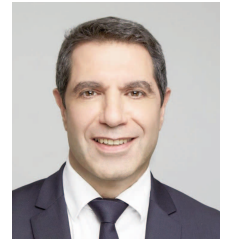


Robert Corcos: "Les bailleurs sont confortés dans leurs exigences"

Robert Corcos, avocat associé du cabinet FTPA, commente les arrêts de la Cour de cassation du 30 juin 2022 sur les baux commerciaux et la crise sanitaire.



> **La Cour de cassation a tranché la question de l'exigibilité des loyers pendant la période de crise sanitaire. Quels étaient les arguments en présence ?**

R. C. : "La décision de la Cour de cassation sur les baux commerciaux était très attendue. Le 30 mars 2022, la cour d'appel de Paris avait rendu une décision admettant que les mesures de fermeture administrative dues à la crise sanitaire avaient constitué une perte partielle de la chose louée, au sens de l'article 1722 du code civil. Elle a considéré qu'il y avait une contestation sérieuse qui justifiait que le preneur puisse suspendre le paiement du loyer, sous réserve d'un jugement au fond."

> **Cette analyse a donc été censurée ?**

R. C. : "Par les trois arrêts du 30 juin (relatifs à d'autres litiges), la Cour de cassation n'a pas suivi l'analyse de la cour d'appel de Paris. Dans le commentaire qu'elle a publié sur ces arrêts, la Cour de cassation a rappelé que la loi du 23 mars 2020 a institué l'état d'urgence sanitaire, que plusieurs arrêtés et décrets ont interdit de sortir de son domicile sauf pour acquérir des biens de première nécessité, puis que plusieurs mécanismes avaient institué des mesures d'aides aux établissements frappés d'interdiction d'accueillir du public."

Mais les arrêts indiquent que ces mesures d'interdiction étaient générales et temporaires, qu'elles avaient pour seul objectif de préserver la santé publique et enfin qu'elles étaient sans lien direct avec la destination du local telle que prévue par le bail. En conséquence, elle a jugé que le preneur n'était pas fondé à suspendre le paiement de son loyer. Elle se fonde sur une analyse à la fois juridique et économique qui prend en considération les aides apportées aux entreprises qui ont dû fermer

(fonds de solidarité...) alors que les bailleurs n'ont pas reçu d'aide."

> **La solution est-elle nouvelle ?**

R. C. : "Des jurisprudences anciennes avaient pu admettre la perte partielle de la chose louée pour des faits présentant une certaine analogie, le preneur pouvant ainsi être dispensé du paiement du loyer. Ce fut le cas par exemple pour l'absence de disponibilité d'un réseau public de distribution d'eau, empêchant le locataire de disposer de la jouissance des locaux loués."

> **S'agit-il d'un renversement de jurisprudence ?**

R. C. : "Il s'agit plutôt d'une évolution de la position de la Cour de cassation: la solution prend en considération le caractère général des mesures d'interdiction, les aides versées aux commerçants et comporte une volonté de recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires. La Cour de cassation observe par exemple que 45 % des commerces ont été fermés, ce qui indique que les autres ont pu rester ouverts. Une solution inverse aurait pu fragiliser des bailleurs."

> **Les autres arguments invoqués dans les litiges des juridictions du fond n'ont pas davantage été retenus ?**

R. C. : "Tous les autres arguments, comme la force majeure ou la violation de l'obligation de délivrance du bailleur, ont été balayés. Sur ces points, les observateurs s'attendaient à une telle réponse. La Cour de cassation était donc surtout attendue sur la question de la perte de la chose louée."

> **Quid de la théorie de l'imprévision, au moins pour les contrats postérieurs à la**

réforme du code civil ?

R. C. : "La cour d'appel de Paris n'avait pas retenu cet argument. On s'attendait à ce que la Cour de cassation en fasse de même."

> **Les bailleurs sont donc confortés dans leur position... ?**

R. C. : "Certains bailleurs ont accepté de consentir des remises de loyers ou d'accorder des délais de paiement. Mais aujourd'hui, au-delà de ces accords, les bailleurs sont confortés dans leurs exigences d'obtenir le versement des loyers."

> **A l'inverse, celle des locataires est fragilisée.**

R. C. : "Des négociations au cas par cas ont pu avoir lieu lorsque les preneurs étaient confrontés à une baisse ou une disparition de leur chiffre d'affaires. L'activité ayant repris, il leur est plus difficile de faire jouer ce levier de négociation."

Le rapport de force établi à la suite des arrêts du 30 juin rend plus difficile l'obtention de concessions de la part des bailleurs, ces derniers ayant la certitude d'obtenir judiciairement une condamnation au paiement des loyers."

> **Des négociations interprofessionnelles sont-elles envisageables ?**

R. C. : "Les arrêts de la Cour de cassation rendent aujourd'hui plus difficile la mise en œuvre de telles négociations."

Il reste la faculté de solliciter au cas par cas une médiation, mais son issue dépend du bon vouloir des parties. Enfin, si les contractants entretiennent des relations anciennes et de qualité, le preneur pourra plus facilement obtenir un accord de son bailleur..." ●