



# ARTICLE

## LA FERMETURE TOTALE D'UN COMMERCE DANS LE CADRE DE L'ÉTAT D'URGENCE ET DU CONFINEMENT EST SUSCEPTIBLE DE REVÊTIR LE CARACTÈRE DE LA FORCE MAJEURE

Corporate - M&A Immobilier et Construction Private Equity | 17/12/20 |



Le sujet épineux du paiement des loyers par les preneurs de locaux commerciaux fermés en raison des mesures sanitaires a connu récemment un nouveau chapitre à la portée néanmoins incertaine.

Dans son arrêt n° 20/05041 du 9 décembre 2020 relatif à la mise en œuvre d'une clause résolutoire dans un contrat de bail commercial, la Cour d'appel de Paris a en effet reconnu que la fermeture totale d'un local commercial du fait de l'état d'urgence sanitaire et du confinement est susceptible de revêtir le caractère de la force majeure.

En l'espèce, le preneur d'un bail commercial avait interjeté appel contre une ordonnance de référé rendue par le tribunal judiciaire de Paris, qui constate l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail et condamne notamment le preneur au paiement des loyers pour la période du 17 mars au 11 mai 2020.

En appel, le preneur se prévalait notamment de la force majeure pour solliciter (i) la réduction de l'exigibilité des loyers du fait de la grève des transports et du mouvement des gilets jaunes et (ii) la suspension de l'exigibilité des loyers en raison de la fermeture totale de son local commercial du fait des mesures sanitaires imposées par le gouvernement pour lutter contre l'épidémie de la covid-19.

Si la Cour d'appel balaie d'un revers de main l'application de la force majeure à la grève des transports et aux manifestations des gilets jaunes, elle admet cependant que la fermeture administrative totale du local commercial est susceptible de revêtir le caractère de la force majeure, de sorte qu'il existe une contestation sérieuse quant à l'exigibilité des loyers courant à compter du 17 mars 2020.

Pour rappel, l'article 1218 du Code civil définit la force majeure comme un événement irrésistible, imprévisible et extérieur au débiteur d'une obligation contractuelle, qui l'empêche temporairement ou définitivement d'exécuter ladite obligation contractuelle.

Par cet arrêt, la Cour d'appel de Paris semble admettre que les mesures du gouvernement imposées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire sont susceptibles, au moins dans certains cas, de revêtir le caractère de force majeure en matière de baux commerciaux et reconnaît donc l'existence d'une contestation sérieuse en ce qui concerne l'exigibilité des loyers à compter du 17 mars 2020.

En ce sens, on pourrait penser que cette décision inédite laisse augurer un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation ayant déjà eu l'occasion de préciser que le débiteur d'une obligation de paiement d'une somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure (Cass. com. 16 septembre 2014, n°13-20.306).

Cependant, la portée concrète de cette décision reste toutefois limitée puisque la Cour d'appel n'était saisie qu'en matière de référé et ne pouvait donc par nature se prononcer sur le fond du sujet : il faudra donc attendre un prochain épisode judiciaire pour savoir si les tribunaux français entendent inclure la fermeture administrative totale d'un établissement comme un événement de force majeure permettant à un preneur de ne pas payer ses loyers.

Dans cette attente, les négociations au cas par cas entre preneurs et bailleurs resteront la seule solution viable pour les baux en cours d'exécution. Pour les baux négociés dans les prochaines semaines, une attention particulière devra être portée aux clauses de force majeure dont le périmètre relève de l'appréciation des parties au contrat de bail et de la liberté contractuelle.

*Article rédigé par Julien Wlodarczyk, Myles Begley et Mylène Sabe*