

Sur l'exception d'inexécution

Les défenderesses soulèvent l'exception d'inexécution. Elle soutient que l'interdiction administrative de recevoir du public dans les locaux objet du bail caractérise un manquement du bailleur à son obligation de délivrance du bien justifiant que la société locataire suspende le paiement de ses loyers en vertu de l'article 1719 du code civil.

Les demandeurs répliquent que la filière du tourisme a pu bénéficier d'aides publiques permettant à la société locataire de régler l'ensemble de ses loyers. Aussi, ils affirment, que l'exception d'inexécution n'est possible qu'en cas d'impossibilité totale d'exploitation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque plus de 30% des résidences ont continué à fonctionner.

Selon l'article 1184 du code civil devenu l'article 1219 par ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais.

Pour être retenue, l'exception d'inexécution suppose que le locataire établisse que le bailleur a manqué à son obligation de délivrer le local loué et d'en garantir la jouissance paisible.

En l'espèce, les défenderesses ne rapportent pas la preuve que le bailleur a manqué à ces deux obligations.