	Unité
(Nb présentations / Nb décisions)	%

52	62	47	55	4	11	34	30
35	42	32	37	3	7	23	20

REUSSITE DU MOYEN	Unité
(Nb présentations / Nb retenus)	%

11	8	19	35	0	2	5	14
21	13	40	64	0	18	15	46
