

Loyer Pro - Réglementation du bail – Droit de ne pas payer

Attention aux informations qui ne parlent que de volonté, de stratégie, mais n'entre jamais dans les détails si ce n'est pour faire peur au peuple.

**La notion sur cette « autorisation de non paiement »
est uniquement axé sur le cas de force majeure.**

En présence d'une privation totale de jouissance non imputable au preneur, ce dernier pourra faire valoir l'exception d'inexécution de l'article 1220 du Code civil, suivant lequel une « partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle ». **Autrement dit, je ne peux pas exploiter mon local professionnel tel que le bail le prévoit**

En conséquence, les entreprises dont l'activité économique est consubstantiellement attachée à l'exploitation de leur local commercial (tout le commerce de détail notamment) peuvent, sans prendre de risque inconsidéré selon nous, suspendre le paiement de leurs loyers à compter du 2^e trimestre 2020 (que le loyer soit payable à terme échu ou à échoir) en invoquant la survenance d'un événement 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.

Dès lors qu'il n'est pas impossible pour le débiteur d'exécuter son obligation, mais que cette exécution est seulement rendue plus difficile par les circonstances, la force majeure ne peut être retenue (Cass. com. 31-5-1976, n°75-14.625 : Bull. civ. IV n° 186). Au contraire, lorsque le débiteur parvient à prouver que l'exécution de l'obligation était rendue impossible en raison de la survenance d'une épidémie, le critère d'irrésistibilité serait caractérisé et la force majeure retenue (CA Paris 17-3-2016 n°15/04263).

En conséquence, le preneur à bail pourrait être déchargé de son obligation de payer les loyers **si** ce paiement a été rendu impossible par la survenance de l'épidémie de coronavirus. Le simple fait d'être en chômage partiel peut être insuffisant.

Exemple rendant impossible le non-paiement : un local IDEL fonctionne toujours. Un artisan travaillant seul, un bureau avec informatique pour télétravail, des locaux dont le personnel travaille

Le principe ainsi défini est identique pour tous vos contrats fonctionnant toujours (téléphonie, copieur, comptables, assurances, logiciels, etc). Ce qui veut dire que pour suspendre le paiement, il faudra évoquer la force majeure, ce qui sera bien plus difficile à prouver qu'un bail