



FLASH RADAR COVID-19 : Pas de report des loyers commerciaux pendant la période de crise sanitaire mais une neutralisation des sanctions

- 10 avril 2020 -

Le Radar se propose de vous adresser régulièrement une lecture actualisée de la crise sanitaire pour ses effets juridiques.

Dans le prolongement des annonces faites par le Président de la République dans son discours du 16 mars 2020, la Loi d'urgence n° 2020-290 du 23 mars 2020 a autorisé le gouvernement à prendre une ordonnance « permettant de *reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux et de renoncer aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être appliquées en cas de non-paiement de ces factures* » (article 11).

Le gouvernement a, en conséquence, adopté le 25 mars 2020, l'ordonnance n°2020-316 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de Covid-19.

Ce texte limite toutefois considérablement les bénéficiaires des mesures ainsi prises par l'exécutif, ainsi que l'intérêt desdites mesures.

1/ Des bénéficiaires restreints

Aux termes de l'article 1 de ladite ordonnance, les bénéficiaires des mesures ainsi édictées ne sont pas l'ensemble des microentreprises comme cela a pu être envisagé dans un premier temps, mais « *les personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1er de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 susvisée* » et « *celles qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire* ».

Or, sont éligibles au fonds de solidarité ainsi visé uniquement les petites entreprises, en ce compris les indépendants et les professions libérales, qui répondent à 9 critères d'éligibilité cumulatifs listés dans le Décret n°2020-371 du 30 mars 2020, parmi lesquels on peut relever :

- Un effectif égal ou inférieur à 10 salariés ;
- Un chiffre d'affaire lors du dernier exercice clos inférieur à un million d'euros ;
- Un bénéfice imposable, augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant au titre de l'activité exercée, inférieur à 60 000 euros pour le dernier exercice clos ;
- L'absence de contrôle par une société commerciale au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Le champ d'application de l'ordonnance n°2020-316 est ainsi – de fait - considérablement restreint.

2/ Un intérêt limité en pratique

Aux termes de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-316 :

« Les personnes mentionnées à l'article 1er ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce. »

L'ordonnance précise en outre que sont concernés :

« les loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient 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 précitée ».

Contrairement aux annonces qui ont pu être faites, et contrairement à ce qu'elle prévoit expressément en son article 3 pour les factures de gaz et d'électricité, l'ordonnance ne prévoit donc pas expressément de « report » des échéances de loyers ou charges locatives échues à compter du 12 mars 2020, se contentant en réalité de neutraliser les sanctions en cas de non-paiement.

En l'état actuel des textes, les loyers et charges locatives ainsi visés restent donc dus et pourraient toujours – en théorie du moins – faire l'objet d'actions en paiement, voire même de saisies conservatoires ou de saisies-attributions par des bailleurs disposant d'un titre exécutoire, tel qu'un bail notarié, le seul frein à des actions en paiement immédiates étant finalement la quasi-impossibilité en cette période d'obtenir une date d'audience.

Ce texte ne peut dès lors s'interpréter comme autorisant les bénéficiaires visés à ne pas payer les loyers commerciaux, ce qui limite considérablement son intérêt.

Conclusion : A défaut d'être dispensées du paiement de leurs loyers, les entreprises sont temporairement protégées, par les dispositions de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, des effets d'une clause résolutoire et/ou des pénalités encourues en cas de défaut de paiement entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Ainsi, aux termes de l'article 4 de cette ordonnance :

« Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au 1 de l'article 1er.

Ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de cette période si le débiteur n'a pas exécuté son obligation avant ce terme. »

Il faudra toutefois veiller au délai d'un mois qui suivra la fin de la période précitée afin, soit de payer les arriérés visés dans un éventuel commandement visant la clause résolutoire, soit de les contester judiciairement, soit de demander judiciairement la suspension des effets de la clause résolutoire et des délais de paiement pouvant aller jusqu'à 24 mois ou un report de paiement pouvant aller également jusqu'à 24 mois (article 1343-5 du code civil).