

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

L'ordonnance relative au paiement des loyers professionnels et commerciaux (et autres factures de fourniture d'énergie) a été publiée et nous sommes dans l'attente de la publication du décret d'application qui ne va pas tarder.

S'agissant des loyers, il est utile de préciser qu'il ne s'agit pas d'une permission de ne plus payer son loyer. A ce titre, dans la pratique, il convient que le locataire en difficulté discute avec son bailleur pour 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 les retards 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 poursuites et les sanctions contre le locataire défaillant 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 ?)

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.

Je vous adresserai l'explication du décret d'application à sa publication.

Brahim OUHDI
Avocat au Barreau de PARIS