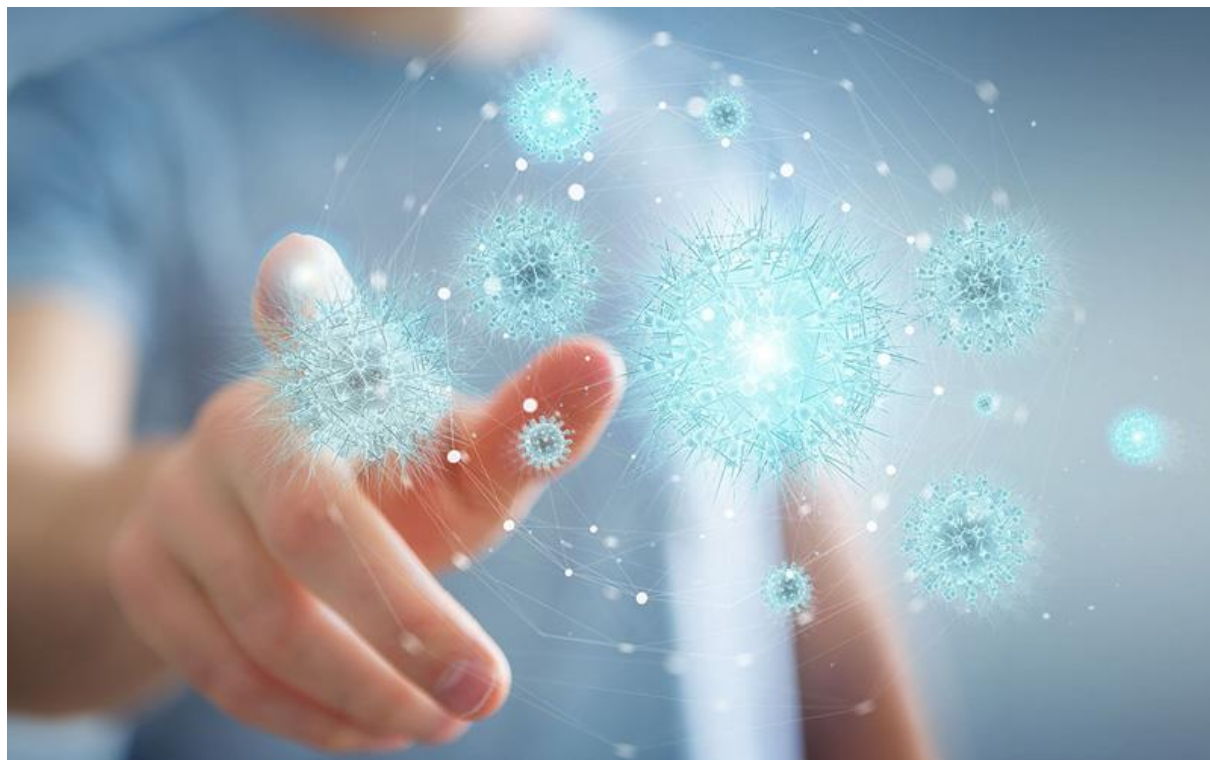




Covid-19 et loyers de locaux commerciaux fermés : extinction de l'obligation de paiement



Par [François Devedjian](#), associé et [Fabienne Kerebel](#), conseil

La fermeture des établissements recevant du public, décidée par le gouvernement dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, **a ouvert une véritable « guerre des loyers »**. D'un côté, les bailleurs défendant le maintien des loyers pendant la période de fermeture, assorti d'aménagements des modalités de paiement. De l'autre, les preneurs militant pour leur « annulation », étant privés de la jouissance et des revenus d'exploitation des locaux loués.

Cette confrontation repose sur un postulat : les loyers resteraient juridiquement dus pendant la période de fermeture.

François Devedjian, associé, et Fabienne Kerebel, conseil, expliquent comment le recours au droit des obligations, par le jeu de l'exception d'inexécution, permet de renverser ce postulat : **les loyers cessent d'être dus pendant la période de fermeture.**

PARIS
+33 1 57 57 50 00
10 place des Etats-Unis
75116 Paris

HONG KONG
+852 28 99 23 81
2 Ice House Street
Central - Hong Kong



Covid-19 et loyers des locaux commerciaux fermés : Extinction de l'obligation de paiement

François DEVEDJIAN

Fabienne KEREBEL

23/04/2020

Dans le cadre de la lutte contre la pandémie liée au Covid-19, le gouvernement français a, par voie réglementaire, imposé la fermeture au public des établissements commerciaux, sauf pour un nombre restreint d'activités limitativement identifiées. S'agissant des commerces exploités au sein de locaux pris à bail, cette fermeture réglementaire pose la question du sort des loyers, les preneurs étant, par le fait du prince, privés de la jouissance des locaux loués. Cette question est essentielle pour ces derniers dans la mesure où cette privation s'accompagne de la disparition des revenus d'exploitation sur la période de fermeture contrainte des locaux. Le recours au droit des obligations apporte toutefois, par le mécanisme classique de l'exception d'inexécution, une réponse cohérente et solide qui pourrait faire recette.



Dans ce contexte, certains bailleurs ont publiquement annoncé leur décision d'« annuler » la dette de loyers (à l'exclusion des charges) pendant toute ou partie de la période de fermeture contrainte des locaux (laquelle a débuté le 15 mars 2020, sans que l'on connaisse, à l'heure où ces lignes sont écrites, sa date d'expiration, la Période de Fermeture). Les principales associations et fédérations représentatives des bailleurs se sont finalement prononcées en faveur de cette annulation mais seulement pour les très petites entreprises (TPE), encourageant à une négociation de gré à gré, le cas échéant sous l'égide du gouvernement dans tous les autres cas (*Communiqué CNCC, 17 avril 2020*). Ils restent toutefois minoritaires. Parallèlement, des initiatives ont émergé, notamment de la part de grands bailleurs institutionnels, pour faire légiférer en vue (i) d'acter le principe du maintien des loyers pendant la Période de Fermeture et (ii) de mettre en place un aménagement du montant et/ou des modalités de paiement des loyers. Cette initiative semblerait conduire in fine à un projet de médiation entre foncières et locataires, sous l'égide du gouvernement.

Pris dans cette « guerre des loyers », le gouvernement a, pour sa part, interpellé les foncières concernant « les très petites entreprises qui ont été obligées de fermer, celles qui ont moins de 10 salariés » : « je ne leur demande pas de reporter le loyer : je demande d'annuler trois mois de loyer » (*Br. Le Maire, Ministre de l'économie et des finances, BFMTV, jeudi 16 avril 2020*).

Le débat est donc âpre et complexe ; les enjeux sont significatifs pour les uns comme pour les autres. Hélas, dans cet échange, le droit des obligations est oublié. Il apporte toutefois des réponses plus claires que certains ne pensent et renverse le postulat selon lequel les loyers resteraient dus pendant la Période de Fermeture.

L'application du droit commun des obligations permet de conclure à l'extinction de l'obligation de paiement des loyers pendant toute la Période de Fermeture. Le manquement à l'obligation continue de délivrance pesant sur le

[Accéder au document](#)

PARIS
+33 1 57 57 50 00
10 place des Etats-Unis
75116 Paris

HONG KONG
+852 28 99 23 81
2 Ice House Street
Central - Hong Kong

www.ginestie.com



François Devedjian

ASSOCIÉ

Spécialiste du droit boursier et des fusions-acquisitions il intervient, en particulier, dans des offres publiques et des opérations de marchés de capitaux, ainsi que dans des fusions-acquisitions impliquant ou non des sociétés cotées.

Il conseille régulièrement des sociétés dont les titres sont négociés sur un marché réglementé en France, de grands groupes industriels et des sociétés innovantes à forte croissance, tant dans leur vie quotidienne qu'à l'occasion d'opérations spécifiques.

[ACCÉDER À SA FICHE](#)



Fabienne Kerebel

COUNSEL

Elle a acquis une solide expertise du droit des sociétés cotées et non cotées et ses différentes composantes, en particulier le private equity et les fusions-acquisitions.

À ce titre, Fabienne conseille entreprises et dirigeants sur leurs opérations de croissance externe, l'évolution de leur gouvernance ou de l'actionnariat, l'intéressement des managers-clefs ou la réorganisation des structures sociétaires. Elle a développé une pratique approfondie des opérations sur titres financiers qui lui permet d'accompagner aussi bien start-up, PME et ETI dans leurs levées de fonds qu'investisseurs à tous les stades de leur investissement.

PARIS
+33 1 57 57 50 00
10 place des Etats-Unis
75116 Paris

HONG KONG
+852 28 99 23 81
2 Ice House Street
Central - Hong Kong



GINESTIÉ MAGELLAN PALEY-VINCENT
Avocats à la Cour

[ACCÉDER À SA FICHE](#)

PARIS
+33 1 57 57 50 00
10 place des Etats-Unis
75116 Paris

HONG KONG
+852 28 99 23 81
2 Ice House Street
Central - Hong Kong