

EXIGIBILITE DES LOYERS COVID – POSITION DE LA COUR DE CASSATION

FOCUS SUR L'ACTUALITE IMMOBILIERE

Cass. 3e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.127, Publié au bulletin

Cass. 3e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.190, Publié au bulletin

Cass. 3e civ., 30 juin 2022, n° 21-19.889, Publié au bulletin

Aux termes de trois décisions rendues le 30 juin 2022, particulièrement attendues et publiées au Bulletin, la Cour de cassation a clarifié une jurisprudence devenue contradictoire selon les juridictions et au gré des argumentations soulevées.

Pour la juridiction suprême, la crise sanitaire ne dispense pas le locataire à un bail commercial de payer son loyer pendant la période de fermeture des commerces dits "non essentiels" résultant de l'épidémie de covid-19.



Valérie Valeux
avocat associé



Caroline Moulin
avocat

département droit immobilier

Dans chacune de ces affaires, la Cour de cassation était saisie par le locataire qui estimait ne pas avoir à s'acquitter du loyer afférent à la période au cours de laquelle il n'avait pu jouir du local pris à bail afin d'exercer son activité.

Dans ces trois arrêts rendus du 30 juin 2022, la troisième Chambre civile a eu à se prononcer sur les moyens de défense les plus développés par les locataires pour tenter de se soustraire au règlement des loyers appelés lors des périodes de fermetures administratives liées à l'épidémie de covid-19.

Quatre éléments peuvent désormais être considérés comme acquis :

La fermeture administrative des commerces ne peut être assimilée à une perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du Code civil

Après avoir rappelé le caractère général des mesures prises pour faire face à l'épidémie de covid-19 et de l'interdiction de recevoir du public qui était uniquement liée à la classification comme non indispensable à la vie de la Nation de l'activité du preneur, sans aucun lien direct avec la destination contractuelle du local loué,

La Cour de cassation retient que "*l'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut donc être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil*".

La fermeture administrative des commerces n'est pas constitutive d'une inexécution de l'obligation de délivrance

Il était déjà admis que le moyen tiré de l'inexécution par la bailleuse de son obligation de délivrance ne pouvait pas être retenu. Le but recherché par les articles 1219 et 1719 du Code civil est en effet d'obtenir l'exécution par l'autre partie de ses obligations contractuelles.

Lors de la crise sanitaire, les bailleurs ne pouvaient agir à aucun moment pour permettre à leur locataire d'ouvrir leur commerce, peu importe qu'il ait payé son loyer ou non. Aucune faute ne pouvait leur être reprochée.

Dans cette lignée, les juges retiennent, d'une part, que les locaux loués avaient bien été mis à disposition du locataire par la bailleuse et, d'autre part, qu'il était admis que l'impossibilité d'exploiter était le seul fait du législateur.

Cette interdiction ordonnée aux seules fins de garantir la santé publique ne peut de facto être imputable à la bailleuse.

La Cour de cassation en déduit donc que la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'est pas constitutive d'une inexécution par la bailleuse de son obligation de délivrance.

L'état d'urgence sanitaire ne constitue pas un fait de force majeure

La Cour de cassation confirme sa jurisprudence selon laquelle la force majeure ne peut être invoquée s'agissant de l'exécution d'une prestation financière,

Et retient donc que "*la locataire, débitrice des loyers, n'était pas fondée à invoquer à son profit la force majeure*".

Sur la bonne foi du bailleur

Par application de l'article 1104 du Code civil "*Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Ces dispositions sont d'ordre public*".

L'appréciation de la bonne foi contractuelle relève de l'appréciation souveraine des Juridictions du fond.

Sur ce point, la Cour de cassation retient, qu'alors que l'obligation du locataire de payer les loyers n'était pas sérieusement contestable, la Cour d'appel, ayant constaté que la bailleuse avait vainement proposé de différer le règlement du loyer, en a souverainement déduit que la bailleuse avait tenu compte des circonstances exceptionnelles et ainsi manifesté sa bonne foi.