

La troisième chambre civile de la Cour de Cassation a rendu ce jour, 30 juin 2022, trois arrêts de principe, sur la question de l'exigibilité des loyers commerciaux durant les périodes d'urgence sanitaire.

Vous en trouverez les solutions ci-après avant de plus amples commentaires.

01 / Jurisprudences

- [Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2022, 21-20190 \(pourvoi contre CA Paris, 3 juin 2021\) ;](#)

La mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public n'entraîne pas la perte de la chose louée et n'est pas constitutive d'une inexécution, par le bailleur, de son obligation de délivrance.

L'effet de la mesure générale et temporaire de l'interdiction d'accueillir du public sans lien direct avec la destination du local loué ne peut être assimilé à la perte de la chose au sens de l'article 1722 du code civil.

Cette mesure n'est pas constitutive d'une inexécution de l'obligation de délivrance. Le locataire ne peut non plus se prévaloir de la force majeure, le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure.

- [Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2022, 21-20127 \(pourvoi contre CA Grenoble, 1^{er} juillet 2021\) ;](#)

Cet arrêt statue dans le même sens. S'agissant d'un arrêt rendu en référé, il a pu déduire que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable.

- [Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2022, 21-198989 \(pourvoi contre TC Bordeaux, 25 mai 2021\) ;](#)

Cet arrêt reprend la solution de l'arrêt numéro 21-20190 ci-dessus sur l'absence d'exception d'inexécution et l'absence de perte de la chose.