



Dé-confinement, entre suppression et révision à la baisse des loyers commerciaux

Fiche pratique publié le 17/05/2020, vu 3672 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Dé-confinement faisant, la vie économique reprend son envol, partiellement. Est-il possible d'envisager la suppression des loyers commerciaux ou bien encore une révision à la baisse du montant des loyers?

L'heure du dé-confinement a sonné,

Cependant, celui-ci est partiel et bon nombre de commerce n'ont pas encore ré-ouverts.

Et pour ceux qui ont eu la chance de rouvrir, l'activité redémarre très lentement,

Les consultations et les questions se multiplient.

Bon nombre de chefs d'entreprises m'interrogent :

- Sur la possibilité d'obtenir une révision de loyer commercial à la baisse
- Sur une potentielle annulation des loyers pour la période de fermeture et de confinement.
- Enfin, sur l'éventualité de mettre fin au bail, lorsque malheureusement c'est la seule chose qui s'impose.

Concernant tout d'abord la suspension, voire de **l'annulation des loyers** dus pendant la période de confinement, il s'agit d'une question complexe.

Malgré? les annonces présidentielles, pour l'instant, le droit en vigueur ne permet pas d'obtenir automatiquement une annulation, voire un report de ces loyers commerciaux.

L'article 11 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 mentionnait que le gouvernement était autorisé à prendre une ordonnance permettant de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux et de renoncer aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être appliquées en cas de non-paiement de ces factures ».

Le texte précisait que ces mesures pourraient bénéficier aux microentreprises, au sens du décret n°2008-1354 du 18 décembre 2008, dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.

Pourtant, l'ordonnance relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité n° 2020-316, parue le 25 mars 2020, à la surprise générale, n'évoque plus de report des loyers.

L'article 4 de cette ordonnance prévoit seulement que les personnes bénéficiaires du fonds de solidarité? :« *ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de 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 a? 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. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré? par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée* ».

A bien y comprendre, une fois de plus les grandes déclarations politiques ne sont pas suivies de vrais effets concrets.

La doctrine considère néanmoins la possibilité? de se prévaloir des règles de droit commun, en invoquant en particulier l'exception d'inexécution et la force majeure, mais en l'absence, pour l'instant, d'application jurisprudentielle, il n'est pas certain que ces exceptions au paiement du loyer soient admises.

Pour autant, je pense que ces actions ont tout leur sens.

Il y a matière à engager des actions aux fins de nullité des loyers commerciaux pendant la période d'état d'urgence sanitaire.

S'agissant par ailleurs de la **révision du loyer a? la baisse**, une révision a? l'échéance triennale semble possible, a? la condition que le loyer actuel, résultant de l'application de l'indice des loyers commerciaux applicables, ne corresponde pas aux prix du marché?.

En effet, en application de l'article L145-33 du Code de commerce, « le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre a? la valeur locative ».

En conséquence, si la valeur locative est inférieure au loyer plafond résultant du jeu de l'application de l'ILC, le loyer sera fixé? a? cette valeur.

La demande de révision est en effet ouverte aux deux parties, quel que soit le sens de la variation des indices, comme le précise l'article L145-37 du Code de commerce. (L145-37)

Elle peut être faite par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé? de réception, a? tout moment en cours de bail, a? condition qu'un délai de trois ans au moins se soit écoulé? depuis la date d'entrée en jouissance du locataire ou depuis le jour où? un nouveau prix est applicable suite a? une précédente demande de révision ou fixation du loyer.

S'agissant de l'opportunité? d'une telle action en révision a? la baisse, il apparaît essentiel de connaître les prix couramment pratiqués dans le voisinage, pour vérifier si le loyer est véritablement surévalué?.

Il est alors intéressant de disposer de baux concernant des locaux commerciaux proches.

Le recours a? un expert amiable peut s'avérer également utile, mais avant d'engager des frais, il serait important de se procurer des baux voisins pour connaître les prix pratiqués aux alentours.

Enfin, sur l'éventualité? de mettre fin au bail,

La demande de résiliation par ta cliente doit classiquement être faite au plus tard, par acte extrajudiciaire ou par courrier **recommandé avec accusé de réception** pour avoir date certaine,

comme le précise l'article L145-4 du Code du commerce. Et ce, classiquement au moins 6 mois avant chaque période triennale.

Attention, cependant, aux stipulations contraires dans le bail car bon nombre de dérogations contractuelles sont possibles s'agissant d'un contrat d'une durée supérieure à 9 ans.

Dans tous les cas, il est utile de voir cela avec son avocat.

Mon cabinet étant naturellement à votre entière disposition pour répondre à toutes ces questions.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr