

CORONAVIRUS - 22 avril 2020

## LA VIE DES BAUX COMMERCIAUX EN PERIODE D'URGENCE SANITAIRE

Dans le cadre de l'état d'urgence déclaré en réaction à l'épidémie de Covid-19, le Gouvernement a pris des mesures tendant à amoindrir, voire annihiler, **les effets des délais de toutes sortes qui viendraient à expiration durant cette crise sanitaire.**

**Suspension de toute action**

**Exercer le droit de préférence**

**Quid des baux dérogatoires ? des congés ? des offres de renouvellement ?**

vous vous posez des questions sur le sort de votre bail commercial  
en période d'urgence ?

**1**

Est-il encore temps  
d'agir ?

La prorogation  
des délais  
de prescription

**2**

Vente de  
l'immeuble ?

Les délais  
en cours de vie  
du bail

**3**

La fin du bail

Son renouvellement

**4**

Comment exercer un  
droit d'option  
ou de repentir ?

**Ne restez pas isolé**

**IMAGINE-AVOCAT VOUS REPOND ET VOUS CONSEILLE**

[www.imagine-avocats.fr](http://www.imagine-avocats.fr)

933, rue Pierre Brossolette  
28000 CHARTRES

**CONSEILS DES ENTREPRISES**

SELARL Olivier Dupuy

☎ 02 37 99 37 20

✉ [juridique@imagine-avocats.fr](mailto:juridique@imagine-avocats.fr)

**ACTIONS JUDICIAIRES**

SCP Imagine Brossolette

☎ 02 37 91 67 89

✉ [judiciaire@imagine-avocats.fr](mailto:judiciaire@imagine-avocats.fr)

**GESICA**  
RÉSEAU  
INTERNATIONAL  
D'AVOCATS

## 1. La prorogation des délais de prescription

### Quid de la prescription des actions ?

Toutes les actions soumises à la prescription biennale, comme celles soumises à la prescription quinquennale pendant la période dite « juridiquement protégée » bénéficient d'une **prorogation**

Le délai imparti pour agir est **reconduit de 2 mois** à compter de l'expiration de cette période.

**Exemple** : si l'état d'urgence prend fin le 24 mai 2020 :

*un bailleur pourra donc agir en recouvrement d'un impayé locatif – datant du 24 mars 2015 et donc normalement prescrit au 24 mars 2020 – jusqu'au terme du délai supplémentaire de deux mois suivant l'expiration de la « période juridiquement protégée », à savoir jusqu'au 24 août 2020.*

## 2. Les délais en cours de vie du bail : sont-ils concernés par la prorogation ?

### Le droit de préférence en cas de vente de l'immeuble ?

**Oui**, l'article L 145-46-1 du Code de commerce conférant au locataire un droit de préférence pour acquérir les locaux loués si le bailleur envisage de les vendre, l'oblige à répondre à l'offre de vente du bailleur dans le délai d'un mois faute de quoi ce dernier retrouve la faculté de céder à qui lui plaît.

Ce délai est donc prorogé **également de 2 mois**.

### Les baux dérogatoires ?

**A priori, oui**. L'expiration d'un bail dérogatoire pendant la période protégée semble pouvoir être assimilée à la déchéance d'un droit visé par l'article 2 de l'ordonnance.

Il est rappelé qu'à défaut de réaction du bailleur ou preneur à l'expiration du bail dérogatoire, ce dernier est automatiquement régi par le statut des baux commerciaux.

### 3. La fin du bail ou son renouvellement sont-ils couverts par l'ordonnance ?

La résiliation triennale ?

**A priori, oui.** On peut considérer que la résiliation triennale par le preneur ou par le bailleur (dans les cas limités par la loi) entre dans le champ de l'article 5.

La prorogation des délais pourra donc être appliquée.

Le congé ?  
La demande de renouvellement ?

**Oui, sous toutes réserves.** On peut le considérer, par une interprétation extensive de l'article 1229 du Code civil, mais il convient d'être prudent car il s'agit d'une interprétation des textes.

La prorogation des délais pourrait alors être appliquée. Il faudrait, à notre sens, **que le congé fasse expressément référence à l'ordonnance 2020-306.**

La fin de la tacite prolongation ?

**Non.** Il n'y a pas de période déterminée au sein de laquelle la résiliation doit intervenir, puisque le congé peut intervenir à tout moment.

La prorogation des délais ne pourra donc être appliquée.

### 4. Le droit d'option et de repentir ?

Le droit d'option ?

**Oui.** Il s'agit du droit pour le bailleur ou locataire de revenir sur le renouvellement. En principe, ce droit est exercé à jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification de la décision fixant le loyer du bail renouvelé.

Si ce délai expire au cours de la période juridiquement protégée, il pourrait alors être prolongé de 2 mois à compter du terme de ladite période.

Le droit de repentir ?

**Non.** Il s'agit du droit pour le bailleur de revenir sur son refus de renouvellement.

L'ordonnance ne peut s'appliquer car le bail a déjà pris fin.

**BAILLEURS - LOCATAIRES**  
**Ne restez pas seuls**

**Nous pouvons étudier votre situation personnelle**