



SELARL d'Avocats - Inscrite auprès de la Cour d'Appel de CAEN
107 rue des Monts Panneaux – B.P. 70080 – 14651 CARPIQUET CEDEX
Tel : 02.31.26.00.33 – Fax : 02.31.26.05.11

Cher Monsieur, Chère Madame,
Cher Client,

Dans le cadre des circonstances actuelles exceptionnelles liées au Covid-19, nous vous présentons :
(1) les principales mesures mises en place par le Gouvernement au profit des entreprises, afin de pallier aux difficultés auxquelles elles sont confrontées en raison de l'épidémie Coronavirus Covid-19
(2), ainsi que les différentes options qui peuvent être mises en place vis-à-vis de votre bailleur commercial.

1. LES MESURES DE SOUTIEN ÉCONOMIQUE.

Le Gouvernement a publié plusieurs décrets et ordonnances depuis le 25 mars 2020 permettant aux entreprises de bénéficier **sous conditions** de mesures de soutien économique (*délais de paiement des cotisations fiscales et sociales, prêts de trésorerie, chômage partiel, arrêt de travail pour garde d'enfant des travailleurs indépendants, report des factures EDF etc...*).

Dans ce cadre, vous trouverez [sur ce lien](#) un document établi par le Ministère des Finances présentant lesdites mesures et détaillant les démarches pour en bénéficier.

N'hésitez pas à nous solliciter si vous souhaitez de plus amples informations sur ces mesures.

Parmi ces mesures de soutien économique, une disposition vise précisément le paiement des loyers commerciaux, dont vous trouverez le détail ci-après.

2. LA GESTION DES LOYERS COMMERCIAUX.

Par ordonnance du 25 mars 2020, le Gouvernement a entendu soutenir les locataires vis-à-vis de leurs bailleurs, dans le cadre spécifique des loyers commerciaux, cela sous réserve de remplir **cumulativement les conditions suivantes** ([décret n° 2020-371 du 30 mars 2020](#) – modifié par [décret du 2 avril 2020](#)) :

- **Effectif** inférieur ou égal à dix salariés ;

- **Chiffre d'affaires** HT lors du dernier exercice clos inférieur à un million d'euros ;
- **Bénéfice imposable** augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant au titre du dernier exercice clos inférieur à 60 000 euros ;
- **Absence de contrôle** par une autre société commerciale ;
- L'entreprise a fait l'objet d'une **interdiction administrative d'accueil du public** entre le 1er et le 31 mars 2020, **ou** a subi une **perte de chiffre d'affaires supérieure à 50 %** pendant cette période par rapport à l'année précédente.

1) Dans l'hypothèse où votre entreprise **REMPPLIT les conditions susvisées**, toutes les sanctions qui pourraient être prononcées **au titre du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives** afférents aux locaux professionnels et commerciaux (intérêts de retard, pénalités, astreintes, clause résolutoire...) pendant la période allant du 12 mars 2020 jusqu'à la fin d'un délai de 2 mois à l'expiration de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire **seront automatiquement écartées** et cela, indépendamment des stipulations contractuelles existant entre les Parties.

Le locataire remplissant les conditions ci-dessus est donc automatiquement **protégé de toutes sanctions** à l'initiative de son bailleur **s'il ne règle pas ses loyers commerciaux pendant la durée évoquée**.

Attention, seules les sanctions sont écartées, en aucun cas les dispositions gouvernementales ne dispensent du paiement des loyers commerciaux, ceux-ci restent dus.

Si vous estimez ne pas être en capacité de payer en totalité ou en partie les loyers commerciaux, pendant la période d'état d'urgence, nous vous invitons à vous rapprocher de votre bailleur afin de déterminer avec lui les modalités de règlement des loyers qui n'auront pas été réglés pendant l'état d'urgence, voire obtenir une remise desdits loyers.

2) Dans l'hypothèse où l'entreprise **NE REMPLIT PAS les conditions susvisées**, le bail se poursuit normalement et le défaut de paiement des loyers vous expose aux sanctions habituelles (notamment résolution du contrat).

DANS LES DEUX CAS, ce rapprochement avec le bailleur, et la formulation d'un accord sur ces questions, vous permettra de sécuriser votre relation et d'organiser de manière plus pérenne vos charges liées à votre activité.

Veillez noter qu'il s'agit à l'heure actuelle de la seule solution assurant une réelle sécurité juridique, les argumentaires juridiques tels que la force majeure, souvent mentionnée dans les médias, n'apportant à ce jour aucune garantie d'être retenue par les tribunaux.

DANS CE CONTEXTE, si vous souhaitez négocier avec votre bailleur, nous vous proposons de vous accompagner dans cette démarche et de sécuriser le cadre juridique de votre négociation.

Si tel est votre souhait, nous vous remercions de revenir vers nous par retour de mail :

- En nous confirmant le principe de notre intervention, qui consistera notamment en la fourniture d'un courrier juridique adapté à votre situation et à vos demandes ;
- Et en nous retournant le questionnaire complété qui figure en annexe à ce courrier.

Cette prestation fera l'objet **d'une lettre de mission** précisant les modalités de notre intervention.

Dans l'attente de votre retour, nous restons bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire à ce sujet, et bien entendu et de manière générale, à votre disposition pour vous accompagner dans cette période.

Bien à vous,

ANNEXE - QUESTIONNAIRE

NOM DE LA SOCIÉTÉ :

1) Merci de nous indiquer si vous avez d'ores et déjà sollicité un report ou une remise de vos loyers commerciaux auprès de votre bailleur (cocher l'option correspondante) :

- OUI** mais **je n'ai pas obtenu satisfaction / le bailleur n'est pas revenu vers moi.**
En conséquence, je sollicite l'intervention de CAP JURIS en vue de renouveler et formaliser ma demande auprès du bailleur et ainsi tenter d'obtenir de lui un accord sur le règlement des loyers commerciaux.
- NON** mais **je souhaiterais le faire.**
En conséquence, je sollicite l'intervention de CAP JURIS en vue de formaliser ma demande auprès du bailleur et ainsi tenter d'obtenir de lui un accord sur le règlement des loyers commerciaux.

2) Merci de répondre à la proposition suivante :

- OUI**, je remplis l'ensemble des conditions exposées plus haut ;
- NON**, je ne remplis pas l'ensemble des conditions ;
- JE NE SAIS PAS**, j'ai besoin de votre analyse à ce sujet.

3) Merci d'indiquer si vous souhaitez solliciter :

- Un report de vos loyers pendant une durée déterminée** et en conséquence, la mise en place d'un échéancier de paiement pour la période post-état d'urgence ;
- La remise partielle de vos loyers** : qui consiste à continuer à verser une somme réduite au bailleur en raison des circonstances particulières actuelles. Le montant de la remise et sa durée doivent être arrêtées dans un accord avec le bailleur ;
- La remise totale de vos loyers** pendant une durée à déterminer. Cette remise doit faire l'objet d'un accord.

Nota bene : dans le cas où vous opteriez pour la demande d'une remise (totale ou partielle), il sera demandé à titre subsidiaire, une demande de report.