

Obligation de payer les loyers pendant la période de fermeture COVID 19

mercredi 11 novembre 2020, par Gabriel Neu-Janicki

La Cour d'appel de Grenoble vient d'affirmer que même en présence d'une interdiction d'ouverture pendant la crise sanitaire de COVID 19, les loyers sont dus par le locataire qui ne peut pas opposer l'exception d'inexécution, la force majeure ou la destruction partielle de la chose louée.

La Cour d'appel a eu en effet à connaître d'une affaire au fond dans laquelle un locataire, exploitant une résidence de tourisme, s'opposait, en soulevant les arguments d'exception d'inexécution et de force majeure, à la demande du bailleur de le condamner à payer les loyers pendant la période d'interdiction d'ouverture COVID 19 du 15 mars 2020 au 2 juin 2020.

1 - Pour l'exception d'inexécution

Pour rejeter la demande du locataire, la Cour d'appel a considéré que *"le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage. Il ne résulte d'aucun élément que l'appelant ait manqué à ses obligations contractuelles rendant impossible la location des lots et l'exercice par le preneur de son activité hôtelière."*

Le Preneur considérait pouvoir soulever l'argument de l'exception d'inexécution, puisque selon l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer la chose louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur, ce qui n'a pu être le cas, puisque les mesures de confinement l'ont amenée à cesser toute activité entre le 17 mars et le 2 juin 2020, les résidences de tourisme étant frappées d'une interdiction d'ouverture par les décrets du 11 mai puis du 20 mai 2020.

Or, selon le Bailleur, le locataire est mal fondée à soulever une exception d'inexécution au titre des articles 1219 et 1220 du code civil, puisqu'il faut que l'inexécution soit imputable au cocontractant et que cette inexécution soit totale, le locataire ne pouvant invoquer cette exception que si la jouissance du local est rendue impossible et à condition que cette impossibilité soit imputable au bailleur ; qu'en la cause, si les résidences de tourisme ont été contraintes de fermer pendant quelques semaines, après avoir dû fermer certains espaces communs, l'impossibilité pour le bailleur de mettre à disposition les locaux n'a pas résulté de son fait, mais de contraintes administratives.

La Cour d'appel a donc considéré que le Bailleur n'avait pas manqué à ses obligations contractuelles et qu'il ne pouvait pas lui être opposé l'exception d'inexécution.

2 - Pour la force majeure

Pour rejeter la demande du locataire, la Cour d'appel a considéré que *"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."*

Cette décision est la reprise de l'analyse rendue par la Cour de Cassation à savoir que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée (le locataire) ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure (Cass. com. 16 septembre 2014 n°13-20.306).

La cour d'appel de Grenoble rappelle également :

" En outre, si la résidence dans laquelle se trouvent les lots donnés à bail constitue bien une résidence de tourisme définie par l'article R321-1 du code du tourisme, ainsi que l'a rappelé le bail commercial dans son exposé, l'article 10 du décret du 11 mai 2020 modifié le 20 mai 2020, tout en interdisant l'accueil du public dans les 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, laquelle ne produit aucun élément permettant de constater que l'activité qu'elle exerce ne correspond qu'à la location de locaux d'habitation proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, comme prévu à l'article R321-1 précité. Ce moyen ne peut qu'être rejeté".

3 - Pour la destruction de la chose louée

Concernant la destruction de la chose louée, la cour d'appel n'a pas motivé directement son rejet.

Le locataire soutenait qu'en cas de destruction partielle de la chose louée, le preneur peut demander une diminution du prix ou même la résiliation du bail.

Il considère que ce principe est applicable en l'espèce, la destruction devant être entendue également comme l'impossibilité d'user du bien conformément à sa destination, résultant des mesures administratives prises pendant la période de confinement.

D'autres décisions ne manqueront pas de revenir sur ce point de manière plus détaillée.

Cour d'appel de Grenoble, Chambre commerciale, 5 novembre 2020, n° 16/04533