



LES LOYERS

Sujet du moment bien préoccupant qui vous concerne

J'attire votre attention sur le fait de ne pas laisser empirer la situation avec votre bailleur, bien que celui-ci ait pu répondre de manière négative à votre demande de suspension des loyers durant cette crise dans laquelle nous nous trouvons tous et ce, en exigeant le paiement des loyers et charges dans cette période de confinement.

Sachez que d'une manière générale, les bailleurs de locaux commerciaux et professionnels qui le peuvent sont invités à prendre en compte la situation et à suspendre autant que possible les loyers pendant l'urgence sanitaire et le confinement et à négocier ensuite un remboursement échelonné de la dette locative.

Certains d'entre vous sont désormais confrontés à des retours de bailleurs, leur offrant un apurement en trois fois de la dette locative à compter du mois de septembre prochain... ; si ces retours sont encourageants, **ces propositions restent insuffisantes** compte tenu de l'absence de chiffres d'affaires auquel vous êtes confrontés actuellement.

Quoiqu'il en soit, le bailleur a tout intérêt à accepter de négocier avec son locataire ne serait-ce pour que ce dernier « reste en bonne santé financière et entame avec lui, au besoin, des discussions constructives » En d'autres termes, afin qu'il continue à payer et qu'il demeure dans ses locaux.

Cela étant sur le plan légal pour reprendre la note de notre avocate Delphine POIDATZ KERJEAN du Cabinet LEBRAY & ASSOCIES « bien que nous ne disposions bien évidemment pas à ce jour, de décision de jurisprudence sur le COVID 19, la situation actuelle nous paraît revêtir les éléments caractéristiques de la force majeure, entraînant une suspension du contrat de bail et **par conséquent une suspension pour le preneur de son obligation de régler les loyers et les charges sur cette période** »

La force majeure est un évènement imprévisible, irrésistible et extérieur. « *Le Ministre de l'Economie et des Finances, Bruno Le Maire, a déclaré le 28 février 2020 que le coronavirus doit être considéré comme un cas de force majeure pour les entreprises de droit public.* »

Rappel de la définition :

La force majeure désigne un évènement à la fois imprévu, insurmontable et indépendant de la volonté d'une personne. Juridiquement, la force majeure est susceptible de dégager une personne de sa responsabilité ou de la délier de ses engagements contractuels. Ainsi, pour qu'un évènement soit qualifié de cas de force majeure, il faut qu'il soit :

- **Irrésistible**, qu'il doit être insurmontable, et que l'individu n'a pu agir autrement ;
- **imprévisible**, c'est-à-dire que l'évènement ne pouvait être prévu au moment de la conclusion d'un contrat



A noter, que lorsque l'Etat par arrêté du 15 mars 2020 vise la fermeture de vos établissements pour des raisons sanitaires, que vous ne pouvez donc plus exploiter, que les trésoreries sont laminées par des chiffres d'affaires plombés, n'y a-t-il pas modification des facteurs locaux de commercialité, ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative ?

Il est d'ailleurs tout à fait envisageable que les différentes mesures de lutte contre l'épidémie du (COVID -19) soient de nature à déprécier fortement la valeur locative de vos emplacements.

Je m'explique, la valeur locative aujourd'hui d'un local (établissement) situé dans une rue, avenue, boulevard qui n'est plus fréquenté en raison d'une fermeture obligatoire par arrêté avec mesure de confinement, peut dès lors et à juste titre faire penser que cette valeur est très inférieure à la valeur locative lorsque l'économie n'était pas frappée par une mesure de fermeture de vos établissements **et de confinement général.**

Tout cela mérite de porter la plus grande attention et à demander éventuellement une révision du loyer.

Maintenant, il paraît clair que le temps judiciaire lié à la reconnaissance de la force majeure ou la révision judiciaire du loyer, ne coïncidera très probablement pas avec l'urgence de vos situations.

Solliciter une baisse du loyer – ou du moins initier une négociation sur ce point – en invoquant les dispositifs légaux qui s'offrent à vous, peut être une option.

Du moins, les organisations professionnelles regroupant les bailleurs invitent leurs adhérents à négocier. Pour autant, il convient de se rapprocher de son bailleur pour fixer un régime amiable le temps de la durée de la fermeture administrative, du confinement afin de régir paisiblement les relations le temps que la situation se règle et se concentrer sur l'humain.

Si vous souhaitez négocier, il me paraît évident que les bailleurs seront plus enclins à discuter en ce moment eu égard à l'incertitude de la période que dans quelques mois lorsque l'activité reprendra et qu'ils y verront plus clairs.

En attendant, nul n'étant en mesure de présager le temps que durera cette crise, l'heure est avant tout à la solidarité nationale et internationale : continuons d'appeler à l'entraide collective, afin de faire face au mieux à ces temps de crise sans précédent.

Espérons à cet égard que les rapports bailleurs / locataires donneront dans les semaines à venir à du dialogue et de la compréhension mutuelle, plutôt qu'à du contentieux et des procédures qui, pour le moment, sont en tout état de cause à l'arrêt.

En résumé je vous encourage à répondre afin de négocier avec les bailleurs – sachez que plus les bailleurs recevront des demandes de renégociation, plus ils se trouveront dans l'obligation de négocier et de faire des efforts. Cela étant les négociations doivent être menées individuellement chaque cas est particulier.



Notez bien qu'il existe des avocats spécialisés en matière de baux commerciaux qui peuvent vous aider à établir vos droits et à vous assister dans la négociation. La Chambre peut vous orienter si vous le souhaitez.

Par ailleurs, et pour en revenir à votre contrat d'assurance au titre de la garantie des pertes d'exploitation, la majorité de ces contrats, ces pertes d'exploitation ne sont couvertes que pour autant qu'elles soient consécutives à un dommage matériel, que celui-ci soit lui-même garanti ou non, lui-même pouvant être imputable à un évènement dénommé :

- vol,
- incendie,
- dégât des eaux,
- tempête –
- *ou à tout type d'évènement, pourvu qu'il cause un dommage matériel aux biens de l'entreprise à l'origine de sa baisse d'activité.*

Or, l'épidémie ou la pandémie, s'ils pourraient être des « évènements » déclencheurs de la **garantie**, ne créent pas pour autant de dommage matériel.

Il est impératif de vérifier son contrat d'assurance si vous disposez d'une couverture garantissent les pertes liées à une épidémie / pandémie au risque que le contrat peut être limité et que certaines maladies peuvent être exclues.

Cette constatation justifie peut être encore plus des raisons de négocier avec son bailleur.

Je rappelle que nous sommes entourés d'un pôle de compétences pour vous aider au mieux. Certains d'entres vous y font déjà appel.

Voici les réflexions dont je souhaitais vous faire part à ce jour.

Je reste à votre disposition.

Rebecca

DELPHINE POIDATZ-KERJEAN

Avocat au Barreau de Paris

Cabinet Lebray & Associés

34, boulevard Haussmann - 75009 Paris

Email : d.poidatz@lebray.fr

Bénédicte MONCELET

Elsa GEANDROT

Avocat au Barreau de Paris

Cabinet TALENS AVOCATS

34, boulevard Haussmann - 75009 Paris

Email : b.moncelet@talens-avocats.com

Email : e.geandrot@talens-avocats.com