

Note sur la levée de sanction en cas d'impayés des loyers commerciaux en période de crise sanitaire

Informations transmises par la FNAIM et mises à jour le 6 avril 2020 (publication initiale du 26/03/2020).

Une ordonnance (n°2020-316) du 25 mars 2020, publiée au JO du 26 mars 2020 nous éclaire sur les mesures prises en faveur de certaines entreprises qui assument des loyers commerciaux et professionnels. En pratique l'ordonnance n'impose aucun report ou étalement des dettes, mais lève toute sanction en cas d'impayés. Cette ordonnance prévoit aussi la possibilité, pour ces mêmes entreprises, de demander l'échelonnement du paiement de leurs factures, sans aucune pénalités, d'eau et d'énergie.

Quelles sont les locataires bénéficiaires de la mesure ?

Un décret du 31 mars 2020 (n°2020-378), publié au JO du 1er avril 2020 précise les conditions que les bénéficiaires doivent remplir. Il entre en vigueur le 2 avril 2020.

- Il s'agit des personnes éligibles au fonds de solidarité qui a pour objet le versement d'une aide financière aux personnes physiques et morales de droit privé, exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du covid-19 et des mesures prises pour en limiter la propagation.

Rappelons que les personnes particulièrement touchées sont celles qui :

- Soit ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil au public intervenue entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020 ;
 - Soit ont subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50% durant la même période (le décret portant ce seuil de 70% à 50% sera publié très prochainement).
-
- Pour savoir si le locataire remplit les autres conditions d'éligibilité (date début activité, effectif salarié, montant chiffre d'affaires, etc.) au fonds de solidarité : reportez-vous la [fiche pratique sur ce lien](#).
 - En bref, les autres conditions relatives au locataire sont les suivantes :
 - Avoir débuté son activité avant le 1er février 2020 ;
 - Ne pas avoir déposé de déclaration de cessation de paiement au 1er mars 2020 ;
 - Avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 salariés ;
 - Avoir, au titre de l'activité exercée, un bénéfice imposable qui n'excède pas 60 000 € au titre du dernier exercice clos ;
 - Ne pas être une filiale contrôlée pour plus de la moitié de son capital par une société mère au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;

- Si le locataire est une société qui contrôle une ou plusieurs sociétés commerciales, la somme des salariés, des chiffres d'affaires et des bénéfices des entités liées respectent les seuils fixés ci-dessus ;
 - Pour les locataires commerçants ou professionnel personnes physiques ou, pour les locataires personnes morales leur dirigeant majoritaire, ne pas être titulaires, au 1er mars 2020, d'un contrat de travail à temps complet ou d'une pension de vieillesse et ne pas avoir bénéficié, au cours de la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020, d'indemnités journalières de sécurité sociale d'un montant supérieur à 800 euros.
- **Attention** : pour l'application des mesures de tolérance en cas d'impayés de loyers et de charges, même si l'entreprise locataire a fait l'objet d'une procédure collective ou a déposé une déclaration de cessation des paiements, elle peut s'en prévaloir. Alors que, pour bénéficier du fonds de solidarité, les demandeurs ne doivent pas être dans cette situation.

Quels sont les locaux concernés ? :

Sont exclusivement concernés les locaux commerciaux et les locaux professionnels. S'il en est besoin, précisons que les locaux à usage d'habitation sont donc exclus.

Le local commercial s'entend de celui où est exploité un fonds de commerce. Le local professionnel s'entend de celui affecté à l'exercice d'une profession libérale, non commerciale, non artisanale, non industrielle.

Quelle est la période des loyers et des charges locatives concernés par la mesure ?

Sont concernés les loyers et les charges locatives dont **l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et 24 juillet 2020**, que nous désignerons « période juridiquement protégée », telle que définie par l'article 4 de l'ordonnance (n°2020-316) du 25 mars 2020.

A noter : L'article 4 (2ème alinéa) de l'ordonnance précise qu'il s'agit de la période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 (n°2020-290). À date, cette loi déclare l'état d'urgence sanitaire pour une durée de deux mois à compter de son entrée en vigueur. En principe l'état d'urgence sanitaire expirera donc au 24 mai 2020.

Comment le locataire doit-il justifier qu'il peut bénéficier de la protection en cas d'impayés ?

Le locataire doit :

- produire une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit toutes les conditions d'éligibilité visées ci-avant (Cf. ci-avant : Quels sont les locataires bénéficiaires de la mesure ?) ;
- présenter l'accusé-réception du dépôt de sa demande d'éligibilité au fonds de solidarité
- ou, à défaut, lorsqu'il a déposé une déclaration de cessation de paiements ou fait l'objet d'une procédure collective, la copie du dépôt de la déclaration de cessation de paiements ou du jugement d'ouverture d'une procédure collective.

Que prévoit l'ordonnance pendant la période juridiquement protégée ?

L'ordonnance ne prévoit, pour les locataires éligibles, **ni un effacement des loyers et des charges locatives dues pendant cette période du 12.03.2020 au 24.07.2020, ni un report ou un étalement de paiement qui s'imposerait.**

- **Conseil** : les loyers et les charges dus aux échéances concernées doivent continuer d'être appelés auprès des locataires concernés.

L'ordonnance prévoit que le défaut de paiement des loyers et des charges locatives dont l'échéance de paiement intervient pendant la période juridiquement protégée, interdit l'application :

- des pénalités financières ou des intérêts de retard ;
- des dommages et intérêts et des astreintes ;
- de l'exécution de la clause résolutoire ;
- de toute clause pénale ou prévoyant une déchéance ;
- de l'activation des garanties en paiement ou des cautions.

Ainsi, face à un retard ou un impayé constaté pendant la période juridiquement protégée, si le bailleur tente de recouvrer les échéances dues par tout moyen, il ne pourra pas demander l'exécution de la clause résolutoire, les impayés ne produiront pas d'intérêts, il ne pourra pas demander de dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi, et ne pourra pas plus activer les garanties ou les cautions apportées par le locataire lors de la signature du bail.

Que peut faire le bailleur pendant la période juridiquement protégée ?

Il est possible pendant cette période de négocier avec le locataire un plan d'apurement de ses dettes locatives.

Que peut faire le bailleur à l'issue de la période juridiquement protégée ?

A défaut de plan d'apurement négocié amiablement avec le locataire, à l'issue de la période juridiquement protégée (à date fixée au 24 juillet 2020), le bailleur ne pourra qu'introduire une action judiciaire en paiement des loyers et des charges restant dus et qui étaient exigibles pendant la cette même période. Toutefois, à l'occasion de cette action judiciaire en recouvrement, le bailleur ne pourra demander aucune indemnité ou autre sanction pécuniaire, ni même actionner une garantie ou une caution.

Comment délivrer un congé en période d'urgence sanitaire ?

Toutes les informations en suivant ce lien : <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/comment-delivrer-conge-en-periode-d-urgence-sanitaire#.Xo3-BSW-jDt>