

Le règlement des loyers commerciaux et professionnels par les TPE et PME en difficultés financières pendant la période du Covid-19

L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers professionnels et commerciaux (et autres factures de fourniture d'énergie) a été publiée, au même titre que ses décrets d'application (le décret n°2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité destiné aux entreprises en difficulté et son décret modificatif n° 2020-394 du 2 avril 2020).

1.- En premier lieu, la période liée à l'application de l'ordonnance débute le 12 mars et se terminera le 23 juillet 2020 (article 4 de l'ordonnance). Etant précisé que la période d'urgence sanitaire pourrait être modulée par le gouvernement en fonction de l'évolution de la situation.

2.- S'agissant du paiement des loyers, **il est utile de préciser que ces textes n'autorisent pas le preneur à ne pas payer son loyer.** Au contraire, ils prévoient des mesures, afin d'éviter que les bailleurs agissent contre les locataires en difficulté, et permettre à ces derniers de négocier et convenir :

- **d'un report des loyers ;**
- **du passage éventuel au règlement mensuel à la place du règlement trimestriel** (pour soulager la trésorerie) ;
- **de la mise en place de délais de paiement ;**
- **ou encore du fractionnement des règlements ;**
- etc.

En effet, **les loyers sont dûs** mais ce sont simplement les retards qui ne seront pas sanctionnés puisque les locataires qui bénéficieront des dispositions de l'ordonnance ne pourront « **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** » (article 4 de l'ordonnance). **Pour simplifier, cette ordonnance neutralise les sanctions contre le locataire pendant la période d'urgence sanitaire.** Toutefois, l'ordonnance ne dit pas si les mesures conservatoires sont interdites (ex : un bailleur pourrait-il procéder à une saisie conservatoire si les loyers ne sont pas réglés ?)

3.- S'agissant des entreprises bénéficiaires de ces mesures, le décret n°2020-371 du 30 mars 2020 vient préciser les bénéficiaires de l'ordonnance du 25 mars 2020 avec la création d'un fonds de solidarité en leur faveur (avec les mesures liées aux loyers et à certaines factures, à l'aide principale forfaitaire de 1.500 euros et à l'aide complémentaire de 2.000 euros).

Ainsi, ce fonds bénéficie **aux personnes physiques (travailleurs indépendants, artistes-auteurs, etc.) et aux personnes morales de droit privé (sociétés, associations, etc.) exerçant une activité économique** et remplissant les conditions suivantes :

- l'effectif est inférieur ou égal à dix salariés ;
- le chiffre d'affaires hors taxes lors du dernier exercice clos est inférieur à un million d'euros ;
- le bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant au titre du dernier exercice clos est inférieur à 60.000 euros ;
- ces entreprises ont soit fait l'objet d'une interdiction administrative d'accueil du public entre le 1er et le 31 mars 2020, soit elles ont subi une perte de chiffre d'affaires supérieure à 70 % pendant cette période par rapport à l'année précédente.

Attention, le décret détaille ces conditions avec des critères spécifiques prévus à l'article 1 du décret pour pouvoir bénéficier des mesures sur les loyers commerciaux et professionnels (ainsi que d'autres aides), **étant précisé que ces mesures ne concernent que les entreprises n'ayant pas déposé de déclaration de cessation de paiement au 1er mars 2020** (qui ne sont pas en procédure collective à cette date).

Il appartiendra à chaque entreprise de regarder si elle remplit ces critères de l'article 1 pour envisager un report des loyers avec le bailleur, et de discuter avec ce dernier des solutions à mettre en place pour le règlement des loyers.

4.- En outre, le décret n°2020-394 du 2 avril 2020 **a abaissé le critère de la perte du chiffre d'affaires à 50%** (au lieu de 70%) pour les entreprises éligibles au fonds de solidarité.

5.- Enfin, il convient d'indiquer que les notions de force majeure (article 1218 du Code civil) et d'exception d'inexécution (article 1219 du Code civil) **sont à manier avec grande prudence**. En effet, **la force majeure s'apprécie au cas par cas** avec les 3 conditions prévues par la loi (l'extériorité, l'imprévisibilité et l'irrésistibilité de l'événement empêchant l'exécution de ses obligations par le locataire), **au même titre que l'exception d'inexécution car cette dernière serait difficile à opposer au bailleur en ce que le Covid-19 n'est pas de son propre fait**, car la non-jouissance des locaux (en cas de fermeture administrative, par exemple) ne pourrait lui être reprochée en ce qu'il a satisfait initialement à son obligation de délivrance des locaux loués avant l'arrivée du Covid-19, cette situation ne pouvant lui être reprochée au même titre que les difficultés financières..

6.- Pour conclure, en cas de difficultés financières rencontrées par le locataire, la meilleure solution est qu'il se rapproche de son bailleur afin discuter avec lui des modalités et solutions pour le règlement des loyers (report, délais de paiement, règlements fractionnés, etc).

Brahim OUHDI

Cabinet OUHDI

Avocat au Barreau de PARIS

176, boulevard Haussmann

75008 PARIS

Tél : 06 14 13 75 25

bouhdi@bo-law.com