Commerces fermés en raison du Covid : les loyers sont dus !

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, la question s'est posée de savoir si les commerçants concernés pouvaient échapper au paiement des loyers dus au titre des périodes de fermeture. Certains d'entre eux ont d'ailleurs cessé de payer leurs loyers. De nombreuses actions en justice ont alors été engagées en la matière, mais elles ont donné lieu à des décisions divergentes de la part des tribunaux et cours d'appel.

Par une décision très attendue, la Cour de cassation vient de mettre fin aux débats. Pour elle, aucun des arguments avancés par les locataires (force majeure, perte du local loué, manquement du bailleur à son obligation de délivrance) ne justifie un refus de paiement des loyers.

Les bailleurs sont donc en droit de réclamer aux locataires le paiement des loyers dus pendant les périodes de fermeture imposées par les pouvoirs publics.

Pas un cas de force majeure

La Cour de cassation a d'abord rejeté l'argument fondé sur la force majeure. Rappelons qu'il y a force majeure lorsqu'un événement qui échappe au contrôle du débiteur, qui ne pouvait

pas être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent pas être évités par des mesures appropriées, l'empêche d'exécuter son obligation. Or ici, le locataire concerné n'était pas empêché de payer son loyer mais d'utiliser le local loué. Et les juges ont rappelé que la partie à un contrat qui n'a pas pu profiter de la contrepartie à laquelle elle avait droit (en l'occurrence l'exploitation du local) ne peut pas obtenir l'anéantissement du contrat en invoquant cet évènement.

Pas de perte du local loué

L'argument fondé sur la perte du local loué n'a pas davantage trouvé grâce aux yeux de la Cour de cassation. Rappelons que si, pendant la durée du bail, le bien loué est détruit en totalité par un cas fortuit, le bail est résilié de plein droit et que s'il n'est détruit qu'en partie, le locataire peut demander une diminution du loyer voire la résiliation du bail.

Les juges ont considéré que l'interdiction de recevoir du public était une mesure administrative générale et temporaire, prise pour lutter contre la propagation du virus et aux seules fins de garantir la santé publique, qu'elle était sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, et qu'elle ne pouvait donc pas être assimilée à la perte du local.

Pas de manquement du bailleur à son obligation de délivrance

Enfin, la Cour de cassation n'a pas non plus retenu un manquement du bailleur à son obligation de délivrance. Rappelons, là aussi, que le bailleur a l'obligation de délivrer le local loué à son locataire et de lui en garantir la jouissance paisible. Et que si cette obligation n'est pas

remplie, le locataire est en droit de s’en prévaloir pour refuser de payer les loyers dont il est redevable.

Mais pour les juges, la mesure d’interdiction de recevoir du public résulte du seul fait des pouvoirs publics et ne peut donc être imputable au bailleur si bien qu’il ne peut lui être reproché d’avoir manqué à son obligation de délivrance, ce dernier ayant bien mis les locaux loués à la disposition de son locataire.

Cassation civile 3e, 30 juin 2022, n° 21-19889

Cassation civile 3e, 30 juin 2022, n° 21-20127

Cassation civile 3e, 30 juin 2022, n° 21-20190

© 2022 Les Echos Publishing