

Quel bras de fer oppose locataires et bailleurs afin de déterminer lequel supportera les conséquences de cette crise sanitaire ?

- Côté locataires : des représentants des grandes enseignes sont vent debout, « nous ne paierons pas les loyers » à l'instar de Bris Rocher indiquant que si les loyers sont maintenus « 400.00 emplois seraient menacés ». Pour eux, le juge du référé, celui de « l'évidence » ne devrait pas les condamner en référé en application d'une clause résolutoire prévue dans le bail.

En effet, ce juge peut uniquement « *ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse* ». (article 834 du code de procédure civile).

En l'espèce, plusieurs contestations ne manqueront pas d'être soulevées pour s'opposer au paiement : cas de force majeure, imprévision, défaut de délivrance conforme prévus aux articles 1218, 1195 et 1719 du code civil.

Ainsi, ces affaires devraient probablement être renvoyées au fond. Toutefois, les juridictions ralenties par les conséquences de la crise sanitaire et par la réorganisation du Tribunal judiciaire, ne pourront proposer que des dates d'audiences lointaines.

En cas de condamnation par le juge, on peut tout de même imaginer, qu'au regard de la spécificité de la situation, des délais de grâce soit accordés si la situation du locataire le justifie.

- Côté bailleurs : Unibail-Rodamco-Westfield, Carmila, et autres foncières refusent d'accorder des franchises de loyers. De plus, l'UNPI rappelle que « beaucoup de petits propriétaires sont très inquiets. Ils ont besoin de ces loyers pour survivre ». Pour eux, si les locataires ne sont pas éligibles au fond de solidarité le loyer n'est pas « suspendu » en application de l'ordonnance 2020-316. Les locataires qui ont profité de l'effet d'aubaine face à des bailleurs devraient être vite condamnés

lourdement car le bailleur n'est pas son associé !

Quelle solution privilégier ?

Afin de gérer cette affaire sérieusement, il convient d'initier une discussion entre les parties sur la base d'éléments concrets : situation comptable du locataire, preuve que le commerce n'a pu être exploité etc. Grâce à ces informations, le bailleur sera en mesure de trouver un accord au regard de leurs situations respectives.

Recommandations du cabinet BJA :

Nous nous tenons à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche amiable, notamment dans la rédaction de vos courriers et protocoles d'accord, mais également si vous souhaitez initier une procédure judiciaire.