

## Un locataire peut-il cesser de payer son loyer durant la crise liée au Covid-19 ?

## LOCAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS

OUI, à 2 conditions :

## 1 Le locataire doit être :

- Soit une **TPE**, un **indépendant**, un **micro-entrepreneur** ou une **profession libérale éligible au fonds de solidarité**, c'est-à-dire ceux remplissant les conditions **cumulatives** suivantes :
- Ayant débuté leur activité avant le 01/02/20
  - Ayant max. 10 salariés
  - Ayant un CA < 1 million d'€ lors du dernier exercice clos
  - N'étant pas contrôlé par une holding
  - Ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public intervenue en mars 2020
- ou** Ayant subi une perte de CA d'au - 50 % durant le mois de mars 2020
- par rapport à la même période de l'année précédente
  - ou, pour les entreprises créées après le 01/03/19, par rapport au CA mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29/02/20
  - ou, pour les personnes physiques ayant bénéficié d'un congé pour maladie, accident du travail ou maternité durant le mois de mars 2019, ou pour les personnes morales dont le dirigeant a bénéficié d'un tel congé pendant cette période, par rapport au CA mensuel moyen sur la période comprise entre le 01/04/19 et le 29/02/20
- Soit une personne physique ou morale de droit privé qui poursuit son activité dans le cadre d'une procédure de **sauvegarde**, de **redressement** ou de **liquidation judiciaire**.

## DOCUMENT A FOURNIR :

Copie de l'AR de sa demande d'aide Coronavirus.

## DOCUMENT A FOURNIR :

Attestation du mandataire judiciaire

- 2 Concerne uniquement les **échéances intervenant entre le 12/03/20 et le 10/09/20** (fin de l'état d'urgence sanitaire annoncé à ce jour + 2 mois).

## CONSEQUENCES :



Impossibilité de faire jouer la clause résolutoire



Pas de pénalités ou intérêts



Pas de mise en œuvre des garanties / cautionnements

## Ces loyers sont-ils différés ou annulés ?

**PAS D'ANNULATION** Les loyers devront être payés dès que possible. Les textes empêchent seulement le bailleur de faire constater la résiliation du bail en justice sur le fondement de la clause résolutoire, ce qui lui laisse a priori la possibilité d'agir en justice afin que cette résiliation soit prononcée par le juge en fonction de l'appréciation qu'il fera des faits de l'espèce. En pratique, l'on peut penser que si les impayés se limitent à la période de crise, des différés ou délais de paiement seront probablement proposés. A l'inverse, si le locataire pouvait reprendre les paiements depuis la crise mais ne l'a pas fait, il pourra probablement voir son bail résilié de ce fait.

## LOCAUX D'HABITATION

## NON

Aucune mesure légalement prévue → A convenir amiablement avec le bailleur.  
Seule modification : pas d'expulsion possible jusqu'au 31/05/20.

- i** Ne cessez pas de payer le loyer sans en avertir le bailleur. Contactez-le afin de solliciter officiellement des délais de paiement.