

# Loyers et fermeture à cause du Covid-19

WOLFF KONO EIRL

JANVIER 2021

# Table de matières

## Loyers et fermeture Covid- 19

L'arrêt de la cour  
d'appel de Paris

L'arrêt de la cour  
d'appel de Grenoble

## Votre entreprise peut-elle bénéficier d'une franchise de loyers?

Trois étapes pour vérifier

## Mon cabinet

Expérience et  
compétences

Mission et valeurs

Prestation

Honoraires

Coordonnées

# Loyers et fermeture Covid-19

C'est un joli cadeau, que la cour d'appel de Paris a fait en fin 2020 aux entreprises locataires, qui ont été contraintes à une fermeture totale pendant la crise Covid-19.



La cour d'appel de Paris par un arrêt du 09 décembre 2020, décide que :  
« la fermeture totale du commerce [du locataire] dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et du confinement est susceptible de revêtir le caractère de la force majeure, si bien qu'il existe une contestation sérieuse quant à l'exigibilité des seuls loyers courant à compter du 11 mars 2020. »

Il est assez remarquable que la cour accepte de voir dans le premier confinement, un cas de force majeure susceptible de suspendre l'exécution du contrat de bail et par conséquent, le paiement des loyers.

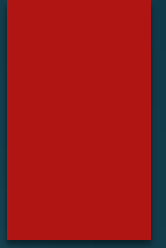
# Loyers et fermeture Covid-19



L'affaire devant la cour : différend entre un bailleur et un locataire (magasin de prêt-à-porter) relatif à des loyers impayés depuis plusieurs années, bien avant le premier confinement Covid-19.

La cour en effet tranche le litige sur les loyers impayés en faveur du bailleur, mais sur la question précise de l'exigibilité des loyers pendant le premier confinement, elle accepte la position du locataire, qui invoquait la force majeure.

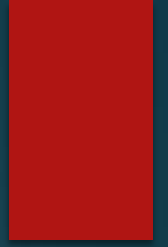
# Loyers et fermeture Covid-19



Bien que la cour ne précise pas son raisonnement, il est permis de penser que le confinement aurait pu empêcher l'exécution du contrat de bail (l'obligation de délivrance du bailleur, l'obligation d'exploitation du locataire).

L'exécution du contrat de bail devenant impossible, le locataire serait libéré de son obligation de payer les loyers, conformément à l' « exception d'inexécution ».

# Loyers et fermeture Covid-19



Le critère de fermeture totale est aussi utilisé par la cour d'appel de Grenoble.

La cour d'appel de Grenoble, par un arrêt du 05 novembre 2020, a rejeté la demande d'un locataire commercial (résidence de tourisme) d'être libéré des loyers pour force majeure à cause du Covid-19.

Deux raisons mentionnées par la cour:

1. Pas de difficultés de trésorerie rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers
2. Pas de fermeture totale imposée par la réglementation, qui bien au contraire permettait aux résidences de tourisme de rester ouvertes pour les clients domiciliés dans les résidences

# Votre entreprise peut-elle bénéficier d'une franchise de loyers?

Trois étapes à vérifier:

Etape 1 : Regardez votre contrat de bail, pour voir s'il contient une clause de force majeure.

- ▶ Si le contrat n'a pas de clause de force majeure, alors les règles du droit commun s'appliquent, notamment l'interprétation donnée par la jurisprudence
- ▶ Si le contrat contient une clause de force majeure, voyez si elle exclut une fermeture administrative ou prévoit des dispositions particulières (peu probable).

# Votre entreprise peut-elle bénéficier d'une franchise de loyers?

Etape 2 : avez-vous « renoncé » à votre droit de ne pas payer les loyers pendant le premier confinement?

- ▶ La renonciation doit être non équivoque et claire
- ▶ Une renonciation pouvait résulter, par exemple, d'un accord de transaction avec le bailleur
- ▶ Elle ne peut pas résulter uniquement du fait que les loyers ont été payés



# Votre entreprise peut-elle bénéficier d'une franchise de loyers?

Etape 3: sauf clause spéciale du contrat de bail ou renonciation, vous pouvez réclamer une franchise de loyers pendant le premier confinement (de mars à mai 2020) ou autre période

- ▶ À condition d'une « fermeture totale » de votre établissement, imposée par les mesures sanitaires (critère utilisé par la cour d'appel de Paris et la cour d'appel de Grenoble)
- ▶ La totalité de l'activité commerciale doit avoir été interdite, sans possibilité d'activité partielle (comme vente à emporter, « click & collect »).
- ▶ Si vous avez déjà payé ces loyers, vous réclamerez une restitution ou crédit à votre bailleur (« la répétition de l'indu »)

# Le cabinet – expérience et compétences

Après 23 ans d'expérience en tant que juriste d'entreprise pour de multinationales en France et aux Etats-Unis et avocat aux Etats-Unis, je crée mon cabinet en 2019.

Les domaines de compétence du cabinet sont le droit commercial, le droit des sociétés, et la conformité.



# Le cabinet – mission et valeurs

La mission du cabinet est d'être un conseil compétent, loyal et de confiance à ses clients, en temps de soleil et de pluie, et de construire de ponts entre les cultures.

Les valeurs du cabinet sont le dévouement au client, l'amélioration et l'innovation constante, la qualité et l'efficacité.



# La prestation

## Objectif

Accompagner votre entreprise pour le recouvrement d'une restitution ou crédit pour loyers pendant le premier confinement Covid-19

## Périmètre

- ▶ Conseil juridique sur votre situation et droits
- ▶ Envoi d'une mise en demeure
- ▶ A défaut d'accord amiable, action en justice (en première instance)

# Les honoraires

Forfait: 620 € HT

+ honoraires de résultat (15% de la franchise de loyers obtenue)

+ Supplément 930 € HT pour action en justice

- ▶ Frais et débours (notamment droit de plaidoirie) à la charge du client: montant à déterminer.

*Durée de validité de l'offre: 31 mars 2021*

# Merci pour votre considération!



Luis Wolff Kono

Avocat aux barreaux de Paris, New  
York et New Jersey

Wolff Kono EIRL

45 ter rue des Acacias

75017 Paris

France

Tél. +33 (0)9 64 00 60 59 (fixe)

Tél. +33 (0)7 72 25 33 19 (mobile)

Email : [luis@wolffkono.com](mailto:luis@wolffkono.com)

Site : [wolffkono.com](http://wolffkono.com)

SIRET 880 896 741 00019

RSEIRL Paris N° 880 896 741

N° TVA intracommunautaire FR 22  
880896741

