

**Nom Prénom :**

Le

Enseigne :

Rue :

Code Postal :           Localité :

Concerne « identité des locaux pris à bail » :

Madame, Monsieur,

Comme vous le savez, les dispositions prises par le gouvernement belge dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus COVID-19 m'ont fait obligation de fermer au public mes locaux à usage de commerce à dater du 18 octobre 2020.

Il s'agit d'un cas de force majeure, plus spécifiquement dénommé « fait du Prince », qui a pour effet d'empêcher juridiquement les contractants d'effectuer les prestations auxquelles ils sont tenus contractuellement.

Pour être tout à fait précis, la jurisprudence de la Cour de cassation prévoit que :

- *« Le fait du Prince est, à titre de cause étrangère libératoire, lorsqu'il constitue un obstacle insurmontable à l'exécution de l'obligation et qu'aucune faute du débiteur n'est intervenue dans la genèse des circonstances réalisant cet obstacle (art. 1147 et 1148 du C.civ) »*(arrêt du 18 novembre 1996).
- *« Lorsque, par suite d'un cas de force majeure, la destination est rendue plus difficile, tout ou partie de l'obligation de payer le loyer prend fin »* (arrêt du 9 janvier 1919).

De ce fait, dans l'hypothèse où un cas de force majeure temporaire empêcherait le locataire de la jouissance du bien, il n'est en principe plus tenu de payer un loyer.

Au résultat des mesures prises par le gouvernement belge, les locaux en rubrique ne peuvent plus être utilisés conformément à leur destination.

De ce fait, l'obligation de paiement des loyers relatifs aux locaux en rubrique se trouve suspendue depuis le 18 octobre 2020 et ce, tant que durera une telle situation.

Dans ces conditions difficiles, je vous demande de bien vouloir suspendre l'appel des loyers et des charges (charges, impôts, taxes, et autres accessoires du loyer) relatifs à ces locaux pour la période concernée et de bien vouloir suspendre toute mise en jeu éventuelle des garanties de paiement (dépôt de garantie ou garantie bancaire – cautionnement ou garantie à première demande) qui pourraient être stipulée dans ces baux.

Enfin, dans l'hypothèse où une action en justice serait intentée, je n'aurais d'autre choix que de citer l'Etat belge en garantie en raison de sa faute pour mauvaise gestion de la crise, ce qui ne manquera pas d'allonger la durée de la procédure et les coûts de celle-ci.

Pour la bonne forme, je révoque avec effet immédiat les éventuels mandats de prélèvement.

La présente est adressée sans reconnaissance préjudiciable et sous réserve de tous droits.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

NOM Prénom