



# Loyers commerciaux et Covid 19

**Jurisprudence** publié le **23/12/2020**, vu **3446 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

**Le locataire d'un local commercial peut-il s'exonérer du paiement des loyers durant la période de fermeture imposée de son commerce ?**

LOYERS COMMERCIAUX ET COVID 19

L'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, modifié par arrêté du 15 mars 2020, a ordonné la fermeture de tout commerce non indispensable à la vie de la Nation.

A la suite de la publication de cet arrêté?, de nombreux commerçants n'ont plus été en mesure d'accueillir de public dans leur établissement.

Ces circonstances impérieuses ont gravement impacté l'exécution du bail commercial et plusieurs locataires ont tenté de s'exonérer du paiement des loyers.

## I. LES MOYENS ENVISAGEABLES.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est tenu d'une obligation de délivrance qui suppose, outre la remise matériel du local, qu'il s'assure que le preneur puisse exercer son activité.

Selon 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 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.* »

L'article 1219 décide par ailleurs que « *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.* »

L'article 1220 ajoute que « *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.* »

L'exception d'inexécution prévue aux articles 1219 et 1220 susvisés pourrait être admise lorsque le preneur ne peut pas exploiter normalement les lieux loués.

Il est en effet de jurisprudence constante qu'une impossibilité absolue pour le locataire d'exploiter son local commercial autorise ce dernier, dès lors que celle-ci est causée par un manquement du bailleur, à opposer une exception d'inexécution lui permettant d'obtenir une annulation de sa dette locative durant cette période (Cass. civ. 3<sup>ème</sup> 19 nov. 2015, n° 14-24612).

Selon la Cour de cassation, viole l'article 1719 du code civil une cour d'appel qui condamne un preneur à bail commercial à payer les loyers correspondant à une période pendant laquelle il n'a pas occupé les locaux, aux motifs qu'il avait choisi d'évacuer les locaux le temps des travaux de

désamiantage de la toiture des lieux loués diligentés par le bailleur sans y être contraint par une décision administrative, alors qu'elle avait constaté que l'inspecteur du travail avait indiqué par lettre au preneur que tout risque de propagation de l'amiante n'était pas écarté pour les salariés, ce dont il se déduisait que le preneur avait opposé à bon droit l'exception d'inexécution.

" Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement de la chose louée le preneur pendant la durée du bail ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 juin 2014), que la société Neolog est locataire de locaux appartenant à la société civile immobilière Entre Meurthe et Brot (la SCI) ; que la SCI a entrepris en 2007 des travaux de remplacement de la toiture de l'immeuble composée de plaques de fibrociment contenant de l'amiante dont elle a confié la réalisation à la société Coanus ; qu'à la demande de condamnation en paiement d'un arriéré de loyers d'avril et mai 2008, la locataire a opposé qu'elle avait été contrainte, en avril 2008, d'évacuer son personnel qui n'a pu réintégrer les locaux que le 1er juin 2008 après levée des réserves le 30 mai 2008, en raison d'un risque de propagation d'amiante identifié par l'inspection du travail dans ses lettres des 7 et 11 avril 2008 ;

Attendu que, pour écarter l'exception de non-exécution opposée par la locataire, l'arrêt retient que les prélèvements d'air, effectués le jour-même de la visite du contrôleur du travail, se sont révélés négatifs, qu'il ne ressort d'aucune des deux lettres précitées qu'il ait été signifié à l'employeur, dans les formes appropriées des mesures contraignantes telles que l'évacuation des locaux ou l'arrêt temporaire d'activité, que la société Coanus, professionnel qualifié pour le traitement amiante, a adressé dès le 15 avril 2008 une réponse motivée au contrôleur du travail qui ne s'est plus manifesté par la suite et que la société Neolog, qui a fait choix d'évacuer sans délais les locaux donnés à bail alors qu'elle n'y était pas contrainte par une décision administrative, ne démontre pas la faute du bailleur ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que, le 11 avril 2008, l'inspecteur du travail, connaissance prise des résultats négatifs de prélèvements, soulignait l'impossibilité d'affirmer que la poursuite des travaux dans les conditions constatées ne présentait aucun risque pour les salariés, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé "

Il a par ailleurs été jugé que le preneur est fondé à invoquer le manquement du bailleur à son obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du code civil **même dans un cas de force majeure** (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 7 mars 2006, n° 04-19639) :

" Attendu qu'ayant relevé que les locaux donnés à bail à la société Laboratoire d'étude des matériaux (société LEM) par la société Crédit mutuel Pierre 1 étaient à usage de laboratoire et que le preneur s'était contractuellement engagé "à obtenir l'autorisation du bailleur pour les travaux relatifs au système d'évacuation des eaux usagées ainsi que ceux concernant la ventilation des paillasses de laboratoire" et ayant retenu qu'il ressortait des courriers échangés entre les parties que la bailleuse soumettait son accord pour la réalisation des travaux aux conditions d'un accord préalable de la copropriété et du percement du plancher d'un diamètre maximal de 60 millimètres alors que la demande de percement portait sur une surface de 20 x 20 cm, la cour d'appel a pu en déduire que ces exigences, non conformes aux besoins de la société LEM en ce qui concerne le percement et l'incertitude quant à l'autorisation de la copropriété, suffisaient à établir le manquement de la société Crédit Mutuel Pierre 1 à son obligation de délivrance qui lui imposait de permettre au locataire d'exploiter les lieux loués conformément à leur destination ".

Il était donc envisageable de soutenir que durant la période de fermeture, le bailleur n'a pas satisfait à son obligation de délivrance d'un local conforme à sa destination, le locataire n'ayant pu en jouir conformément à cette destination.

## II. LES DECISIONS RENDUES.

Plusieurs décisions ont cependant rejeté ces arguments.

**Le 10 juillet 2020, le tribunal judiciaire de Paris a rendu un jugement, sur le fond, aux termes duquel il rappelle que l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 n'a pas pour effet de suspendre le paiement des loyers et que le contrat de bail doit être exécuté de bonne foi par les parties.**

Il résulte en effet de l'article 1134 devenu 1104 du code civil, que les contrats devant être exécutés de bonne foi.

Le tribunal judiciaire de Paris était saisi de la question de savoir si un restaurateur, qui n'a pas pu ouvrir au public son commerce du fait des mesures prises pour éviter la propagation du virus Sars-Cov-2, était redevable envers son bailleur des loyers et charges échus entre le 14 mars et le 2 juin 2020, période de fermeture des cafés – restaurants.

Le bailleur demandait le paiement intégral du loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, par voie de compensation avec une somme qu'il devait au locataire.

Le Tribunal a notamment rappelé que les contrats devant être exécutés de bonne foi selon l'article 1134 devenu 1104 du code civil, les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

Constatant qu'en l'espèce le bailleur avait fait des propositions d'aménagement du paiement du loyer échü pendant la période dite juridiquement protégée et que le locataire n'avait pour sa part fait aucune proposition en retour, le tribunal a retenu que le bailleur avait exécuté de bonne foi ses obligations et a fait droit à sa demande de paiement intégral du loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, par la voie de la compensation.

**Le 26 octobre 2020, le tribunal judiciaire de Paris** adopte la motivation du jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 10 juillet 2020 s'agissant de l'absence de suspension des loyers et de l'exécution du bail de bonne foi.

Le Tribunal ajoute par ailleurs que le moyen tiré de la force majeure est inopérant s'agissant d'une obligation de somme d'argent, puisqu'il est toujours possible de payer, et que le contexte sanitaire ne saurait générer en lui-même un manquement à l'obligation de délivrance du bailleur.

**Le 4 novembre 2020, saisi en référé, le tribunal judiciaire de Boulogne-sur-Mer** a relevé que les moyens tirés de la force majeure, du manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de l'exception d'inexécution font actuellement l'objet d'analyses juridiques divergentes et renvoie devant le juge du fond ;

**Le 5 novembre 2020, la cour d'appel de Grenoble** a rejeté les moyens tirés de l'exception d'exécution et de la force majeure et fait droit à la demande de paiement des loyers.

Elle considère ainsi, s'agissant de l'exception d'inexécution que « *le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage* » et s'agissant de la force majeure que « *il n'est pas justifié par l'intimée de difficultés de trésorerie rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers. Cette épidémie n'a pas ainsi de conséquences irrésistibles* ».

Il pourrait néanmoins être déduit de cette motivation, qu'**a-contrario**, la force majeure pourrait être retenue s'il était " *justifié par l'intimée de difficultés de trésorerie rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers.* "

**Le 12 décembre 2020, le Juge des référés du Tribunal de Commerce de Paris a rejeté les arguments du locataire et considéré que :**

— - *Si l'obligation de paiement qui pèse sur le preneur est certes rendue plus difficile par un évènement aussi contraignant que la Covid 19, celui-ci advient après d'autres épidémies récentes ; de plus, il a été largement annoncé mondialement avant même la mise en œuvre de la réglementation sanitaire française concernant la fermeture temporaire des commerces non essentiels ; en cela, ce phénomène ne peut être qualifié d'imprévisible et donc assimilé à un cas de force majeure,*

— - *Au surplus, le droit positif n'a jamais reconnu que le cas de force majeure puisse exonérer un débiteur de son obligation de paiement d'une somme d'argent,*

— - *Même si l'accès du lieu loué a été temporairement interdit au public, les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser sa mise à disposition par le bailleur ni la possibilité pour le locataire d'en jouir puisqu'il pouvait toujours y accéder physiquement, »*

*« En cela, l'assimilation du cas d'espèce à la perte de la chose louée visée par l'article 1722 du code civil est inopérante,*

*De même, la demande de révision du loyer sur le fondement de l'imprévision prévue par l'article 1195 du code civil ne peut être accueillie puisque, sans dénaturer le texte qui doit rester d'interprétation stricte, force est de considérer que le montant du loyer contractuellement convenu est resté le même pendant les événements et n'est donc pas devenu « excessivement onéreux »,*

*En l'espèce, seul doit être examiné le principe de bonne foi qui doit présider à l'exécution d'un contrat ; et nous constatons que :*

– *bien que très minoré par rapport à la même période de l'année précédente, le chiffre d'affaires réalisé par le locataire pendant la période du 1<sup>o</sup> confinement a été 6 fois supérieur au coût du loyer,*

o *le bailleur justifie avoir dès le 9 juin 2020 proposé au locataire l'étalement des loyers pour la période du 14 mars au 10 mai 2020, proposition à laquelle il n'a pas été donné suite,*

o *Le locataire, interrogée à l'audience, est restée taisante sur une éventuelle assurance « perte d'exploitation » ainsi que l'obtention d'un prêt PGE auquel elle était normalement éligible,*

*Elle ne produit aucune situation de trésorerie, ».*

La jurisprudence récente est ainsi, à notre connaissance, unanime pour considérer que les loyers sont dus.

Il serait néanmoins intéressant de connaître la position de la Cour de cassation au regard de sa jurisprudence (cf. arrêts des 19 novembre 1995 et 7 mars 2006 susvisés), à notre sens, pas nécessairement compatible.