

- Juillet 2022 -



BAUX COMMERCIAUX

Ce qu'il faut retenir :

Les loyers correspondant aux périodes de confinement sont pleinement exigibles.

Réfs des arrêts :

- Civ. 3^e, 30 juin 2022, FS-B, n°21-20.190
- Civ. 3^e, 30 juin 2022, FS-B, n°21-20.127
- Civ. 3^e, 30 juin 2022, FS-B, n°21-19.889

Par trois arrêts très attendus rendus le 30 juin 2022, la Cour de cassation s'est prononcée sur l'exigibilité des loyers durant la période de la crise sanitaire (pourvois n°21-20.190 ; 21-20.127 et 21-19.889).

Pour rappel, le gouvernement avait déclaré en mars 2020 l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire, et interdit aux exploitants de locaux commerciaux considérés comme *non-essentiels* de recevoir du public.

Dans ce contexte, de nombreux commerçants ont suspendu le paiement de leurs loyers, laquelle suspension a été contestée par de nombreux bailleurs devant les juridictions compétentes.

Après deux ans d'incertitude, la Cour de cassation met fin au débat et juge que les fermetures administratives temporaires (interdiction de recevoir du public) :

- Ne constituent pas un manquement du bailleur à son obligation de délivrance ;
- N'emportent pas la perte de la chose louée ;

Par ailleurs, sur la question de savoir si l'état d'urgence relève de la force majeure permettant au locataire de s'exonérer du paiement des loyers, la Cour confirme la jurisprudence établie dont il résulte que *le locataire, débiteur des loyers, n'est pas fondée à invoquer à son profit la force majeure* pour s'exonérer du paiement des loyers.

Enfin, la Cour estime que le report du paiement des loyers pour un mois suffit à caractériser la bonne foi du bailleur.

Au regard de la position de la Cour de cassation, les locataires sont désormais tenus de payer les échéances locatives portant sur les périodes de confinement.