

Un nouveau confinement se met en place : Les moyens d'actions pour les entrepreneurs



Un second confinement se met en place en France, il est alors important de savoir les moyens dont disposent les entrepreneurs pour obtenir un report voire l'annulation du paiement de leurs loyers commerciaux.

L'indisponibilité des locaux pendant la période de confinement, l'absence de possibilité d'organiser le travail tout en préservant la santé des salariés, peuvent constituer des arguments solides en ce sens... Notre cabinet vous accueille pour trouver des solutions suite aux divers problèmes résultant de cette période compliquée. Prenez un rendez-vous au cabinet ou encore par téléphone au 04 68 84 75 45 ou 01 88 33 46 86 (coût d'un appel local).

1

PRENEZ RENDEZ-VOUS

2

ESSAYONS DE TROUVER UNE SOLUTION

3

OBTENEZ UN REPORT OU UNE ANNULATION DU PAIEMENT DE VOS LOYERS



RIERA
Alexandre



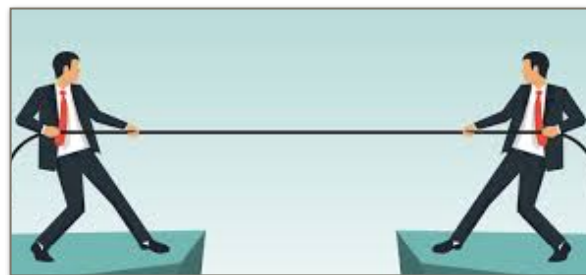
RODRIGUEZ
Marion



ROIG
Magali

Téléphone :
04 68 84 75 45
01 88 33 46 86

L'ordonnance du 25 mars 2020 (précisée par décret le 30 mars, puis modifiée le 16 avril) prévoit que les entreprises éligibles au Fonds de solidarité « **ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêt de retard, dommages-intérêts, d'astreinte, de clause résolutoire (...) en cas de défaut de paiement de loyers ou charges locatives** ». Ces dispositions s'appliquaient entre le 12 mars et le 10 septembre 2020.



Les bénéficiaires de la suspension avec report du paiement des loyers ont été déterminés par le décret n° 2020-378 du 31 mars 2020, publié au journal officiel le 1er avril 2020.

Pour les entreprises non-éligibles à ce fonds, il existe d'autres arguments juridiques qui peuvent être soutenus par les preneurs.

Les arguments en faveur des preneurs

Dans le cas où le preneur se trouve dans l'impossibilité d'exploiter le fond, ce dernier pourrait tout d'abord faire valoir qu'il est en droit de ne pas payer les loyers jusqu'à la réouverture des locaux. Il pourrait utiliser le jeu de l'article 1719 du code civil et **l'obligation de délivrance qui incombe au bailleur**, que ce dernier n'aura pas pu satisfaire.

Le cas de la force majeure prévue par l'article 1218 du code civil pourrait aussi être invoquée. La force majeure pourrait entraîner une suspension du paiement des loyers mais difficilement une annulation de ces derniers. Cet article du code civil pourrait cependant être aussi soutenu par le bailleur.

Pour une solution peut être à plus court terme, **l'imprévision** pourrait être utilisée comme argument, un principe défini par l'article 1195 du code civil et qui précise que « les parties peuvent renégocier le contrat lorsqu'un changement de circonstances imprévisible lors de sa conclusion en rend l'exécution excessivement onéreuse ». Si c'est globalement le cas, dans le contexte de la crise sanitaire, la marge de manœuvre reste limitée. En effet, l'imprévision ne concerne que les baux conclus ou renouvelés après octobre 2016.



Privilégiez un accord à l'amiable

Pour encourager cet accord à l'amiable, la loi de finances rectificative pour 2020 prévoit une déduction fiscale pour les bailleurs qui renoncent aux loyers entre le 15 avril et le 31 décembre 2020, une mesure intéressante mais qui reste purement incitative.

A partir du 1er novembre, l'aide maximale qui était de 1500 euros sera de 10.000 euros par mois et pourra être versée à toutes les entreprises ayant 50 salariés au maximum. Les entreprises de certains secteurs sinistrés (culture, sport, hôtellerie, restaurant...) pourront aussi bénéficier de ces 10.000 euros en cas de perte de 50% du chiffre d'affaires.

Le gouvernement va aussi mettre en place un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à annuler une partie des loyers. Les bailleurs qui accepteront de renoncer à au moins un mois de loyer sur la période octobre/décembre bénéficieront d'un crédit d'impôt à hauteur de 30 % du montant du loyer.

Par exemple : pour un bailleur louant un local à 5.000 euros par mois. S'il y renonce, il perdra seulement 3.500 euros (5.000 euros auquel il faudra défalquer le crédit d'impôt d'un tiers, soit 1.500 euros qui représenteront donc le coût pour l'Etat). Le dispositif sera ouvert à toutes les entreprises jusqu'à 250 salariés.

Nous pouvons vous aider à négocier une telle transaction, qui a d'autant plus de chances d'aboutir que les arguments juridiques en faveur d'une suspension pure et simple auront été exposés à votre bailleur.

NOUS CONTACTER :

Par téléphone : 04 68 84 75 45 / 01 88 33 46 86

Par mail : secretariat@rgr-avocats.fr

