

Baux commerciaux et état d'urgence sanitaire - L'interdiction de recevoir du public et l'obligation des locataires de payer leur loyer

16/06/2022



Pourvois n° 21-19.889 – n°21-20.127 – n°21-20.190

Lors de son audience des 14 et 15 juin 2022, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a examiné trois pourvois portant sur la suspension du paiement de leur loyer par des commerçants, pendant l'état d'urgence sanitaire.

La Cour rendra ses décisions le 30 juin 2022.

Avertissement : le communiqué n'a pas vocation à exposer dans son intégralité la teneur des arrêts rendus. Il tend à présenter de façon synthétique leurs apports juridiques principaux.

Faits et procédure

Lors du premier confinement ordonné afin limiter la propagation du Covid-19, les autorités ont interdit l'accueil du public dans les locaux commerciaux considérés comme non-essentiels.

De nombreux commerçants locataires ont alors suspendu le paiement de leur loyer.

À l'occasion d'actions en paiement initiées par les bailleurs, la question du bien-fondé de cette suspension a été posée.

Contexte procédural

Parmi les trente pourvois dont est actuellement saisie la Cour de cassation, la troisième chambre civile a décidé d'en examiner trois en priorité. Ces trois pourvois vont lui permettre de se prononcer sur l'ensemble des fondements juridiques invoqués à l'appui de cette suspension de paiement.

Le parquet général de la Cour de cassation a versé aux débats une note du ministère de l'économie, des finances et de la relance relative à l'impact de la crise sanitaire sur les loyers des commerces.

Il ressort de cette note que :

- jusqu'à 45 % des établissements du commerce de détail ont été fermés durant la crise ;
- le montant total des loyers et charges locatives ainsi immobilisés est estimé à plus de 3 milliards d'euros.
- ces entreprises ont pu bénéficier de trois dispositifs d'aides (fonds de solidarité, coûts fixes et aide loyers) se succédant dans le temps, ainsi que d'autres mesures de soutien.

Les questions posées à la Cour de cassation

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

2. 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 ?

Communiqués

Contrat

Economie

Immobilier

Santé

bail commercial

paiement