



Loyers commerciaux et Covid-19

Commentaire d'arrêt publié le **07/08/2023**, vu **943 fois**, Auteur : [Actualité de Maître Ouhti](#)

Le 30 juin 2022, la Cour de Cassation a estimé que les mesures d'interdiction de recevoir du public pour lutter contre le Covid-19, n'étaient pas un motif de dispense du paiement du loyer commercial.

Par 3 arrêts en date du 30 juin 2022, la Cour de Cassation a estimé que les mesures d'interdiction de recevoir du public, prise par les pouvoirs publics en France en 2020 et 2021 pour lutter contre la pandémie de Covid-19, ne sont pas un motif de dispense du paiement des loyers pour les locataires commerciaux ([Cassation civile 3e, 30 juin 2022, n° 21-19889](#) ; [Cassation civile 3e, 30 juin 2022, n° 21-20127](#) ; [Cassation civile 3e, 30 juin 2022, n° 21-20190](#)).

La question soumise à la Haute Juridiction était : les commerçants locataires pouvaient-ils échapper au paiement des loyers dus au titre des périodes de fermeture de leur commerce par les pouvoirs publics et cesser ainsi de payer les loyers ?

De nombreuses décisions judiciaires ont été rendues en première instance et en appel depuis plus de deux ans, avec des positions différentes et divergentes.

Par ces arrêts, la Cour de cassation a mis fin aux débats et a rejeté les arguments avancés par les locataires, à savoir : la force majeure (1), la perte de la chose louée (2) et le manquement du bailleur à son obligation de délivrance (3).

1.- L'absence de cas de force majeure

L'article 1218-1 du Code Civil dispose : « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'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, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur* ».

Cet évènement doit avoir un caractère imprévisible, irrésistible et extérieur.

En l'espèce, la Cour de cassation a rejeté l'argument fondé sur la force majeure. Elle a estimé que le locataire n'était pas empêché de payer son loyer mais d'utiliser le local loué, étant rappelé que la partie à un contrat qui n'a pas pu profiter de la contrepartie à laquelle elle avait droit (en l'occurrence l'exploitation du local) ne peut pas obtenir l'anéantissement du contrat en invoquant cet événement.

2.- La perte de la chose louée (ou local loué) non caractérisée

L'article 1722 du Code civil énonce : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix, ou la résiliation même du bail* ».

En l'espèce, l'argument fondé sur la perte du local loué n'a pas également été retenu par la Cour de cassation. Etant rappelé que si, pendant la durée du bail, le bien loué est détruit en totalité par un cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; et que s'il n'est détruit qu'en partie, le locataire peut demander une diminution du loyer, voire la résiliation du bail.

La Haute Juridiction a considéré que l'interdiction de recevoir du public était une mesure administrative générale et temporaire, prise pour lutter contre la propagation du Covid-19, avec pour seul objectif de garantir la santé publique, qu'elle était sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, et qu'elle ne pouvait donc pas être assimilée à la perte de la chose louée.

3.- Le non-manquement du bailleur à son obligation de délivrance

L'article 1719 du Code civil dispose : « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant...* ».

En l'espèce, la Cour de cassation a également rejeté un éventuel manquement du bailleur à son obligation de délivrance. En effet, le bailleur a l'obligation de délivrer le local loué à son locataire, et de lui en garantir une jouissance paisible. Si cette obligation n'est pas remplie, le locataire est alors en droit de s'en prévaloir pour refuser de payer les loyers dont il est redevable.

La Cour de Cassation a considéré que la mesure d'interdiction de recevoir du public résulte du seul fait des pouvoirs publics et ne peut donc être imputable au bailleur, et qu'il ne peut donc être reproché à ce dernier d'avoir manqué à son obligation de délivrance.

Pour conclure, la Cour de Cassation vient de clore une séance de plus de 2 ans sur le règlement ou non des loyers par les locataires commerciaux pendant les fermetures administratives liés au Covid-19, en refusant à ces derniers les arguments avancés dans les procédures judiciaires.

A ce titre, les bailleurs sont en droit de réclamer aux locataires le paiement des loyers dus pendant les périodes de fermeture imposées par les pouvoirs publics au titre de la lutte contre la pandémie de Covid-19.

Il faut cependant apporter une précision, le Juge peut toujours accorder des délais de paiement au locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire (article 1343-5 du code civil), sans oublier que le bailleur et le locataire peuvent aussi négocier - *même tardivement* - une solution amiable (échelonnement de l'arriéré des loyers, réduction du loyer ou encore exonération partielle ou totale du loyer pour les périodes de fermeture administrative).

Brahim Ouhdi

Avocat à la Cour

Barreau de Paris