

Relation bailleur – locataire dans le contexte d'état d'urgence sanitaire

Difficultés de paiement des loyers

I. Les demandes à formuler par le locataire

- **Activité suspendue par mesure administrative (commerce fermé tels bars / restaurants /cinéma ...) et Force Majeure :**

- ➔ Sous réserve de stipulations spécifiques du bail, l'interdiction d'ouverture pourrait constituer un cas de force majeure permettant de suspendre le paiement des loyers (sous réserve de l'appréciation des juges).

Action : notification de la Force Majeure au bailleur par LRAR avec demande de suspension du loyer pendant la durée de fermeture obligatoire

- **Activité maintenue mais réduite :**

- ➔ demande de délais ou d'aménagement des modalités de paiement des loyers avec demande de non-application des pénalités et de la clause résolutoire.

Action : notification de demande de délai au bailleur par LRAR

- **Activité suspendue ou réduite des locataires de centres commerciaux**

- ➔ demande de mensualisation du loyer et suspension du loyer du mois d'avril 2020, à adresser au bailleur en LRAR

Action : demande au Bailleur à formuler par LRAR

Vigilance : Ces aménagements (sauf force majeure) ne constituent pas un droit pour le locataire ! Une analyse au cas par cas se révèle nécessaire.

En cas d'opposition du bailleur : contactez le médiateur des entreprises (www.mieist.bercy.gouv.fr).

II. Cas particulier des microentreprises affectées par la crise sanitaire

Qui (selon la communication actuelle devant être précisée) :

- Travailleurs indépendants, professions libérales ou entreprises de moins de 10 salariés (les entreprises dont le dirigeant est titulaire d'un contrat de travail ou bénéficiaire d'une pension de vieillesse et celles dont le dirigeant a perçu plus de 800 € d'indemnités journalières en mars 2020 sont exclues)
- Chiffre d'affaires inférieur à 1 million d'euros
- Bénéfice (majoré de la rémunération du dirigeant) inférieur à 60.000 €
- Mesure de fermeture administrative OU perte d'au moins 70% du chiffre d'affaires en mars 2020 par rapport à mars 2019 (nota : le gouvernement devrait abaisser ce seuil à 50 %)

Nota : les seuils d'effectif, de chiffre d'affaires et bénéfice s'apprécient au niveau du Groupe
Les entreprises ayant déclaré leur état de cessation des paiements au 1^{er} mars 2020 ou considérées en difficultés au 31/12/2019 sont exclues

Quoi ?

- Pas de résiliation ou pénalités pour défaut ou retard de paiement
- Paiements concernés : échéances entre le 12 mars 2020 et deux mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire

Vigilance : les conditions doivent encore être précisées, ces points ne semblent pas fixés.