

Commerces fermés en raison du Covid et défaut de paiement des loyers



© 2022 Les Echos Publishing

Pour lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19, de nombreux commerces ont fait l'objet d'une mesure d'interdiction de recevoir du public, notamment lors du premier confinement au printemps 2020. Dans ce contexte, certains commerçants impactés se sont cru autorisés à cesser de payer leurs loyers pendant les périodes de fermeture. Des actions en justice ont alors été engagées par les bailleurs. Et dans plusieurs décisions du 30 juin 2022, les juges de la Cour de cassation ont estimé qu'aucun des arguments avancés par les locataires (la force majeure, la perte du local loué, le manquement du bailleur à son obligation de délivrance) ne justifiait un refus de paiement des loyers.

À ce titre, dans deux affaires récentes, deux commerçants exploitant, chacun, une résidence de tourisme avaient invoqué en justice la clause de suspension des loyers présente dans leur bail commercial respectif pour justifier leur défaut de paiement des loyers au titre des périodes pendant lesquelles ils avaient dû fermer la résidence.

Plus précisément, la clause prévue dans l'un des contrats stipulait « qu'en cas d'indisponibilité du bien loué à raison notamment de circonstances exceptionnelles ne permettant pas une occupation effective et normale du bien, le versement des

loyers serait suspendu ». La clause figurant dans l'autre contrat prévoyait, quant à elle, que « dans le cas où la non location du bien résulterait (...) de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que l'incendie de l'immeuble, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, le loyer ne serait pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance ».

Mais cette fois encore, la Cour de cassation n'a pas donné gain de cause aux commerçants. En effet, pour elle, les clauses invoquées par ces derniers ne pouvaient trouver application que si le local loué était indisponible par le fait ou la faute du bailleur ou bien s'il était affecté par la survenance de circonstances exceptionnelles. Or ce n'était pas le cas en l'occurrence puisque les résidences avaient dû fermer pour des raisons qui ne dépendaient pas du bailleur et qui n'affectaient pas les locaux eux-mêmes.

[Cassation civile 3e, 23 novembre 2022, n° 21-21867](#)

[Cassation civile 3e, 23 novembre 2022, n° 22-12753](#)

© 2022 Les Echos Publishing