Nom et adresse du bailleur

\_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2020

Objet : Demande d’annulation du loyer commercial (+ nom et adresse de l’établissement)

Madame, Monsieur,

Nous revenons vers vous suite à notre demande d’annulation du loyer et à votre réponse en date du \_\_\_\_\_.

Comme indiqué dans ma demande initiale, la fermeture des établissements recevant du public « non indispensables à la vie du pays » a été prononcée par arrêté en date du 14 mars dernier, puis par décret en date du 23 mars 2020. Parmi les établissements concernés figurent les établissements de type N : Restaurants et débits de boissons.

Aussi, depuis le 15 mars dernier mon établissement est fermé.

Dans son discours du 16 mars, le Président de la République a annoncé la possibilité pour les locataires de bénéficier d’une suspension temporaire de leurs loyers commerciaux. Cette annonce a été traduite dans l’ordonnance du 25 mars 2020 qui interdit toute pénalité financière ou résiliation de bail en cas de non paiement des loyers.

Je tiens par ailleurs à attirer votre attention sur la situation de force majeure à laquelle nous sommes actuellement confrontés.

Comme vous le savez, la situation de force majeure se caractérise par un événement extérieur, irrésistible (insurmontable) et imprévisible. Elle est prévue par l’article 1218 du Code civil.

Cet article dispose en outre que "si l’empêchement est temporaire, l’exécution de l’obligation est suspendue".

Il semble difficile de contester la situation de force majeure dans laquelle nous nous trouvons actuellement.

Par ailleurs, en conséquence des mesures imposées par l'arrêté du 14 mars 2020 mon établissement est fermé.

Aussi, en tant que bailleur il apparait que vous n’êtes plus en mesure de respecter votre obligation de délivrance (Cass. 3ème civ. 7 mars 2006).

En effet, l’activité prévue par mon bail est une activité de \_\_\_\_\_\_\_ (citer précisément l’activité prévue par le bail) or, il ne m’est plus aujourd’hui possible d’exploiter les lieux loués conformément à leur destination contractuelle.

Cette privation de jouissance me permettant de faire valoir l'exception d'inexécution prévue par l'article 1220 du Code civil "*Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle ».*

Aussi, compte tenu de ces différents éléments, je réitère ma demande d’annulation du paiement des loyers commerciaux pour le deuxième trimestre 2020.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d’agréer, Madame, Monsieur, l’expression de mes sincères salutations.

Monsieur/Madame\_\_\_\_\_\_

Nom de l’établissement