

En poursuivant votre navigation, vous acceptez l'utilisation de cookies afin de réaliser des statistiques d'audiences et vous proposer des services ou des offres adaptés à vos centres d'intérêts. OK
En savoir plus

Accueil > Juridique > Jurisprudence > **Non-paiement des loyers des suites de la Covid-19 ...**

JURISPRUDENCE

Non-paiement des loyers des suites de la Covid-19 : vers un nouveau feuillet judiciaire

PAR SERGE BROUSSEAU , DOCTEUR EN DROIT, AVOCAT À LA COUR, TRILLAT & ASSOCIÉS - LE 23/02/2021

Qui aurait pu penser que la pandémie de Covid-19 puisse bouleverser les relations entre bailleurs et locataires ? Le tribunal judiciaire de Paris, dans une décision du juge de l'exécution du 21 janvier 2021, vient pourtant de prendre une décision favorable aux locataires, les dispensant de payer leur loyer.



La pandémie mondiale de Covid-19, au-delà de la crise sanitaire, affecte aussi les relations contractuelles. Les garanties perte d'exploitation sont un exemple des conflits entre assureurs et chefs d'entreprise, conflits qui inondent les juridictions et constituent une réelle pétaudière judiciaire (voir article de *La Tribune de l'assurance* du 6 octobre 2020 [Malheur au vaincu](#)).

Qui aurait pu imaginer que notre droit puisse permettre aux locataires d'être dispensés de payer leurs loyers ? C'est pourtant ce que vient de décider le tribunal judiciaire de Paris

dans une décision du juge de l'exécution du 21 janvier 2021.

1- La décision du tribunal judiciaire de Paris du 21 janvier 2021

Dans cette décision qui fera date, le juge de l'exécution, précise que :

« Suivant les dispositions de l'article 1722 du Code civil : « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a pas lieu à aucun dédommagement. »

Le juge poursuit : *« L'impossibilité juridique survenue en cours de bail, résultant d'une décision des pouvoirs publics, d'exploiter les lieux loués est assimilable à la situation envisagée (laquelle a pour effet de libérer le preneur de l'obligation de payer le loyer tant qu'il ne peut jouir de la chose louée) au texte ci-dessus reproduit, peu important à cet égard la clause de non responsabilité invoquée par la société XX. »*

« Dans ces conditions, il s'en déduit que la société XX ne peut se voir réclamer le paiement des loyers sur la période allant du 16 mars au 11 mai 2020. »

2- Quel regard porter sur cette étonnante décision de justice ?

A- A première vue, cette décision surprend, pour plusieurs raisons :

Tout d'abord, il n'est pas habituel que la justice déclare qu'un locataire puisse ne pas payer ses loyers ! Ensuite, aller chercher l'article 1722 du Code civil sur la destruction de la chose louée, pour l'appliquer à la pandémie de la Covid-19 est, disons inventif, pour ne pas dire sorti du chapeau.

Enfin, appliquer l'article 1722 qui débouche sur la résiliation du bail peut être une solution à haut risque pour les deux parties, bailleur et locataire. En effet, si la pandémie de Covid-19 génère la résiliation du bail, cela signifie qu'à la sortie de la période de confinement les parties ne sont plus liées, donc que le bail commercial n'existe plus. Ne serait pas alors, pour le locataire, une victoire à la Pyrrhus ?

B- Après réflexion, la solution retenue peut s'expliquer par un mélange équité + droit :

Pour l'appel au concept d'équité, il n'est pas fondamentalement choquant d'écarter le

paiement des loyers, le locataire n'ayant pas eu la possibilité d'user de la chose louée du fait de circonstances qui lui sont étrangères. Mais, quand on se place du côté du bailleur, ce même concept d'équité ne peut réellement être soutenu. Alors, le juge privilégiera l'une des parties au contrat et dans cette relation particulière, le locataire, à tort ou à raison, est souvent choisi.

Sur le plan juridique, le raisonnement semble plus solide, notamment par référence à la notion de force majeure. Selon l'article 1218 du Code civil, *« il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ; Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue, à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations ... »*

Les tribunaux français ont commencé à se prononcer sur la notion de force majeure qui pourrait être constituée par la crise sanitaire de la Covid-19 et les mesures de confinement décidées par les pouvoirs publics. A ce jour, les décisions rendues sont contradictoires et le débat engagé sera long et au résultat imprévisible :

- la cour d'appel de Grenoble le 5 novembre 2020 (n° 16/04533) a rejeté la demande du locataire : *« Concernant le moyen pris de la force majeure liée à l'épidémie Covid-19, il n'est pas justifié par l'intimée de difficultés de trésorerie rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers. Cette épidémie n'a pas ainsi de conséquences irrésistibles. En outre, ainsi que soutenu par l'appelant, si la résidence dans laquelle se trouvent les lots donnés à bail constitue bien une résidence de tourisme (...), l'article 10 du décret du 11 mai 2020 modifié le 20 mai 2020, tout en interdisant l'accueil du public dans des résidences de tourisme, a prévu une dérogation concernant les personnes qui y élisent domicile, de sorte que toute activité n'a pas été interdite à l'intimée... »*,
- le tribunal de commerce de Lyon le 17 novembre 2020 (n° 2020j00420) a rejeté l'exception d'inexécution résultant de la force majeure aux motifs que le locataire n'a pas démontré son insuffisance de trésorerie l'empêchant de payer son loyer et que la mise en place d'un fonds de solidarité et de mesures pour reporter ou étaler le paiement des loyers démontre que le législateur ne reconnaît pas la force majeure à la pandémie,
- la cour d'appel de Paris le 9 décembre 2020 (n° 20/05041) a infirmé une décision du tribunal de commerce de Paris du 26 octobre 2020 (n° 20/55901) qui avait rejeté la force majeure. La cour de Paris, dans son arrêt de décembre, retient l'existence d'une contestation sérieuse faisant échec

à la condamnation en référé du paiement des loyers pendant la fermeture de l'établissement. Plus précisément, la cour de Paris décide que : « *Si à l'évidence la force majeure – dont les effets sont la suspension et non la réduction de l'obligation ou la résiliation du contrat – ne peut être retenue s'agissant des manifestations des gilets jaunes qui n'ont eu lieu qu'un jour par semaine et de la grève des transports qui n'entravait pas toute liberté d'aller et de venir, la fermeture totale du commerce de la société XX dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et du confinement est susceptible de revêtir le caractère de la force majeure, si bien qu'il existe une contestation sérieuse quant à l'exigibilité des seuls loyers courant à compter du 11 mars 2020.* » Certes, la cour de Paris ne préjuge pas de la qualification définitive de la force majeure qui sera retenue par les juges du fond, mais le tri opéré entre les troubles causés par, les gilets jaunes, la grève des transports et le confinement conséquence de la Covid-19, laisse entrevoir la solution qui pourra être retenue lorsque les dossiers seront évoqués au fond,

- le tribunal de commerce de Paris le 11 décembre 2020 (n° 2020035120), contrairement à l'arrêt de la cour de Paris ci-dessus, décide que : « *Si l'obligation de paiement qui pèse sur le preneur est certes rendue plus difficile par un événement aussi contraignant que la Covid-19, celui-ci advient après d'autres épidémies récentes ; de plus, il a été largement énoncé mondialement avant même la mise en œuvre de la réglementation sanitaire française concernant la fermeture temporaire des commerces non essentiels ; en cela, ce phénomène ne peut être qualifié d'imprévisible et donc assimilé à un cas de force majeure.* »

En synthèse, on constate déjà une divergence de vues entre juridictions. Ainsi, la cour d'appel de Paris semble pouvoir accueillir la notion de force majeure permettant au locataire de ne pas payer ses loyers, alors que la cour d'appel de Grenoble s'y refuse. Ensuite, plusieurs arguments rendront difficiles l'application de la force majeure :

- tout d'abord, il faut rappeler les conditions de la force majeure enseignées sur les bancs de la faculté ; la force majeure doit être extérieure, imprévisible et irrésistible. Si les deux premières conditions sont bien remplies par la crise de la Covid-19, la condition d'irrésistibilité semble, dans nos hypothèses, ne pas devoir être constituée. En effet, l'irrésistibilité c'est l'impossibilité absolue de payer ses loyers et non pas la rencontre de difficultés ou de complications,
- ensuite, à supposer par extraordinaire que la force majeure soit constituée ses effets seront temporellement nuancés : ainsi, si le preneur est empêché de manière temporaire son obligation ne sera que suspendue ; ce ne sera que si l'empêchement est définitif que le preneur sera libéré de son obligation. Dans nos hypothèses, les difficultés sont liées au confinement et/ou au couvre-feu, qui ne sont, par hypothèse, que temporaires,

- par ailleurs, les nombreuses aides de l'Etat aux entreprises pour leur permettre financièrement de passer le cap de la crise sont évidemment appréciées, mais ces aides excluent le respect de la condition d'irrésistibilité. En effet, du fait des aides, le preneur n'est jamais dans une impossibilité absolue de payer ses loyers,
- enfin, pour être exhaustif, il convient de rappeler que la Cour de cassation dans un arrêt du 16 septembre 2014 (n° 13-20.306) a toujours été très réservée sur la possibilité d'invoquer la force majeure comme justification par le débiteur de l'inexécution d'une obligation contractuelle de somme d'argent : « *Mais attendu que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure ; que par ce moyen de pur droit, l'arrêt se trouve légalement justifié (...)* ; par ces motifs, rejette le pourvoi »,
- en conclusion, il sera difficile de retenir la force majeure comme cause d'exonération des obligations du preneur. La jurisprudence est, à ce jour, plutôt réservée. Cependant l'ampleur de la crise, la situation souvent dramatique d'entreprises aux abois, peuvent constituer des éléments permettant de faire pencher la balance dans un sens favorable aux preneurs. L'avenir nous le dira.

3- Et maintenant ...

Et maintenant, force est de constater qu'un nouveau contentieux de grande ampleur est en cours. Nous avons déjà le contentieux sur les garanties perte d'exploitation ; nous voilà maintenant avec le contentieux sur les loyers pendant la période de confinement mais aussi pendant les différentes périodes de couvre-feu : et ce contentieux sur les loyers sera d'une ampleur bien supérieure au contentieux sur les pertes d'exploitation, tant il est vrai que le nombre de cas de locataires est sans commune mesure avec le cas des exploitants assurés en « perte d'exploitation ». Restaurateurs, salons de coiffure, club de sports... vont s'engouffrer sur cette piste de l'économie de leurs loyers ; ils n'ont plus rien à perdre !

Sur le plan judiciaire, les milliers d'affaires « perte d'exploitation » engagées devant les tribunaux vont se trouver rejointes puis dépassées par les dossiers des locataires en mal de trésorerie. Comment nos tribunaux déjà surchargés et désorganisés par la crise sanitaire vont-ils survivre à ces contentieux de masse qui engendrent des décisions croisées et contradictoires ? Une pétaudière disions-nous déjà à propos du seul contentieux sur les « pertes d'exploitation » ! Une super pétaudière, aggravée avec le contentieux « loyers », est en marche...

Alors, pourquoi ne pas solliciter dès à présent un avis de la Cour de cassation, comme nous le préconisons le 6 octobre 2020 ? : cette technique de l'avis est autorisée par les textes

(article L.441-1 du Code de l'organisation judiciaire) et permet à la Cour de cassation de rendre un avis dans les trois mois de sa saisie lorsque des questions se posent dans de nombreux litiges. C'est une solution qu'il faudrait explorer, même si la diversité des clauses contractuelles concernées et des situations rend l'exercice délicat.

Outre-manche, assureurs et assurés confrontés aux mêmes problèmes que nous sur le jeu des garanties perte d'exploitation, ont saisi la Cour suprême de justice du Royaume-Uni : cette cour suprême a rendu son arrêt de 112 pages le 15 janvier 2021 : voir : <https://www.supremecourt.uk/cases/docs/uksc-2020-0177-judgment.pdf>

Ainsi, après avoir examiné les polices d'assurances du marché et des dossiers tests, la Cour suprême anglaise a fixé des principes d'application et des lignes de conduite (en l'espèce, très favorables aux assurés) permettant aux parties de s'y référer pour éviter des procès dorénavant inutiles. Ainsi, un cadre juridique a été fixé par la Cour suprême permettant de canaliser les décisions de l'ensemble des tribunaux britanniques.

La voie est tracée et, en France, nous pourrions faire au moins aussi bien que nos voisins du Royaume-Uni...

A LIRE AUSSI



JURISPRUDENCE

La clause d'exclusion doit être débattue avant d'être appliquée par le juge

Le juge peut-il soulever d'office, sans réouverture des débats, une clause d'exclusion ? La réponse vient d'être rendue par la Cour de cassation dans un arrêt de la première c...

> Lire la suite



JURISPRUDENCE

Mérule et assurance décennale : statu quo

Dans une réponse adressée le 22 décembre 2020 au député Christophe Blanchet, Bruno Le Maire ne prévoit pas de modifier le régime de l'assurance décennale, signifiant que le di...

> Lire la suite



JURISPRUDENCE

De l'importance de la signature de l'avenant en assurance

Par un arrêt du 21 janvier 2021 (n° 19-20.699), la deuxième chambre civile de la Cour de cassation rappelle les principes découlant de l'article L.112-3 du Code des assurances...

[> Lire la suite](#)

La Tribune de l'assurance Tous droits réservés