

COVID-19 : BAIL COMMERCIAL, que faire ?

Deux situations doivent être distinguées :

1. Un arrêté a interdit l'ouverture d'un local commercial, exploité en vertu d'un bail, en raison de sa destination : dans un tel cas, le bailleur n'est plus en mesure de satisfaire à son obligation de délivrance, en raison d'un évènement de force majeure, qui a pour effet de suspendre l'exécution du contrat par les parties.

= les entreprises dont l'activité économique est consubstantiellement attachée à l'exploitation de leur local commercial (tout le commerce de détail notamment) peuvent suspendre le paiement de leurs loyers à compter du 2^e trimestre 2020 (que le loyer soit payable à terme échu ou à échoir) en invoquant la survenance d'un évènement de force majeure et l'exception d'inexécution de l'article 1220 du Code civil.

Il est fortement recommandé de notifier cette suspension au bailleur et de se conformer, plus généralement, au processus décrit dans le bail, le cas échéant, en cas de force majeure.

2. Pour les entreprises qui se trouvent dans une situation de disparition drastique de chiffre d'affaires :

Il est recommandé de notifier au bailleur la suspension des loyers sur le fondement de la force majeure, dans le respect du processus décrit, le cas échéant, au bail, en documentant sérieusement sur le plan comptable et financier l'impossibilité (et pas seulement la difficulté) de régler le loyer pendant la période de confinement.

Autre piste : renégocier le contrat en arguant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat qui rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie.

Source : Editions Francis Lefèbvre