

# CORONAVIRUS / COVID-19

## Baux commerciaux

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<sup>e</sup> 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 imprévisibles** lors de la conclusion du contrat qui rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie.

Source : Editions Francis Lefèbvre