

## Loyer des baux commerciaux et clause résolutoire

Par **gandia777**, le **29/04/2020** à **17:12**

Bonjour,

J'ai une question. En raison de la crise du coronavirus, les commerces non essentiels ont été fermés.

Dans le contrat de bail, la clause résolutoire indique que le bail sera résilié si une seule échéance de loyer reste impayée.

En l'espèce, les échéances du loyer sont trimestrielles. Au mois de mars, je dois donc payer les mois de janvier, février et mars.

**Dans la situation actuelle, le locataire peut-il ne pas payer son loyer sans risque ?**

Mes pistes de réflexion :

- Le fonds de commerce n'est pas une TPE (la loi du 25 mars 2020 ne s'applique donc pas, car Monsieur X a un chiffre d'affaires supérieur à 1 million d'euros et plus de 10 salariés.)

- Puisque le loyer repose sur le mois de mars, peut être que Monsieur X peut demander un report d'une partie du loyer du mois de mars ? Je ne suis pas sûre que ce soit possible.

- Outre la loi du 25 mars 2020 qui ne s'applique pas dans notre cas :

- Il nous reste le cas de force majeure (à condition que les 3 conditions soient réunies, mais ce sera au juge de décider) Article 1218 alinéa 1 et 2 du Code civil.

- Il y a également l'imprévision. Ordonnance du droit des obligations du 10 février 2016 et article 1195 du Code civil.

Cette disposition ne s'applique que pour les baux signés ou renouvelés à compter du 1er octobre 2016, date d'entrée en vigueur du texte. Le bail date de 1995, cette loi est donc applicable, car le bail a été renouvelé.

Je n'ai pas bien compris les articles 1218 et 1195 du Code civil, permettent-ils de suspendre la clause résolutoire si le juge admet l'une ou l'autre de ses situations ? Peut on reporter le loyer si ces conditions sont réunies?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Lorella**, le **03/05/2020** à **10:26**

Bonjour

Voici toutes les conditions nécessaires pour bénéficier de ce dispositif

<https://www.weblex.fr/fiches-conseils/coronavirus-les-mesures-relatives-aux-loyers-et-factures>