

## La Cour de cassation a tranché : Le Covid ne dispense définitivement pas les locataires du paiement de leur loyer

La Cour de Cassation a tranché un sujet en débat depuis de nombreux mois.

Elle répond par trois arrêts en date du 30 juin 2022 (pourvois n° 21-19.889 – n° 21-20.127 et n° 21-20.190) à trois questions :

L'interdiction de recevoir du public constitue-t-elle :

- un cas de force majeure invocable par le locataire ?
- un manquement du bailleur à son obligation de délivrance justifiant que le locataire se prévale du mécanisme de l'exception d'inexécution ?
- une perte de la chose louée, au sens de l'article 1722 du code civil, permettant au locataire de solliciter une réduction du montant des loyers dus ?

A la première question, la Cour de cassation répond que le locataire créancier de l'obligation de délivrance ne peut invoquer à son profit la force majeure.

A la seconde, la Cour répond que la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'est pas constitutive d'une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance.

Le locataire ne peut donc faire valoir une exception d'inexécution pour suspendre le paiement de son loyer.

A la dernière, la Cour répond que l'interdiction de recevoir du public en période de crise sanitaire ne peut être assimilée à une perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil.

Cette interdiction étant :

- générale et temporaire ;
- avec pour objectif la préservation de la santé publique ;
- sans lien direct avec la destination du local loué prévue au contrat ;

Elle n'ouvre pas droit à une réduction de loyer.

L'ensemble du sujet paraît aujourd'hui épuisé, puisque la Cour de cassation souligne l'importance de ces arrêts par leur publication au bulletin.

Les « loyers COVID » sont dus.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.