

BAIL COMMERCIAL ET COVID-19

Grille des négociations des reports - baisses - remises de loyers

Locaux frappés d'une fermeture administrative

- Un **report** des loyers correspondant à la période de fermeture peut être négocié sur le fondement de la **force majeure** (*fait du prince*) + possible de solliciter en justice des délais de paiement si difficultés financières.
- Une **annulation** des loyers correspondant à la période de fermeture peut être négociée (stratégie présentant un certain aléa notamment pour les baux antérieurs au 1.10.2016) sur le fondement de l'**exception d'inexécution** (! - mesures fiscales incitant les bailleurs à renoncer aux loyers)
- Une **révision à la baisse** du loyer pour le futur peut aussi être négociée sur le fondement de la **révision triennale légale** en cours de bail (si bail de plus de 3 ans et variation de plus de 10 % de la valeur locative en raison de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité) ou en fin de bail dans le cadre du renouvellement.

Et aussi pour les baux signés ou renouvelés après le 1.10.2016

- Une **révision à la baisse** du loyer pour le futur peut aussi être négociée sur le fondement de l'**imprévision si conséquences importantes dans la durée de la crise sanitaire** (! - le loyer contractuel reste dû pendant la négociation)

Le bail peut prévoir des **dérogations**.

Analyse du contrat essentielle avant de déterminer la stratégie.

Baisse prévisible automatique des loyers du fait de l'indexation ILC / ICC

Locaux non frappés d'une fermeture administrative

- Un **report** des loyers correspondant à la période de confinement (voir des loyers postérieurs si effets post confinement notables) peut être négocié sur le fondement de la **force majeure si preuve de baisse drastique de CA ou impossibilité d'assurer la sécurité des salariés** + possible aussi de solliciter en justice des délais de paiement si difficultés financières.
- Une **révision à la baisse** du loyer pour le futur peut aussi être négociée sur le fondement de la **révision triennale légale** en cours de bail (si bail de plus de 3 ans et variation de plus de 10 % de la valeur locative en raison de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité) ou en fin de bail dans le cadre du renouvellement.

Et aussi pour les baux signés ou renouvelés après le 1.10.2016

- Une **révision à la baisse** du loyer pour le futur peut aussi être négociée sur le fondement de l'**imprévision si conséquences importantes dans la durée de la crise sanitaire** (! le loyer contractuel reste dû pendant la négociation)

NB : les preneurs éligibles au fonds de solidarité ne sont pas passibles des sanctions prévues au bail (résolution du bail, pénalités, intérêts, clause pénale, activation des garanties et cautions) en cas de suspension du paiement des loyers et des charges pour les échéances comprises entre le 12 mars et le 10 septembre 2020.