



Loyers commerciaux en temps de pandémie : double peine et triple erreur

Jurisprudence publié le 19/03/2021, vu 882 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Saisi de la question de l'exigibilité des loyers commerciaux pendant les périodes de fermeture des boutiques imposée par les textes relatifs à la pandémie, le tribunal décide qu'ils sont dus.

À suivre cette décision, les commerçants devraient ainsi subir une double peine : non seulement seraient-ils privés de leur outil de travail, non seulement supporteraient-ils les pertes d'exploitation et le trouble commercial pendant les périodes de fermeture, mais encore devraient-ils continuer à payer un loyer et des charges pour des locaux hors service.

De leur côté, les bailleurs continueraient à encaisser loyers et charges, comme si de rien n'était.

Le preneur serait doublement frappé ; le bailleur totalement épargné.

Le déséquilibre de la situation ne peut que choquer toute personne éprise de justice et c'est certainement à contrecœur que le tribunal a rendu une décision inéquitable. Les magistrats nous diront qu'ils ne font pas ce qu'ils veulent, qu'ils sont liés par le droit et que *dura lex, sed lex*. Nous pensons toutefois que la *lex* n'est pas si *dura* que cela et qu'au contraire, sur le sujet des loyers covid, le droit est parfaitement assorti à l'équité.

Les motifs déterminants du jugement sont les suivants :

« En application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée en mettant à sa disposition, pendant toute la durée du bail, des locaux conformes à leur destination contractuelle, dans lesquels il est en mesure d'exercer l'activité prévue par le bail, et d'en faire jouir paisiblement celui-ci pendant la même durée. 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.

En application de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

En application des articles 1217 et 1219 du code civil, la partie peut refuser d'exécuter l'obligation contractuellement mise à sa charge, alors même que celle-ci est exigible, si son cocontractant n'exécute pas l'obligation, dont il est réciproquement tenu, et si cette inexécution est suffisamment grave.

En l'espèce, Mme G. ne discute et ne conteste pas que la configuration, la consistance, les agencements, les équipements et l'état des locaux à elle remis par Mme B. en exécution du bail les liant lui permettent d'exercer l'activité, à laquelle ils sont contractuellement destinés, et le trouble de jouissance, dont elle se prévaut, du fait de la fermeture administrative de son commerce, entre le 15 mars et le 11 mai 2020, imposée par les mesures législatives et réglementaires de lutte contre la propagation de l'épidémie de la covid-19, n'est pas garanti par la

bailleresse ».

Le tribunal statuait exclusivement sur le fondement de l'obligation de délivrance et de l'exception d'inexécution. Il n'était pas saisi des deux autres règles de droit qui, comme l'exception d'inexécution, doivent conduire, à notre avis, à la suppression des loyers pendant les périodes de fermeture des locaux commerciaux fixées par les mesures gouvernementales : la suspension du contrat, dont l'exécution est rendue impossible ; la perte de la chose louée, juridiquement hors d'usage.

Source : dalloz-actualite.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 ?](#)