



ARTICLE

LOYERS COMMERCIAUX : INCERTITUDES SUR LA PORTÉE DES DERNIÈRES DÉCISIONS DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS



Corporate - M&A Immobilier et Construction Private Equity | 09/02/21 |

Dans le contexte de l'épidémie de covid-19 et son impact sur les loyers commerciaux, alors qu'il a récemment été considéré par la Cour d'appel de Paris que la fermeture totale d'un commerce dans le cadre de l'état d'urgence et du confinement était susceptible de revêtir le caractère de la force majeure[1], le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris a admis, par deux ordonnances successives[2], que la fermeture administrative des locaux commerciaux en raison de l'état d'urgence sanitaire serait susceptible d'exonérer le preneur du paiement des loyers sur le fondement de la perte partielle de la chose louée.

Dans les deux espèces, les preneurs ont contesté la validité des mesures d'exécution réclamées par les bailleurs du fait de la mise en jeu de la clause résolutoire en raison d'un défaut de paiement des loyers. A chaque fois, le juge a considéré que les mesures de fermeture administrative constituent un cas d'impossibilité juridique d'user de la chose conformément à sa destination et donc une exception à l'obligation du preneur de payer son loyer découlant de l'article 1728 du Code civil.

Pour rappel, l'article 1722 du Code civil définit la perte de la chose louée comme étant la destruction totale ou partielle de la chose par cas fortuit[3]. Ainsi, dans les cas où la perte de la chose est caractérisée, le preneur peut (i) être exonéré du paiement des loyers ou même (ii) demander la résiliation du bail. Si la perte de la chose louée se limite traditionnellement à la destruction matérielle des locaux, la jurisprudence a parfois étendu son champ d'application aux cas de perte dite « économique » ou « juridique ».

Dans ce dernier cas, la perte juridique de la chose louée se définit comme l'impossibilité pour le preneur de jouir de la chose conformément à sa destination[4]. Le juge de l'exécution considère dans ses deux décisions que cette notion trouverait à s'appliquer du fait des fermetures administratives imposées dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de covid-19.

Il est important de noter que ces deux décisions du juge d'exécution ont été prises dans le cadre de la mise en jeu de la clause résolutoire par des bailleurs qui, allant à l'encontre de leur obligation de bonne foi, avaient systématiquement refusé de renégocier et d'adapter le paiement des loyers commerciaux dans le contexte de l'épidémie.

Outre la perte de la chose louée, il existe d'autres arguments juridiques qui pourraient être invoqués par les preneurs et qui ont d'ailleurs séduit le juge des référés du Tribunal Judiciaire de Paris. En effet, dans une ordonnance récente, ce dernier a admis que l'exception d'inexécution était susceptible de permettre au preneur de suspendre le paiement du loyer pour défaut de fourniture d'un local exploitable[5] et on note également que le juge a fait peu de cas du fait que le bailleur avait proposé à son preneur diverses mesures de facilités de paiement. On peut cependant douter que ce raisonnement juridique puisse être repris au fond puisque l'absence de « fourniture » du local peut difficilement être reproché au bailleur qui a non seulement fourni les clés du local mais est surtout étranger à la mesure de fermeture résultant des mesures sanitaires.

Si de nombreuses décisions de justice ont déclaré exigibles les loyers commerciaux échus dans le contexte de l'épidémie de covid-19, une tendance jurisprudentielle semble se dessiner quant à l'admission de mécanismes de droit commun pour justifier la suspension ou l'aménagement du paiement des loyers commerciaux. Les bailleurs et les preneurs se trouvent ainsi sur une « ligne de crête » qui pourrait aboutir à des négociations plus équilibrées et des solutions pérennes de prise en considération des conséquences, à la fois passées et futures, des mesures administratives imposées dans le cadre de la lutte contre la pandémie.

Article rédigé par Julien Wlodarczyk, Myles Begley et Mohsine Bouyoucef.

[1] <https://www.august-debouzy.com/fr/blog/1625-la-fermeture-totale-dun-commerce-dans-le-cadre-de-letat-durgence-et-du-confinement-est-susceptible-de-revetir-le-caractere-de-la-force-majeure>

[2] Ordonnances n°20/81460 du 27 octobre 2020 et n°20/80923 du 20 janvier 2021 rendues par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris.

[3] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442802/#:~:text=Si%2C%20pendant%20la%20dur%C3%A9e%20du,la%20r%C3%A9siliation%20m%C3%AAme%20du%20bail

[4] Cass. 3e. civ., 8 mars 2018, n°17-11.439 (lien : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036718267>)

[5] Ordonnance de référé, TJ Paris, 21 janvier 2021, n°20/55585

