

De la question de la suspension des loyers commerciaux en l'état de Covid-19 et des débats qui s'annoncent...

L'une des premières mesures gouvernementales face au Covid-19, après la fermeture des établissements scolaires, a été d'interdire certaines activités.

Plus exactement, l'arrêté du 14 mars 2020 et le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 n'autorisent plus l'accueil du public **dans certains ERP** qu'il liste, sauf exceptions listées également et, ce, jusqu'au 15 avril 2020.

On peut trouver assez facilement sur internet de premiers avis sur les incidences dudit arrêté sur l'exigibilité des loyers.

Trois arguments en faveur de la « suspension automatique » des loyers y sont développés :

- L'obligation de délivrance du bailleur non satisfaite mais justifiée par un cas de force majeure ;
- En lien, l'exception d'inexécution de l'article 1220 du code civil ;
- L'imprévision au sens de l'article 1195 du code civil.

Sans inciter à refuser tout aménagement en ce domaine, compte tenu de la situation actuelle, on ne peut qu'être réservé quant à ces arguments et il convient d'être prudent.

Il faut avant toute chose vérifier si l'on se trouve dans l'une des hypothèses de fermeture au public, et, ensuite, lire le bail qui peut comporter un certain nombre de clauses susceptibles d'avoir une incidence sur cette question.

L'ordonnance à venir donnera un premier cadre s'agissant des « *très petites entreprises* » dont l'activité est impactée par Covid-19, sans nécessairement tout solutionner.

Il faut, cela étant, avoir à l'esprit la possibilité ouverte à tout débiteur de venir solliciter du juge, à défaut d'accord du bailleur, un délai de paiement pouvant aller jusqu'à deux ans au visa des dispositions de l'article 1343-5 du code civil.

Tout est donc, ici encore, affaire d'analyse au cas par cas.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.