Image not found or type unknown

Covid-19 et baux commerciaux : fin de partie pour les locataires

Jurisprudence publié le **05/07/2022**, vu **520 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

La Cour de cassation a rejeté dans 3 arrêts de principe les pourvois de commerçants obligés de fermer pendant le confinement du printemps 2020 et qui réclamaient une ristourne sur leurs loyers.

-> Téléchargez le guide "Rompre un bail commercial"

Fin de partie pour les locataires : ils devront payer leurs loyers commerciaux pendant la période de fermeture des commerces dits « non essentiels » résultant de l'épidémie de covid-19 (mars-mai 2020 ; octobre-novembre 2020 ; février-avril 2021).

Les trois décisions rendues par la troisième chambre civile le 30 juin 2022 étaient particulièrement attendues, tant l'insécurité juridique était grande et les questions nombreuses. Les praticiens tenaient d'ailleurs pour beaucoup des tableaux de jurisprudences reprenant les jugements et arrêts des juges du fond pour y repérer des tendances, ou encore pour savoir devant quel tribunal il fallait essayer d'attraire la partie adverse en jouant sur les règles de compétence pour essayer d'obtenir gain de cause (v. not. P. Jacquot, Le covid le loyer et le juge, AJDI 2021. 99).

Quel est le raisonnement de la Cour ? L'interdiction, énonce un des arrêts, « a été décidée selon les catégories d'établissement recevant du public, aux seules fins de garantir la santé publique ». Dès lors, « l'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance ».

En clair, « la mesure de police administrative (imposant la fermeture des commerces non essentiels) n'a pas affecté directement les biens loués. De plus, des magasins ont fait de la vente à emporter ou ont trouvé des solutions pour continuer autrement leurs activités », explique une source judiciaire. Enfin, « ces entreprises ont pu bénéficier de trois dispositifs d'aides (fonds de solidarité, coûts fixes et aide aux loyers) se succédant dans le temps ainsi que d'autres mesures de soutien ».

Guide pratique de la SARL

Edition 2022

Créez et gérez facilement votre SARL

Télécharger →

Source : efl.fr

Pour plus d'infos : Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?

Voir aussi notre guide : **Rompre un bail commercial**

Articles sur le même sujet :

- Réussir la création de sa SARL
- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Céder un fonds de commerce
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Récupérer une facture impayée
- Guide pratique de la SARL

- Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?
- Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial
- Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?
- Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?
- Que faire lorsque le bailleur a oublié de réviser le loyer ?
- Existe-t-il des circonstances dans lesquelles le locataire peut légitimement refuser de payer son loyer ?
- Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?
- Bail commercial : les pièges à éviter
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés