



Marie Pastier-Mollet  
Avocat  
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau  
Avocat  
Gide Loyrette Nouel

## JURIDIQUE

Points législatifs, règlementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

# COVID-19 ET LOYERS COMMERCIAUX

## Retour sur la jurisprudence des 6 derniers mois

**Par trois arrêts rendus le 30 juin 2022<sup>1</sup>, la Cour de cassation s'est prononcée en faveur des bailleurs en affirmant que l'obligation de paiement des loyers n'a été ni suspendue, ni neutralisée pendant le confinement. Cette position, largement reprise depuis lors en 1<sup>ère</sup> instance et en appel, a été réaffirmée par la Haute juridiction par deux arrêts rendus le 23 novembre 2022.**

### 1 UNE POSITION LARGEMENT REPRISE EN PREMIÈRE INSTANCE ET EN APPEL

→ **Le rejet des principaux fondements invoqués par les preneurs**

La Cour de cassation a écarté, dans ses arrêts du 30 juin 2022, les principaux fondements juridiques généralement invoqués par les preneurs pour contester l'obligation de paiement des loyers, en estimant que l'interdiction de recevoir du public pendant le confinement constituait ni un cas de force majeure, ni un manquement du bailleur à son obligation de délivrance, ni une destruction de la chose louée.

Depuis cette date, de nombreuses cours d'appel reprennent les principes affirmés par la Haute juridiction dans ses arrêts du 30 juin 2022, en énonçant, à propos de la fermeture administrative des locaux loués, que "l'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être assimilé à la perte de

la chose, au sens de l'article 1722 du Code civil<sup>2</sup>", qu'elle "n'était pas constitutive par le bailleur d'une inexécution de l'obligation de délivrance<sup>3</sup>" ou encore que "le preneur ne peut se prévaloir du mécanisme de l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement des loyers<sup>4</sup>".

La force majeure est également généralement rejetée par les juges du fond<sup>5</sup>.

### → L'appréciation circonstanciée de la bonne foi du bailleur

Dans l'un des arrêts rendus le 30 juin 2022<sup>6</sup>, la Cour de cassation avait considéré que le bailleur "qui avait vainement proposé de différer le règlement du loyer d'avril 2020 pour le report sur le 3<sup>ème</sup> trimestre, voire sur le 4<sup>ème</sup> trimestre", "avait tenu compte des circonstances exceptionnelles et ainsi manifesté sa bonne foi".

Les juges du fond continuent d'exercer un contrôle circonstancié du respect par les bailleurs de leur obligation de bonne foi. Le Tribunal judiciaire de Paris a ainsi jugé, le 22 septembre 2022, "nul et sans effet" un commandement de payer visant la clause résolutoire délivré pendant la crise sanitaire en retenant la mauvaise foi du bailleur<sup>7</sup>, qui avait refusé une demande d'aménagement de dettes avant de mettre son preneur en demeure de régler ses impayés puis de mettre en jeu la clause résolutoire : selon les juges, "cet enchaînement de démarches coercitives" alors qu'il "ne pouvait ignorer les contraintes auxquelles sa locataire était confrontée, est de nature à maintenir une pression sur le débiteur dont les difficultés étaient manifestes et par suite, à caractériser un manquement" du bailleur "à son obligation d'exécuter les contrats de bonne foi".

### 2 UNE SOLUTION RÉAFFIRMÉE PAR LA COUR DE CASSATION

Par deux arrêts rendus le 23 novembre 2022 dans des affaires concernant des résidences de tourisme dont les exploitants

avaient suspendu le paiement des loyers pendant le confinement, la Cour de cassation a réaffirmé sa position du 30 juin 2022 et jugé que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable :

- Dans un 1<sup>er</sup> cas, après avoir relevé que les clauses de suspension du loyer prévues dans les baux ne pouvaient s'appliquer qu'en cas d'indisponibilité des locaux du fait ou de la faute du bailleur, ou en raison d'un désordre ou d'une circonstance exceptionnelle affectant les biens loués, elle a considéré que "la locataire ne caractérisait pas en quoi les mesures prises pendant la crise sanitaire constituaient une circonstance affectant le bien<sup>8</sup>";
- Dans un 2<sup>nd</sup> cas, elle a rappelé que "l'effet de la mesure gouvernementale d'interdiction de recevoir du public, générale et temporaire et sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du Code civil<sup>9</sup>".

**GIDE**  
GIDE LOYRETTE NOUËL

<sup>1</sup> Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 2022, n° 21-19.889, 21-20.127, 21-20.190.

<sup>2</sup> CA Grenoble, 6 oct. 2022, n° 22/00694, CA Nîmes, 26 oct. 2022, n° 22/01266, CA Douai, 20 oct. 2022, n° 22/00748, CA Paris, 2 sept. 2022, n° 22/03256.

<sup>3</sup> CA Versailles, 29 sept. 2022, n° 22/00826, CA Chambéry, 22 nov. 2022, n° 21/02393, CA Reims, 13 sept. 2022, n° 22/00942.

<sup>4</sup> CA Grenoble, 13 oct. 2022, n° 22/00242.

<sup>5</sup> CA Nancy, jex, 6 oct. 2022, n° 22/00544, CA. Li-moges, 21 sept. 2022, n° 21/00677, CA Rennes, 19 oct. 2022, n° 21/07945.

<sup>6</sup> Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 2022, n°21-20.190.

<sup>7</sup> TJ Paris, 22 sept. 2022.

<sup>8</sup> Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 nov. 2022, n° 22-12.753.

<sup>9</sup> Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 nov. 2022, n° 21-21.867.