Image not found or type unknown

Coronavirus (Covid-19) : un juge des référés refuse de condamner le locataire au paiement des loyers commerciaux

Jurisprudence publié le **02/12/2020**, vu **1040 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

L'action du bailleur commercial en paiement des loyers dus au titre du deuxième trimestre 2020 se heurte à une contestation sérieuse, estime le juge des référés parisiens.

1. Le bailleur commercial peut-il obtenir en référé la condamnation du locataire à payer les loyers dus au titre du deuxième trimestre 2020, période pendant laquelle de nombreux commerces étaient fermés ou avaient une activité très réduite en raison du confinement ?

Telle était la question soumise au président du tribunal de commerce de Paris dans les deux affaires ayant donné lieu aux ordonnances commentées (TJ Paris du 26-10-2020 n° 20/53713 et n° 22/55901).

Les faits étaient sensiblement les mêmes : dans un cas, le propriétaire d'un local dans lequel était exploitée une salle de sport agissait en référé en vue d'obtenir le paiement des loyers du deuxième trimestre 2020 ; dans l'autre, c'est l'exploitant d'une parapharmacie qui avait, dès le mois de juin 2020, saisi le juge des référés en vue de voir ordonnée la suspension de son obligation au paiement des loyers, tandis que le bailleur poursuivait reconventionnellement le paiement des loyers des deuxième et troisième trimestres.

2. Dans les deux cas, le juge des référés refuse de faire droit à la demande du bailleur concernant les loyers du deuxième trimestre.

Il écarte d'abord un certain nombre d'arguments invoqués par le locataire au soutien d'une suspension ou d'une suppression de son obligation de payer les loyers.

3. Le juge relève que, si l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures durant cette même période interdit l'exercice par le créancier d'un certain nombre de mesures d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, ce texte n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par le locataire commercial dans les conditions prévues au contrat. Le loyer peut donc être spontanément payé ou réglé par compensation.

4. S'agissant d'une obligation de paiement de somme d'argent, le moyen tiré de la force majeure ou de la théorie des risques soulevé par le locataire pour solliciter la suspension de ses loyers pendant la période juridiquement protégée est par ailleurs inopérant.

5. Enfin, il n'est pas démontré que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance des locaux, le contexte sanitaire, qui ne lui est pas imputable, ne pouvant en lui-même constituer un tel manquement du bailleur.

6. Le juge des référés rappelle que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il résulte que 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. L'exception d'inexécution, soulevée par le locataire, doit être étudiée à la lumière de l'obligation pour les parties de négocier de bonne foi les modalités d'exécution de leur contrat en présence des circonstances précitées.

7. En l'espèce, dans les deux cas, le juge constate que :

- le secteur d'activité du locataire a été fortement perturbé économiquement par le confinement décidé par les pouvoirs publics et les restrictions des déplacements de sa clientèle ;

- le locataire justifie par des échanges de courriers s'être rapproché de son bailleur pour essayer de trouver une solution amiable.

Il en déduit que la demande en paiement est dès lors sérieusement contestable et rejette la demande formée en référé par le bailleur.

TJ Paris réf. 26-10-2020 n° 20/53713 - TJ Paris réf. 26-10-2020 n° 22/55901

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Quand un locataire peut-il résilier son bail commercial ?
- Faire résilier un bail commercial en justice
- 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 ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés