

COVID 19 : Commandement de payer visant la clause résolutoire

dimanche 7 novembre 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Le bailleur ne peut pas faire valoir la clause résolutoire d'un commandement de payer pour des loyers allant du 12 mars 2020 au 10 septembre 2020.

Selon la Cour d'appel de Lyon, il n'y a pas lieu de constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail commercial dès lors que le commandement de payer a été délivré pour des sommes couvrant la période d'urgence sanitaire.

Or, lorsqu'une personne morale exerçant une activité économique est éligible au fonds de solidarité, elle ne peut faire l'objet :

- de pénalités financières,
- de mise en jeu de la clause résolutoire,
- de l'exécution d'une clause pénale
- ou de la mise en jeu d'un cautionnement,
- dès lors que ses dettes sont relatives aux loyers et charges qu'elle devait entre le 12 mars 2020, début du confinement, et le 10 septembre 2020, soit deux mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire, intervenue le 10 juillet 2020.

Tel est le cas en l'espèce puisque le bailleur se prévalait d'une créance correspondant aux loyers du 2ème trimestre 2020, exigible à compter du 1er avril 2020, et du 3ème trimestre 2020, exigible à compter du 1er juillet 2020.

Les loyers concernés correspondent en conséquence à la période protégée.

En outre, la locataire justifie être éligible au fonds de solidarité Covid.

Les demandes du bailleur se heurtent donc à l'évidence à des contestations extrêmement sérieuses ne permettant pas au juge des référés de constater l'acquisition des effets de la clause résolutoire.

Cour d'appel, Lyon, 8e chambre, 13 Octobre 2021 n°20/07293