

LE BAIL COMMERCIAL EN TEMPS DE CRISE

Les mesures sanitaires mettent à mal les restaurants, les commerces, les hôtels etc.
Qu'est-il possible de faire pour son loyer commercial ?

Ai-je le droit de ne pas payer mon loyer ?

Malheureusement non. Aucune disposition législative ou réglementaire ne suspend ou supprime l'obligation de paiement des loyers. La loi du 14 novembre 2020 précise, lorsque l'entreprise répond à un certain nombre de critères (chiffre d'affaires annuel, nombre de salariés, perte du chiffre d'affaires sur une période de référence) qu'il est interdit au bailleur d'exercer en justice une action tendant à obtenir le paiement du loyer non versé, ou à faire prononcer des sanctions à ce titre. En d'autres termes, le loyer n'est pas annulé, mais s'il n'est pas payé, le propriétaire ne peut pas agir en justice pour en obtenir le paiement.

J'ai payé mon loyer d'avance pour le trimestre, puis-je en demander le remboursement au bailleur ?

Puisque l'obligation de payer son loyer n'est pas suspendue, seule les sanctions le sont, un paiement spontané est parfaitement valable. Le loyer reste intégralement dû, sauf décision contraire du bailleur. Dès lors, pour les loyers dont le paiement a eu lieu par trimestre d'avance, aucune disposition ne permet de contraindre le propriétaire à restituer les sommes versées. Il en va de même en cas de dette du bailleur vis-à-vis de son locataire (parce exemple parce que le locataire a avancé le prix de travaux par le compte du propriétaire), celle-ci s'éteint automatiquement par compensation avec le loyer dû, le locataire ne bénéficiant d'aucune mesure particulièrement à ce sujet.

Que va-t-il se passer à la fin des mesures d'exception ?

Selon les dispositions actuelles, le propriétaire va retrouver, à la fin des mesures sanitaires, la possibilité d'agir contre son locataire en paiement des loyers, pour l'ensemble des sommes non payées. Le locataire devra solliciter l'accord de son propriétaire s'il souhaite obtenir une remise, annulation partielle ou annulation totale des loyers pendant la période de restriction. A défaut d'entente amiable, il conviendra de recourir à la Justice, dont les décisions en la matière seront incertaines. Dans le cadre d'un renouvellement ou d'un avenant, votre Notaire pourra proposer une médiation permettant de rapprocher les intérêts du bailleur et de son locataire.

Des mesures fiscales ont-elles été prises ?

Oui. Des mesures tendant à neutraliser les règles fiscales applicables en la matière ont été prises, afin d'éviter pour les bailleurs une taxation des sommes qui n'ont pas été perçues. Ces mesures sont soumises à des conditions qui devront être strictement respectées. Notamment, elles ne s'appliquent que si le bailleur décide d'abandonner tout ou partie des loyers dus. Une autre mesure, temporaire (pour le loyer de novembre 2020) a été prise afin d'inciter les bailleurs à abandonner ce loyer, sous la forme d'un crédit d'impôt de 50% de montant du loyer.

Mon loyer peut-il baisser ?

La situation actuelle est exceptionnelle, et produit des effets qui le sont tout autant. Les loyers commerciaux, qui doivent en principe suivre la valeur locative, ont quasiment toujours connu des augmentations depuis l'après-guerre. Aujourd'hui, il est envisageable d'estimer que la crise actuelle a des impacts sur les valeurs locatives et les font baisser. Les mécanismes permettant de faire également baisser le loyer dépendent des dispositions prises dans le bail ainsi que des règles légales applicables. De plus, des usages liés à certains secteurs d'activités (hôtellerie par ex) peuvent s'appliquer.

Mon bail arrive à échéance, dois-je le renouveler ?

Oui, il est important de demander le renouvellement du bail. Cela permet de modifier et fixer le nouveau loyer et de modifier les règles du bail pour y incorporer les évolutions législatives applicables. L'intervention d'un tiers de confiance, le Notaire, permettant d'établir ce nouveau bail dans le strict respect des dispositions législatives qu'il maîtrise et la recherche d'un équilibre, sera un gage de sécurité importante pour l'avenir.