



# La fermeture des commerces lors du premier confinement et le paiement des loyers

Commentaire d'arrêt publié le 26/03/2021, vu 1984 fois, Auteur : [Me Mike BORNICAT, Avocat](#)

**L'impossibilité d'exploiter les lieux loués en raison de la fermeture des commerces pendant le premier confinement pourrait libérer le locataire de l'obligation de payer le loyer durant cette période.**

Pour le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris, l'impossibilité d'exploiter les lieux loués en raison de la fermeture des commerces pendant le premier confinement est assimilable à la perte fortuite du local au sens de l'article 1722 du Code civil. Dès lors, le locataire est libéré de l'obligation de payer le loyer durant cette période (TJ Paris JEX 20 janvier 2021 n°20/80923).

Les décisions des tribunaux relatives aux baux commerciaux et au paiement des loyers sont actuellement surveillées comme le lait sur le feu par les juristes tant l'incertitude est grande sur ce point.

Nombreux sont actuellement les bailleurs entre le marteau et l'enclume car soumis à des échéances de remboursement de prêt bancaire d'un côté et dans l'impossibilité, d'un autre côté, de mettre en œuvre des mesures coercitives à l'encontre de leurs locataires ne procédant pas au règlement du loyer.

En effet, depuis le commencement de la crise sanitaire, des textes dérogatoires ont pris des mesures en faveur des locataires, notamment en paralysant les sanctions encourues en cas de non-paiement des loyers (ex. clause résolutoire, clause pénale, intérêt moratoire etc.) (pour le premier confinement : Ord. 2020-316 du 25 mars 2020 et décret 2020-378 du 31 mars 2020 ; pour le second : Loi 2020-1379 du 14 novembre 2020 ; Décret 2020-1766 du 30 décembre 2020).

En revanche, à la lecture de ces textes, les loyers commerciaux sont toujours exigibles et n'interdisent donc pas l'introduction par le bailleur d'une stricte action en paiement (par ex. TJ Paris du 10 juillet 2020 n°20/04516).

C'est ainsi que de nombreux bailleurs ont tenté de poursuivre judiciairement le recouvrement de ces loyers. A cette occasion, ils se sont vu opposer plusieurs arguments tirés du Code civil avec selon l'argument, plus (bonne foi dans l'exécution des contrats, imprévision) ou moins (force majeure, exception d'inexécution) de succès.

Parmi ces moyens, l'article 1722 du Code civil qui dispose depuis l'an 1804 :

*« 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 ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »*

En pratique, la jurisprudence admet depuis longtemps que la perte par cas fortuit ne soit pas

uniquement de nature matérielle (par ex. une destruction du local par le feu) mais puisse être « juridique » et consister dans l'impossibilité pour le locataire de jouir complètement du local loué.

Il a par exemple été jugé qu'il y avait perte totale du bien loué en cas d'interdiction administrative d'exploiter une salle de cinéma où les conditions de sécurité du public ne sont plus assurées (Cass., Com., 19 juin 1962 : Bull. civ. III n°323).

Par une décision du 20 janvier 2021, un juge qualifie pour la première fois de perte de la chose louée la fermeture d'un commerce du fait des restrictions sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19.

Reste à voir si la Cour de cassation validera ce raisonnement. Affaire à suivre.

\*

*Bailleurs ou locataires, votre Avocat à Briançon et GAP, Hautes-Alpes, vous conseille et assiste relativement à la problématique du paiement des loyers en cette période de pandémie de Covid-19*

.