

PAIEMENT DES LOYERS COMMERCIAUX DURANT LA CRISE SANITAIRE

Précisions sur le dispositif relatif à l'absence de sanctions en cas de non-paiement des loyers commerciaux durant la crise sanitaire



ALTAÏR
AVOCATS

Christophe Héry
avocat associé

Crédit Photo |
Vincent Walker

Pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire sur le paiement des loyers et charges locatives supportés par les entreprises, l'Etat a mis en place plusieurs outils. L'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire a repris le dispositif de l'ordonnance du 25 mars 2020 et a récemment été complétée par le décret d'application n° 2020-1766 du 30 décembre 2020 relatif aux bénéficiaires de ces dispositions. L'objet du dispositif est non pas de libérer les locataires du paiement des loyers mais de suspendre temporairement les sanctions en cas de loyers commerciaux impayés.

LA DURÉE ET L'ÉTENDUE DU DISPOSITIF

Le dispositif instauré par la loi du 14 novembre 2020 est entré rétroactivement en vigueur à compter du 17 octobre 2020 et restera en vigueur jusqu'à 2 mois à compter de la date à laquelle l'activité cesse d'être affectée par cette mesure de police administrative. Durant cette période, certains locataires bénéficient de droits opposables à leurs bailleurs puisque, s'agissant des loyers et charges locatives concernés :

- Leur non-paiement ne peut donner lieu à sanction : suspension des intérêts, pénalités, etc. et non délivrance d'assignation en exécution forcée ou de mesures conservatoires. Toute stipulation contraire est réputée non-écrite (*article 14 II al. 3 de la loi*) ;
- Les sûretés réelles et personnelles qui garantissent leur paiement ne peuvent être mises en œuvre (*article 14 II al. 2 de la loi*) ;
- Les éventuelles procédures d'exécution déjà engagées sont suspendues (*article 14 IV al. 3 de la loi*).

Néanmoins, au cours de cette période, le bailleur peut toujours (i) réclamer les loyers et charges locatives dont la date d'exigibilité est antérieure à la période protégée et peut également (ii) compenser ses éventuelles dettes à l'égard de son locataire avec les loyers et charges locatives dus et non-acquittés par ce dernier.

LES LOYERS CONCERNÉS PAR LE DISPOSITIF

Les loyers et charges locatives concernés sont ceux dus pour la période courant de l'entrée en vigueur

de la mesure de police administrative prise en vertu de la loi sur l'état d'urgence sanitaire et affectant l'activité concernée, jusqu'au jour de la levée de la mesure de police.

LES PERSONNES ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF

Le dispositif ne s'applique qu'aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative ayant (i) restreint l'ouverture ou ordonné la fermeture provisoire des établissements recevant du public et lieux de réunion ou (ii) restreint les rassemblements de personnes, les réunions et les activités sur la voie publique et dans les lieux ouverts au public (art. 14 I de la loi – art. L. 3131-15 5° du Code de la santé publique et 1.2° et 1.3° de la Loi n°2020-856, 09 07 20, organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire).

Ensuite, le décret d'application vient préciser que ce dispositif est réservé aux personnes ayant :

- des effectifs inférieurs à 250 salariés ;
- un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros au titre du dernier exercice clos (ou, à défaut d'exercice clos, un chiffre d'affaire mensuel moyen inférieur à 4,17 millions d'euros) ;
- une perte de chiffre d'affaires estimée à au moins 50 % entre le 1er novembre 2020 et le 30 novembre 2020, étant précisé que lorsqu'une entreprise a fait l'objet d'une mesure interdisant l'accueil du public, le chiffre d'affaires du mois de novembre 2020 n'intègre pas la part des activités de vente à distance avec retrait en magasin ou livraison.

Pour mener à bien cette évaluation relative au chiffre d'affaires, l'entreprise est tenue de comparer son chiffre d'affaires du mois de novembre 2020 soit (i) à celui du mois de novembre 2019 soit (ii) au chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019 (dans ce dernier cas, lorsque l'entreprise a été créée entre le 1er juin 2019 et le 30 janvier 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen se calcule sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 et pour les entreprises créées en février 2020, le chiffre d'affaires de référence est celui réalisé sur ce mois).

COVID 19
LOYER
SUSPENSION