

Guide Juridique 2021 de la Tribune de Lyon : « Comment justifier le non-paiement de ses loyers commerciaux en période de crise sanitaire ? »



Le Guide Juridique 2021 édité par [La Tribune de Lyon](#) propose des réponses précises et pragmatiques aux questions concrètes que se posent les chefs d'entreprise.

[Catherine Nommick](#) a participé à la rédaction de Guide en rédigeant un article intitulé « **Comment justifier le non-paiement de ses loyers commerciaux en période de crise sanitaire ?** » [\[1\]](#).

Comment justifier le non-paiement de ses loyers commerciaux en période de crise sanitaire ?



Maître Catherine Nommick
AVOCAT ASSOCIÉ, SOULIER AVOCATS

Focus sur une récente décision du juge de l'exécution ayant libéré le locataire du paiement des loyers.

Le sort du paiement des loyers commerciaux durant les périodes successives de confinement a déjà fait l'objet d'un important contentieux.

Les arguments tirés de la force majeure, de l'imprévision ou de l'exception d'inexécution, souvent opposés par les locataires pour justifier du non-paiement des loyers, ont à ce jour été rejetés par la majorité des décisions rendues en la matière. Dans ce contexte, la voie à privilégier semble être la renégociation du contrat de bail, sur le fondement de la bonne foi contractuelle.

Une possible voie depuis le 20 janvier 2021

Or, le 20 janvier 2021, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris (n° RG 20/80923) a ouvert une autre voie en décidant que l'impossibilité juridique d'exploiter les lieux loués survenue en cours de bail, résultant d'une décision des pouvoirs publics, est assimilable à la perte de la chose louée, telle que prévue à l'article 1722 du Code civil. Dès lors, la société locataire ne pouvait en l'espèce se voir réclamer le paiement des loyers pendant la mesure administrative dite de confinement, instaurée du 16 mars au 11 mai 2020. Il ne s'agit bien sûr pour le moment que d'une décision de première instance, dont la valeur reste à confirmer. Néanmoins, on peut imaginer que la « perte de la chose louée » sera largement opposée dans les contentieux à venir, dans les cas où le locataire se trouve dans l'impossibilité de jouir de la chose louée à raison d'une décision administrative de fermeture.

[1] Une version plus détaillée de cet article est disponible sur notre Blog : [La « perte de la chose louée » retenue par le juge de l'exécution pour libérer un locataire commercial de son obligation de payer le loyer pendant le premier confinement](#)

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.