



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

JURIDIQUE

Points législatifs, réglementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

COVID-19 ET LOYERS COMMERCIAUX

La Cour de Cassation tranche en faveur des bailleurs

Les mesures adoptées par les pouvoirs publics dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de Covid-19 dès le mois de mars 2020 ont entraîné la fermeture de nombreux locaux commerciaux ou professionnels et motivé la suspension unilatérale ou la contestation du paiement des loyers par certains preneurs pendant les périodes concernées.

De nombreuses juridictions ont été saisies de ces questions et les décisions rendues à la veille du 30 juin 2022, que ce soit en première instance ou en appel, n'avaient pas permis de trancher les débats opposant bailleurs et preneurs.

La Cour de Cassation, par trois arrêts "pilotes" annoncés par un communiqué de presse du 16 juin 2022 et rendus le 30 juin 2022, a écarté les différents fondements juridiques invoqués par les preneurs et a clairement tranché en faveur des bailleurs : elle retient que l'obligation de paiement des loyers n'a été ni suspendue, ni neutralisée pendant le confinement.

1 Questions posées à la Cour de cassation

Les questions posées à la Cour de cassation, laquelle a sélectionné trois pourvois "pilotes" aux fins de dire le droit, étaient les suivantes :

→ Les mesures prises par les autorités publiques écartent-elles le droit commun de la relation contractuelle ?

→ L'interdiction de recevoir du public constitue-t-elle :

- un cas de force majeure invocable par le locataire ?
- un manquement du bailleur à son obligation de délivrance justifiant que le locataire se prévale du mécanisme de l'exception d'inexécution ?
- une perte de la chose louée, au sens de l'article 1722 du code civil, permettant au locataire de solliciter une réduction du montant des loyers dus ?

2 Réponses apportées par la Cour de cassation

La Cour de cassation a répondu en indiquant que "la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public n'entraîne pas la perte de la chose louée et n'est pas constitutive d'une inexécution, par le bailleur, de son obligation de délivrance. Un locataire n'est pas fondé à s'en prévaloir au titre de la force majeure pour échapper au paiement de ses loyers".

Elle livre, par ailleurs, sa position sur les principaux fondements juridiques invoqués par les preneurs¹ pour tenter de se soustraire à l'obligation de paiement des loyers pendant les périodes de fermetures administratives, comme résumé ci-après.

→ Sur la perte de la chose louée

Suivant la Cour de cassation, "l'interdiction de recevoir du public en période de crise sanitaire ne pouvait être assimilée à une perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil.

- était générale et temporaire ;
- avait pour seul objectif de préserver la santé publique ;
- était sans lien direct avec la destination du local loué telle que prévue par le contrat.

Les commerçants n'étaient donc pas en droit de demander une réduction de leur loyer".

→ Sur l'obligation de délivrance

Suivant la Cour de cassation, "la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'est pas constitutive d'une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance. Dès lors, les commerçants ne pouvaient se prévaloir du mécanisme de l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement de leurs loyers".

→ Sur la force majeure

Suivant la Cour de cassation, "il résulte de l'article 1218 du code civil que le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure. Dès lors, la cour d'appel a exactement retenu que le locataire, créancier de l'obligation de délivrance de la chose louée, n'était pas fondé à invoquer à son profit la force majeure".

→ Sur la bonne foi

Dans l'un des arrêts rendus le 30 juin 2022 portant sur une affaire où le bailleur "avait pratiqué trois semaines seulement après la fin du confinement une mesure d'exécution forcée à l'encontre de son débiteur pour obtenir le paiement des loyers échus pendant la fermeture des locaux et ce, sans tentative préalable de renégociation du contrat pour l'adapter aux circonstances, autre qu'une proposition de report d'un mois de loyer sous la forme d'un commandement de payer", la Cour de cassation approuve la cour d'appel qui, après avoir constaté que ledit bailleur avait vainement proposé de différer le règlement du loyer d'avril 2020, "en a souverainement déduit que [ce dernier] avait tenu compte des circonstances exceptionnelles et ainsi manifesté sa bonne foi".

Le rejet de l'argument de la bonne foi par la Cour de cassation est motivé par les circonstances de l'espèce. Elle s'inscrit par ailleurs dans une jurisprudence constante, selon laquelle un manquement au devoir de bonne foi n'autorise pas le juge à réviser le contrat, ni a fortiori à suspendre ou neutraliser l'exigibilité des loyers.

¹ On relèvera par ailleurs que la Cour de cassation ne s'est pas prononcée le 30 juin dernier sur l'imprévision.