



Coronavirus (Covid-19) : la fermeture des commerces au printemps 2020 assimilée à la perte du local loué

Jurisprudence publié le 16/02/2021, vu 1212 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

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 prévue par l'article 1722 du Code civil.

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 locataire peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail ([C. civ. art. 1722](#)).

L'exploitant de plusieurs magasins non alimentaires en France est contraint de fermer totalement ses portes au public entre le 16 mars et le 11 mai 2020, en application des décisions prises par les autorités administratives pour enrayer l'épidémie de Covid-19. Le propriétaire des locaux dans lesquels ce commerçant exerce son activité en vertu d'un bail commercial pratique une saisie-attribution sur le compte bancaire du locataire, pour recouvrer le loyer du deuxième trimestre 2020.

Le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris ordonne la mainlevée de cette saisie, estimant que le locataire ne peut pas se voir réclamer le paiement de loyers dus pendant le premier confinement. En effet, l'impossibilité juridique d'exploiter les lieux loués, résultant d'une décision des pouvoirs publics, est assimilable à la perte envisagée par l'article 1722 du Code civil, laquelle a pour effet de libérer le locataire de l'obligation de payer le loyer tant qu'il ne peut pas jouir des locaux loués.

A noter : Depuis le début de la crise sanitaire, la question de l'exigibilité des loyers commerciaux par les entreprises frappées par les restrictions sanitaires fait débat. Des textes dérogatoires ont pris des mesures en faveur des locataires, notamment en paralysant les sanctions encourues en cas de non-paiement des loyers (pour le premier confinement : Ord. 2020-316 du 25-3-2020 et décret 2020-378 du 31-3-2020 : BRDA 8/20 inf. 11 ; pour le second : Loi 2020-1379 du 14-11-2020 : BRDA 23/20 inf. 26 ; Décret 2020-1766 du 30-12-2020 : BRDA 2/21 inf. 9). Mais ces textes ne suspendent pas l'exigibilité du loyer et, s'agissant au moins de ceux du printemps dernier, ils n'interdisent pas les actions du bailleur (TJ Paris du 10-7-2020 n° 20/04516 : BRDA 17/20 inf. 18).

Dans ce contexte, les bailleurs ont tenté de poursuivre judiciairement le recouvrement de ces loyers. Ils se sont vus opposer plusieurs arguments tirés du Code civil (droit commun des contrats ou du bail) - notamment, la bonne foi dans l'exécution des contrats, l'exception d'inexécution, la

force majeure et l'imprévision - avec plus ou moins de succès selon la période correspondant aux loyers impayés et l'argument invoqué (voir notamment BRDA 12/20 inf. 28?; G. Allard-Kohn et T. Brault, « Baux commerciaux et Covid 19 au fil des saisons » : BRDA 24/21 inf., 25 ; TJ Paris réf. 21-1-2021 n° 20/55750 : BRDA 4/21 inf. 00).

Parmi ces moyens, l'article 1722 du Code civil est souvent cité comme susceptible de constituer un remède de choix aux difficultés causées par la pandémie (« Le droit civil des contrats et le bail commercial en temps de crise : l'exemple de la Covid 19 » : RTD com. 5-6-2020 n° 265). De fait, la jurisprudence admet depuis longtemps que la perte par cas fortuit ne soit pas uniquement de nature matérielle 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. 19-6-1962 : Bull. civ. III n° 323) ou en cas d'interdiction d'exploiter un commerce situé dans un périmètre de rénovation urbaine résultant d'une disposition légale (Cass. 3e civ. 12-5-1975 n° 73-14.051 : Bull. civ. III n° 161).

C'est la première fois, à notre connaissance, qu'un juge se prononce en ce sens dans l'hypothèse de 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. Il a pu lui être opposé deux arguments : d'une part, la jurisprudence exigerait que l'impossibilité d'user du bien loué conformément à sa destination soit définitive (Cass. 3e civ. 2-7-2003 n° 02-14.642 FP-PB : RJDA 11/03 n° 1048). A notre avis, le caractère temporaire de l'impossibilité d'usage peut cependant servir à fonder une perte partielle. D'autre part, la perte devrait toucher la chose louée elle-même. Mais là encore, on peut imaginer que la règle ne soit pas appliquée de manière très stricte ; notamment, il a été jugé qu'était une perte partielle justifiant une diminution du loyer l'arrêt de la fourniture d'eau courante en cours de location (Cass. 3e civ. 17-6-1980 n° 79-10.049 : Bull. civ. III n° 116).

TJ Paris JEX 20-1-2021 n° 20/80923

Source : efl.fr

Pour plus d'infos : [Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

Articles sur le même sujet :

- [Rompre un bail commercial](#)
- [Céder un bail commercial](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Révoquer un gérant de SARL](#)

- [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
- [Récupérer une facture impayée](#)

- [Quand un locataire peut-il résilier son bail commercial ?](#)
- [Comment résilier un bail commercial en cas de faute du locataire ?](#)
- [Que devient le bail commercial en cas de procédure collective ?](#)
- [Comment calculer l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?](#)
- [Le bailleur peut-il refuser le renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction ?](#)
- [Qu'est-ce que le droit de repentir du bailleur dans un bail commercial ?](#)
- [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
- [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)