Image not found or type unknown

Covid-19 = suspension des loyers commerciaux ?

Actualité législative publié le **26/03/2020**, vu **2012 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

L'incidence de l'épidémie de Covid-19 sur le régime des loyers pour des locataires de commerces soulève interrogations et commentaires.

Dans son allocution télévisée du 16 mars 2020, le Président de la République a annoncé que les loyers des (très) petites entreprises, impactées par l'épidémie de Covid-19, « devront être suspendus ».

Une mesure est à ce titre prévue dans le cadre du projet de loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19, présenté en conseil des ministres le 18 mars 2020, et d'ores et déjà en cours d'examen au Parlement.

Le projet de loi vise à habiliter le Gouvernement à prendre, par ordonnance, des mesures permettant « de reporter ou d'étaler le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels, 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, au bénéfice des très petites entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie » (projet de loi, art 7).

Dans son avis du 18 mars 2020 concernant le projet de loi, le Conseil d'Etat a validé la mesure envisagée en estimant que « l'intérêt général qui s'attache à la prévention de la défaillance d'entreprises causée par la crise sanitaire actuelle est susceptible de justifier une atteinte aux contrats en cours ».

En attendant la future ordonnance, la situation est la suivante.

Concernant les commerces situés dans les centres commerciaux, dès le 16 mars 2020, une organisation professionnelle du secteur, le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC), a recommandé à ses adhérents (bailleurs) de prendre, à titre exceptionnel, les mesures suivantes :

- mensualisation des loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre ;

- suspension temporaire de la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, dans l'attente des décisions qui seront prises par le gouvernement d'ici au 15 avril 2020.

Dans un communiqué du 19 mars 2020, le CNCC vient de confirmer que « les opérateurs de centres commerciaux mettent actuellement en œuvre la mensualisation des loyers et charges du second semestre 2020 pour soutenir la trésorerie des enseignes. Ils ont également activé la suspension de la mise en recouvrement des loyers et des charges du mois d'avril, en particulier et en priorité au bénéfice des plus petites entreprises, dans l'attente des décisions qui seront prises par le Gouvernement après le 15 avril ».

De son côté, l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui regroupe 660 opérateurs Hlm à travers ses fédérations, a émis la recommandation suivante concernant les (nombreux) locaux commerciaux de proximité, situés en pieds d'immeubles, loués par les organismes Hlm. Les organismes « pourront, selon la situation des commerçants locataires, suspendre le paiement des loyers des commerçants qui sont contraints de fermer conformément aux mesures gouvernementales » (USH, communiqué du 15.03.2020).

Au delà de ces recommandations, le Ministère de l'économie et des finances a invité les entreprises concernées (locataires) à se rapprocher de leurs bailleurs pour effectuer s'il y a lieu des demandes de report à l'amiable du paiement des loyers.

Côté bailleur, en attendant la prochaine ordonnance, il convient d'apprécier au cas par cas, avec pragmatisme, s'il y a lieu de faire suite à pareille demande (côté ADB, dans la positive, régulariser un écrit pour formaliser l'accord locataire/bailleur).

Certains juristes estiment que des locataires de certains commerces, pour lesquels l'accueil du public est interdit, seraient en droit de suspendre le paiement de leurs loyers en invoquant un cas de force majeure ou l'exception d'inexécution, mais une discussion peut être permise.

Source : efl.fr

https://www.assistant-juridique.fr/loyer_bail_commercial.jsp

Articles sur le même sujet :

- Réussir la création de sa SARL
- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Rédigez votre bail commercial en ligne
- Céder un fonds de commerce
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Récupérer une facture impayée
- Guide pratique de la SARL

- Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?
- Bail commercial ou bail professionnel : comment choisir ?
- Qu'est-ce qu'un bail précaire commercial ou dérogatoire ?
- Convention d'occupation précaire : définition
- Bail commercial : qui peut en conclure ?
- Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?
- Bail commercial : sa durée
- Bail commercial : pas-de-porte et dépôt de garantie
- Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie
- La fixation du loyer du bail commercial
- Bail commercial : le loyer doit-il correspondre à la valeur locative ?
- Révision du loyer du bail commercial

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Bail commercial : comment se répartissent les charges et réparations ?
- Bail commercial : les pièges à éviter
- Bail commercial : les obligations du bailleur
- Bail commercial : les obligations du locataire
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés