

SUSPENSION LOYERS COMMERCIAUX ET COVID-19

I. Concernant les dispositions exceptionnelles

Aux termes d'une Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 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, il a été prévu la possibilité de « suspendre » le règlement des loyers commerciaux.

✓ Les conditions d'application de cette mesure

Cette mesure est applicable aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique **qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité.**

Pour pouvoir bénéficier de ces dispositions, le débiteur doit donc être éligibles au fonds de solidarité, qui concerne les personnes morales ou privé remplissant les critères suivants :

- Avoir débuté l'activité avant le 1^{er} février 2020,
- Ne pas avoir déposé de déclaration de cessation de paiement au 1^{er} mars 2020
- Avec un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'euros
- Un bénéfice annuel imposable inférieur à 60 000 €,
- Entreprises qui ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou d'une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % en mars 2020 par rapport à mars 2019
- Ne pas être contrôlé par une société commerciale, ou en cas de contrôle, que la somme des salariés, des chiffres d'affaires et des bénéfices des entités liées respectent les seuils cités ;

Enfin, les entreprises dont le dirigeant est titulaire d'un contrat de travail à temps complet ou d'une pension de retraite au 1^{er} mars 2020 ou dont le dirigeant a bénéficié d'au moins 800 euros d'indemnité journalière en mars ou avril, selon le cas, **ne sont pas éligibles.**

Le décret du 31 mars 2020 (n°2020-378) exige par ailleurs que les bénéficiaires doivent remplir une déclaration sur l'honneur attestant du respect des conditions et de l'exactitude des informations déclarées.

Ils doivent, en outre, présenter l'accusé-réception du dépôt de leur demande d'éligibilité au fonds de solidarité ou, lorsqu'elles ont déposé une déclaration de cessation de paiements, une copie du dépôt de la déclaration de cessation de paiements ou du jugement d'ouverture d'une procédure collective.

Cette mesure s'applique aux 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.

✓ Les effets de cette mesure

Les personnes bénéficiaires de cette mesure « *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 »

Il ne s'agit donc pas, ni d'une suspension du paiement des loyers, ni un report du paiement des loyers, mais plutôt d'une suspension des sanctions de l'inexécution de l'obligation de paiement du loyer pour la période en question.

Il s'agit donc de l'inapplicabilité des pénalités contractuelles qui pourraient être dues au titre du défaut de paiement des loyers et des charges locatives.

Rien n'empêche un bailleur de solliciter la condamnation du preneur aux loyers et charges impayés par exemple.

Cette mesure semble donc fort limitée, tant pour les bénéficiaires que par ses effets.

II. Concernant les dispositions de droit commun

En dehors de cette disposition, existe-t-il des dispositions de droit commun permettant au preneur de faire état de difficulté à régler son loyer commercial ?

On peut relever l'existence de la force majeure prévue par l'article 1218 du Code civil.

La force majeure se définit par trois critères cumulatifs :

- L'extériorité : l'événement en cause doit être extérieur au preneur, ce qui pour l'épidémie du covid-19 semble acquis ;
- L'imprévisibilité : l'événement doit être imprévisible. Cela ne semble pas poser de difficulté non plus pour l'épidémie, sauf toutefois pour les contrats conclus pendant la période de l'épidémie, l'événement perdrait alors son caractère imprévisible puisqu'en cours.

La question pourra également se poser pour les contrats conclus alors que l'épidémie n'avait pas touché la France, mais se répandait en Chine. La propagation de l'épidémie sur le territoire français était-il prévisible ?

Cela reste de l'appréciation de juge...

- L'irrésistibilité : cela signifie que les effets de l'événements ne peuvent pas être remis en cause, quelque soit les mesures prises par le débiteur.

Si le preneur est un commerçant exploitant un commerce « non-essentiel », donc qui a fait l'objet d'une mesure de fermeture obligatoire par le fait de l'administration, cette condition semble remplie.

Mais le seul fait d'avoir des difficultés financières du fait de l'épidémie, alors que le commerce est ouvert, par exemple, une baisse du chiffre d'affaires engendrant des difficultés de trésorerie, ne pourra justifier la suspension du règlement du loyer pour cause de force majeure.

En l'état, il est difficile de dire avec certitude si le cas de force majeure peut être appliqué à cette pandémie pour justifier **la suspension du loyer**.

En l'absence de décision judiciaire à ce sujet, il ne peut y avoir de réponse certaine sur ce point. Etant précisé que l'application de la force majeure pour suspendre le paiement des loyers doit être demandé judiciairement, ce qui implique donc une procédure à engager.