

COVID - 19 Exigibilité des impayés de loyers à RIOM

samedi 27 mars 2021, par Gabriel Neu-Janicki

La Cour d'appel de Riom statuant en référé considère que le bailleur a été de bonne foi en proposant un échelonnement des loyers dus pendant la période de fermeture administrative, et qu'aucun texte n'a pour effet de suspendre l'exigibilité des loyers et qu'il ne peut pas lui être opposé le manquement à son obligation de jouissance paisible ou la force majeure. Les impayés de loyers sont dus et le **bail commercial** est résilié par acquisition de la clause résolutoire.

Plus précisément, la Cour d'appel considère :

- que l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité des loyers,
- que le bailleur a été de bonne foi en proposant un échelonnement du paiement de la dette locative,
- que le bailleur n'a pas manqué à son obligation de jouissance paisible des lieux résultant de l'article 1719 du Code Civil car c'est l'autorité administrative qui a imposé la fermeture de l'activité et non des locaux,
- que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant la force majeure.

En l'espèce, par acte authentique en date du 05 septembre 2014, la Société Civile Immobilière H a donné à **bail commercial** à la SARLU C des locaux constitués d'un local commercial au rez de chaussée, d'un appartement au premier étage et de trois locaux au sous sol, pour une durée de neuf années moyennant un loyer annuel de 19.800 euros hors taxe payable mensuellement.

Après avoir fait délivrer un commandement à la SARLU C d'avoir à lui payer la somme de 5.727,58 euros au titre des loyers et charges impayés, commandement resté vain, la SCI H l'a fait assigner devant le juge des référés du tribunal judiciaire qui, par ordonnance rendue le 23 septembre 2020 l'a condamné à payer les loyers y compris pendant les périodes de fermeture et prononcer l'acquisition de la clause résolutoire.

La SARLU C a interjeté appel de la décision auprès de la Cour d'appel de Riom.

La SARLU C fait valoir que les sommes mises à sa charge ont été acquittées dans leur intégralité. Elle ajoute qu'une contestation sérieuse existe en ce qui concerne l'exigibilité des loyers d'avril et de mai 2020 car en raison de la crise sanitaire, elle n'a pas été en mesure d'ouvrir son établissement pendant deux mois.

La Cour d'appel de RIOM statuant en référé a rejeté l'appel et confirmé la décision pour les motifs qui suivent.

1- Sur l'exigibilité des loyers

La SARLU C fait valoir que l'exigibilité des loyers d'avril et mai 2020 se heurte à une contestation sérieuse en raison de la crise sanitaire, estimant qu'elle n'est pas redevable de ces loyers.

L'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'état d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période a pour effet d'interdire l'exercice par le créancier d'un certain nombre de voies d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, mais n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat. Ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de cette période si le débiteur n'a pas exécuté son obligation avant ce terme.

En conséquence, les loyers pendant ces périodes de fermeture sont exigibles.

2- Sur l'obligation de jouissance paisible

La SARLU C, locataire, reproche à son bailleur de ne pas lui assurer la jouissance paisible des lieux loués conformément à l'article 1719 du code civil.

Or, l'impossibilité pour le locataire d'exercer son activité dans les lieux n'est pas la conséquence d'un manquement du bailleur à son obligation de garantie de jouissance paisible, mais d'une décision de l'autorité qui s'impose au locataire comme au bailleur.

Le bailleur ne dispose d'aucun moyen pour interdire lui même l'accès des locaux loués au public. Si le bailleur doit assurer la jouissance du preneur, il ne lui garantit pas que le bail sera fructueux, que le preneur réalisera les profits espérés, cette mesure de fermeture n'affectant pas les lieux loués mais le fonds de commerce, le locataire conservant la possibilité de sous louer, de stocker sa marchandise, de faire des travaux d'amélioration ou de rénovation.

3- Sur l'obligation de bonne foi

La SCI H, bailleuse, n'avait pas exigé le paiement immédiat du loyer dans les conditions prévues au contrat (paiement mensuel et à terme d'avance le 1er de chaque mois), mais dans son courrier en date du 17 avril 2020 avait proposé "de reporter des loyers non réglés pendant la période de confinement (à savoir avril et à fortiori mai 2020) et de mettre en place à la fin du confinement un échelonnement pour le règlement lesdits loyers jusqu'à la fin de l'année en cours".

La bailleuse avait donc exécuté de bonne foi ses obligations au regard des circonstances.

4- Sur la force majeure

La SARLU C, locataire, titulaire de nombreux comptes bancaires créditeurs ouverts dans les livres de la Banque Populaire Auvergne Rhone Alpes, dont l'un de la somme de 343.863,56 euros à la date du 03 novembre 2020, ne démontre pas une insuffisance de trésorerie qui l'empêcherait d'exécuter son obligation de payer le loyer.

En outre, la mise en place d'un fonds de solidarité et de mesures pour reporter ou étaler le paiement des loyers pour une catégorie d'entreprises exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences de la propagation du covid-19, démontre que le législateur ne reconnaît pas le caractère de force majeure à la pandémie.

Pour mémoire, le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant la force majeure (Cour de Cassation, chambre commerciale, 16 septembre 2014 n°13-20.306).

L'inexécution qui découle de l'interdiction d'ouvrir le commerce ne saurait engager la responsabilité contractuelle du bailleur et le preneur ne peut en tirer argument pour s'exonérer de sa propre obligation.

En conséquence, l'obligation au paiement n'est pas sérieusement contestable.

5- Sur l'acquisition de la clause résolutoire :

L'article L. 145-41 du code de commerce dispose que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

Comme indiqué supra, l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période a pour effet d'interdire l'exercice par le créancier d'un certain nombre de voies d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020.

La SCI H a fait délivrer un commandement de payer à la SARLU C le 09 juin 2020. Le délai expirait le 09 juillet 2020, soit postérieurement à l'expiration de la période d'état d'urgence sanitaire fixée au 23 juin 2020.

Le commandement de payer les sommes dues au titre des loyers impayés visait la clause résolutoire contenue dans le bail.

Ce commandement étant resté infructueux, le locataire refusant de payer les loyers des mois d'avril et de mai 2020, le bail s'est trouvé résilié le 09 juillet 2020, soit antérieurement à la loi n° 2020-856 du 09 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire et applicable à compter du 11 juillet 2020.

Le bail est donc résilié.

Cour d'appel de Riom, référé, 1ère Chambre Civile, 2 mars 2021 - n° 20/01418