

## COVID 19 ET BAIL COMMERCIAL : QUID DU PAIEMENT DES LOYERS

Le 16 mars 2020, le Président de la République annonçait aux Français que « *s'agissant des Petites Entreprises et tant que la situation d'urgence sanitaire durera, les loyers commerciaux seront suspendus* ».

L'Ordonnance du 25 mars 2020 n° 2020-316 relative au paiement des loyers a été publiée au Journal Officiel du 26 mars 2020 (n° 2020-316). Les modalités d'application de cette mesure ont été précisées par un Décret n° 2020-378 du 31 mars 2020.

Contrairement aux annonces initiales se voulant rassurantes pour les entreprises, les dispositions de l'article 4 de l'Ordonnance précitée relatives au paiement des loyers interdisent uniquement d'appliquer au Locataire des pénalités financières ou intérêts de retard, des dommages-intérêts, des astreintes, la mise en œuvre de la clause résolutoire, de la clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce.

En d'autres termes, les entreprises éligibles aux dispositions de l'Ordonnance du 25 mars 2020 (entreprises ayant commencé leur activité avant le 01 février 2020, ayant au plus 10 salariés, ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public, et réalisé un CA inférieur 1.000.000 euros) bénéficient d'une mesure de neutralisation des sanctions pour non-paiement des loyers et charges échus pendant toute la période d'urgence sanitaire.

Ainsi, aucune mesure gouvernementale n'existe visant à annuler l'obligation de paiement des loyers commerciaux.

Cela étant, chacune des parties au contrat de bail pourrait invoquer diverses dispositions juridiques pour lui permettre soit de solliciter une annulation de loyers, soit le paiement des loyers selon qu'elle a la qualité de Bailleur ou de Preneur.

Ainsi, le Preneur pourrait envisager d'invoquer la survenance d'un cas de force majeure, l'exception d'inexécution du fait du manquement du Bailleur à son obligation de délivrance des Locaux, ou l'imprévision pour ne pas régler ses loyers.

Le Bailleur pourrait, quant à lui, invoquer les dispositions contractuelles du bail écartant les cas de force majeure dispensant le preneur de régler ses loyers et pourrait également invoquer la survenance d'un cas de force majeure pour dire que si les locaux sont fermés, ce n'est pas de son fait et ainsi solliciter le paiement des loyers.

Manifestement, la problématique juridique relative au paiement ou non des loyers pendant la période d'urgence sanitaire est complexe et doit être étudiée au cas par cas puisque nous avons un patchwork de possibilités juridiques.

Face à cette situation, nous devons être pragmatiques et privilégier un rapprochement entre les Parties. En effet, une procédure judiciaire est toujours longue et coûteuse alors que la situation économique est déjà compliquée tant pour le Bailleur qui n'a pas perçu ses loyers que pour le Preneur qui n'a pas pu exploiter son fonds de commerce et n'a donc pas généré de chiffre d'affaires.

Aussi, il est dans l'intérêt des Bailleurs comme des Preneurs de dialoguer et de négocier le cas échéant le paiement des loyers commerciaux avant d'engager toute procédure judiciaire dont l'aléa est certain.

Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans la conclusion d'un accord amiable avec votre cocontractant dans le strict respect de nos règles déontologiques et, à défaut, vous assister dans le cadre d'une procédure judiciaire.