



Lettre d'information

**DROIT IMMOBILIER**

**N° 116 AOUT 2021**

**BAUX COMMERCIAUX : loyers et covid 19**



**Jean-Jacques Salmon**  
**Philippe Salmon**  
**Christine Baugé**  
**David Alexandre**  
*Avocats Associés*

Droit immobilier  
Droit de la construction  
Droit commercial  
Droit de la famille  
Droit du travail  
Droit de la consommation

**SALMON & Associés**  
**Avocats**  
**Parc Athéna**  
**1 rue Albert Schweitzer**  
**14280 Saint Contest**  
Tel 02 31 34 01 30  
Fax 02 31 78 04 39

[www.altajuris-caen.com](http://www.altajuris-caen.com)  
[selarl.salmon@altajuris-caen.com](mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com)

La pandémie liée à la COVID 19 a provoqué la fermeture administrative d'un certain nombre d'établissements pendant les périodes de confinement décidées par décret. Les locataires ont dû faire face à des difficultés économiques. Cette situation inédite a engendré des problématiques nouvelles sur le plan juridique en ce qui concerne le paiement des loyers commerciaux.

Pour tenter d'échapper au paiement desdits loyers, les preneurs évoquent un certain nombre de dispositions et notamment l'article 14 de l'ordonnance du 25 mars 2020 qui interdit au bailleur de recourir à des voies d'exécution forcée en vue du recouvrement des loyers commerciaux pour la période du 12 mars au 23 juin 2020.

Une autre ordonnance a été prise le 14 novembre 2020 dans le même sens pour le deuxième confinement.

Si, pendant les périodes considérées, les mesures conservatoires ou d'exécution sont suspendues ; il n'est a priori aucune dispense du paiement des loyers et charges.

Ce qui a été confirmé par des arrêts de la Cour d'Appel de PARIS en date des 18 mars 2021 et 12 mai 2021.

Ainsi, la jurisprudence dominante écarte :

1) **L'exception d'inexécution et tout manquement du bailleur à son obligation de délivrance conforme :**

à partir du moment où le bailleur met le local loué à disposition du preneur, son obligation est exécutée.

2) **Le cas de force majeure :**

il a été jugé que la crise sanitaire liée à la pandémie de la covid-19 et les mesures prises pour en limiter la propagation ne constituent pas un cas de de force majeure,

3) **La perte même partielle de la chose louée :**

une impossibilité d'exploitation en raison des mesures gouvernementales n'est a priori pas assimilable à une destruction partielle ou totale de sorte que le preneur ne pourrait invoquer la perte de la chose louée et les dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Ainsi, la jurisprudence récente considère que l'épidémie de la covid-19 ne permet pas au preneur de s'exonérer du paiement des loyers.

La question n'avait, jusqu'à présent, pas encore été soumise à la Cour de cassation.

C'est chose faite puisque le Tribunal judiciaire de CHARTRES vient de saisir la Cour de cassation pour avis. L'affaire sera évoquée devant la Cour de Cassation à l'audience du 5 octobre 2021.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de la décision à intervenir.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement sur ces questions juridiques.

Christine BAUGÉ,  
Avocat associée