



Etat de la jurisprudence récente en matière d'exigibilité des loyers commerciaux en période de Covid

Commentaire d'arrêt publié le **03/03/2022**, vu **4332 fois**, Auteur : [Maître Céline TAIEB](#)

Les locataires et bailleurs s'opposent sur la question du paiement des loyers commerciaux durant la crise sanitaire. Quelle est la position adoptée par les tribunaux ?

Dans un précédent article paru en mars 2021, nous avons exposé un rappel des dispositions légales exceptionnelles adoptées ainsi qu'un état de la jurisprudence, en matière de paiement des loyers commerciaux pendant la crise sanitaire.

De nouvelles décisions sont intervenues depuis, dont les plus significatives sont exposées ci-après.

Il en ressort de ces dernières décisions que la position des Tribunaux est partagée, il faudra donc attendre la position des Cours d'Appel et surtout celle de la Cour de Cassation aux fins d'obtenir un avis tranché.

Tribunal Judiciaire de La Rochelle, 23 mars 2021, n°20/02428 : En l'espèce, le preneur exerçait une activité de prêt à porter dans une galerie commerciale. Aux fins de contester l'exigibilité du loyer pendant la pandémie, le preneur a invoqué plusieurs moyens juridiques, dont l'exception d'inexécution (article 1219 du code civil) et la destruction de la chose louée (article 1722 du Code civil).

Si le premier moyen a été écarté, le Tribunal a cependant retenu le second fondé sur la destruction de la chose louée au motif que l'article 1722 du Code civil « *peut s'appliquer, sans qu'il y ait eu détérioration matérielle, dès lors que le preneur se trouve dans l'impossibilité de jouir de l'immeuble, d'en faire usage conformément à sa destination* ». Il affirme notamment qu'il « *est de droit qu'une décision administrative ordonnant la suspension de l'exploitation d'un commerce équivaut à la perte de la chose louée* ».

Sur ce fondement, le Tribunal a considéré que le loyer pour la période du 16 mars au 11 mai 2020 n'était pas exigible.

Tribunal judiciaire de Toulouse, 1er juillet 2021, n°21/02415 : Le preneur exploitant d'une salle de sport invoquait plusieurs moyens, dont la destruction de la chose louée retenue également ici par le Tribunal. Sur ce fondement le Tribunal a considéré que les loyers de la période de fermeture des locaux ne sont pas dus ; le preneur n'ayant perçu aucun revenu au cours de ces dernières.

Le Tribunal motive sa décision dans les termes suivants : il est « *réducteur d'appréhender la chose louée dans son état exclusivement physique, matériel. Il est possible de l'appréhender en considération de sa finalité, de sa destination* »

, et que « la disparition ou la diminution très importante de la chalandise du fait des décisions administratives interdisant la libre circulation des personnes et donc la fréquentation des commerces, peut s'analyser comme une perte partielle de la chose louée »

Cour d'Appel de DOUAI 16 décembre 2021 : Ici, la Cour a considéré qu'« entre le 15 mars 2020 et le 10 mai 2020, la société X n'a pu, en application des mesures susvisées, utiliser les locaux loués conformément à leur destination essentielle, c'est-à-dire pour y recevoir sa clientèle (...). Dès lors, l'impossibilité dans laquelle elle s'est trouvée pendant la période en cause d'utiliser les lieux loués conformément à la destination convenue s'analyse en une perte partielle de la chose justifiant qu'elle soit, au titre de cette période, dispensée du paiement des loyers, l'absence de faute du bailleur étant inopérante... ».

S'inscrivant dans la lignée des jugements rendus par les TJ de La Rochelle et de Toulouse, la Cour semble donc entériner une considération importante, à savoir que la perte de la chose louée ne concerne pas que la destruction physique des locaux. Ainsi donc, l'article 1722 du code civil ne se limite pas à une « perte matérielle » de la chose louée mais s'étend également à « la perte juridique » dans les cas où le preneur se trouve dans l'impossibilité d'en jouir ou d'en faire usage conformément à sa destination.

Tribunal Judiciaire de Paris, 28 octobre 2021 n°16/13087

Un preneur exploitant un fonds commerce de coiffure, esthétique, parfumerie demandait à voir juger :

- que la pandémie de Covid-19 et les mesures de fermeture et de confinement prises par le Gouvernement sont constitutifs d'un événement de force majeure ;
- que les effets du bail commercial ont été suspendus pour le deuxième trimestre 2020 ;
- à titre subsidiaire, que les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020 et la loi décrétant l'état d'urgence sanitaire, constituent un fait du Prince, dans la mesure où elles ont conduit à la fermeture autoritaire de l'établissement du Preneur ;
- A titre plus subsidiaire, que les mesures réglementaires et législatives et notamment, les arrêtés des 15 et 16 mars 2020 et la loi décrétant l'état d'urgence sanitaire, ont entraîné la perte de la chose louée,
- En conséquence, juger que le Preneur n'est redevable d'aucune dette d'indemnité d'occupation et charges envers le Bailleur au titre du bail pour la période du 15 mars au 11 mai 2020 ;
- A titre infiniment subsidiaire, accorder au Preneur, un délai de 24 mois pour le règlement de toute sommes qui pourraient être allouées au bailleur.

Le preneur a été débouté de l'intégralité de ses demandes.

Sur le manquement du bailleur à son obligation de délivrance : Selon le Tribunal, si en vertu de l'article 1719 du Code civil « le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail » ; cet article « n'a pas pour effet d'obliger le bailleur à garantir au preneur la chalandise des lieux loués et la stabilité du cadre normatif dans lequel s'exerce son activité »

Sur la force majeure : Ce moyen est rejeté par le Tribunal lequel considère 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* ».

Sur le fait du prince : en droit privé, le fait du Prince est traditionnellement défini comme « une décision de l'autorité publique qui a pour conséquence de porter atteinte à l'équilibre financier de situations contractuelles et qui, en matière civile, peut constituer un cas de force majeure. En l'espèce, le Tribunal écarte ce moyen au motif que « *le fait du Prince, pas plus que la force majeure, ne saurait justifier que le preneur ne s'acquitte pas des sommes d'argent dont il est redevable à l'égard de son bailleur en contrepartie de la mise à disposition des lieux loués* ».

Sur la destruction alléguée de la chose louée : Le tribunal écarte ce moyen au motif que l'impossibilité d'exploiter les locaux pris à bail par le preneur du fait des mesures administratives adoptées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire résulte de la nature de l'activité économique exercée dans les lieux loués et non de la chose louée elle-même, qui n'est détruite ni en totalité, ni partiellement.

Sur la demande de délai de paiement : au visa de l'article 1343-5 du code civil, selon lequel le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues (et non au visa de l'article 145-41 du code de commerce inapplicable en l'espèce car aucun commandement de payer visant la clause résolutoire n'a été délivré), le tribunal rejette la demande de délai de paiement du preneur et ce au motif que la seule pièce versée par ce dernier, à savoir une attestation de son expert-comptable relative à son absence de recette pendant la période courant du 16 mars 2020 au 11 mai 2020 correspondant au premier confinement, est insuffisante pour mettre le tribunal en mesure d'apprécier concrètement sa situation personnelle actuelle et sa capacité à honorer les termes de l'échéancier de paiement qu'il sollicite.

Tribunal Judiciaire de Paris, 20 janvier 2022 n°20/06670

Dans ce cas d'espèce, un preneur à bail de boulangerie/salon de thé/restauration a invoqué plusieurs moyens juridiques pour contester son obligation de paiement de loyers et charges durant les périodes de confinement et de fermeture administrative de son local, dont notamment : la destruction de la chose louée (article 1722 du Code civil), la force majeure (article 1218 du Code civil), l'exception d'inexécution (article 1219 du Code civil), un manquement du bailleur à son obligation de bonne foi (article 1104 du Code civil).

Concernant le moyen tiré de la destruction de chose louée : le Tribunal écarte ce moyen. Il considère que l'impossibilité d'exploiter les locaux pris à bail par le preneur du fait des mesures administratives adoptées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire résulte de la nature de l'activité exercée dans les lieux loués et non de la chose louée elle-même.

Ce sont les activités économiques du preneur qui n'ont pas pu être exercées dans les lieux loués du fait des mesures administratives, mais l'impossibilité d'exploiter les locaux ne résulte pas de la chose louée elle-même, qui n'est détruite ni en totalité, ni partiellement.

Sur la force majeure, le Tribunal indique que « *s'agissant d'une obligation contractuelle de somme d'argent, la société débitrice ne peut s'exonérer de tout paiement en invoquant un cas de force majeure par nature irrésistible, imprévisible et insurmontable* », que le preneur « *a vu ses besoins en trésorerie pour l'année 2020 couverts par la société mère ayant disposé de certaines aides étatiques*

» et qu'il « ne produit pas d'éléments de comptabilité certifiés permettant de justifier » qu'il « été effectivement placée dans l'impossibilité financière de faire face à ses différents engagements contractuels ».

Concernant l'exception d'inexécution, le Tribunal relève que l'activité du preneur n'a pas été « affectée par une interdiction administrative, dès lors que l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19 n'a pas interdit d'accueil du public pour les locaux de catégorie M à savoir les magasins de vente et notamment ceux de commerce de détail de pains, pâtisseries et confiseries en magasin spécialisé dont relève son établissement » ; et que « la société locataire qui a, pu stocker ses matériels et marchandises dans les lieux donnés à bail, pouvait également s'y rendre pour préparer des plats à emporter puisque le bail l'y autorisait et que les décrets [applicables] ouvraient cette faculté aux établissements de restauration, au-delà de l'autorisation d'ouverture dont elle disposait déjà pendant toute la période du premier confinement au titre du commerce de détail de pains, pâtisseries et confiseries».

S'agissant du moyen tiré du manquement du bailleur à son obligation de bonne foi, le Tribunal juge que le preneur ne peut pas se prévaloir d'une exécution de mauvaise foi du bail par son bailleur car « il n'a pas proposé une adaptation des modalités d'exécution de ce contrat mais a sollicité une annulation pure et simple de tous loyers et charges et subsidiairement, une réduction des loyers et charges des 2ème, 4ème trimestres 2020, 1er et 2ème trimestres 2021 ».

Enfin, le Tribunal relève « s'il est justifié de circonstances exceptionnelles pendant le cours de la crise sanitaire, incitant les parties au contrat à vérifier si ces circonstances ne rendaient pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives », « ce devoir relevant de l'obligation d'exécuter de bonne foi les conventions n'autorise pas pour autant une partie à s'abstenir unilatéralement d'exécuter ses engagements et ne fonde pas une dispense pour le locataire d'honorer les loyers demeurant exigibles. Son irrespect ne peut en effet avoir pour autre sanction que d'engager la responsabilité éventuelle des parties au contrat. »

Cour d'Appel de PARIS 20 janvier 2022 n°21/11811 (sur jugement du juge des référés du TJ de Paris)

En l'espèce, le preneur d'un théâtre n'avait pas réglé les loyers depuis le mois de mars 2020, l'activité des théâtres ayant été suspendue en raison de la pandémie.

Sur la force majeure : Le tribunal retient « aux termes de l'article 1218 du code civil, il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur qui ne pouvait raisonnablement être 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. La force majeure se caractérise par la survenance d'un événement extérieur au débiteur, imprévisible et irrésistible, de sorte qu'il rende impossible l'exécution de l'obligation. Or l'obligation de paiement d'une somme d'argent est toujours susceptible d'exécution, le cas échéant forcée, sur le patrimoine du débiteur. Elle n'est, par nature, pas impossible ; elle est seulement plus difficile ou plus onéreuse ».

S'agissant de l'exception d'inexécution, et de l'application des dispositions de l'article 1719 du code civil : le Tribunal relève qu'en l'espèce « le bailleur a continué à mettre les locaux loués à disposition du preneur, lequel n'invoque aucun manquement de sa part à ses obligations de mise à disposition des locaux et équipements, de travaux, d'entretien ou de paiement des charges. La fermeture administrative des théâtres, imposée par les mesures législatives et

réglementaires de lutte contre l'épidémie, n'est pas de plus le fait du bailleur qui, pour sa part, a continué à remplir son obligation de délivrance, a fortiori celle qui affectait les lieux loués qui n'étaient pas destinés à recevoir du public. »

Enfin, le Tribunal a considéré que le bailleur a proposé un échelonnement de la dette, puis a entendu maintenir la date de fin de bail dérogatoire et « *qu'il ne peut être soutenu que le bailleur aurait failli à son obligation de renégocier de bonne foi, ce, alors même que le preneur avait cessé d'exécuter ses propres obligations* ».

Maître TAIEB est à votre disposition afin de vous accompagner ou de vous assister dans la préservation de vos droits à l'égard de votre preneur ou de votre bailleur.