

Coronavirus (Covid-19) : Les sanctions du défaut de paiement des loyers des locaux professionnels encadrées

Le 02/04/2020

Le Gouvernement limite, pour les petites entreprises, les conséquences du défaut de paiement, pendant l'état d'urgence sanitaire, des loyers relatifs à leurs locaux professionnels.



Une ordonnance, entrée en vigueur le 2 avril, encadre les sanctions encourues par les entreprises qui ne sont pas en mesure de payer, pendant l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19, leurs loyers. Mais ce dispositif protecteur ne concernera pas toutes les entreprises et sa durée est limitée.

Quelles entreprises sont concernées ?

Pourront invoquer le nouveau dispositif les personnes physiques ou morales de droit privé exerçant une activité économique susceptibles de bénéficier du fond de solidarité spécialement créé pour faire face aux conséquences financières de l'épidémie (Ord. 2020-316 art. 1).

Ce fonds s'adresse, pour l'essentiel, aux commerçants, artisans, professions libérales et autres agents économiques, quel que soit leur statut (société, entrepreneur individuel, association...) et leur régime fiscal et social (y compris micro-entrepreneurs), ayant :

- leur domicile fiscal en France ;
- un effectif inférieur ou égal à 10 salariés ;
- un chiffre d'affaires sur le dernier exercice clos inférieur à 1 000 000 € ;
- un bénéfice imposable inférieur à 60 000 €.

L'activité de ces entreprises doit avoir débuté avant le 1^{er} février 2020 et il ne doit pas y avoir eu de déclaration de cessation des paiements avant le 1^{er} mars 2020. Les entreprises doivent avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 70 % en mars 2020 par rapport à mars 2019 (pourcentage qui devrait être abaissé par un nouveau décret à 50 %).

Quelles mesures au profit des entreprises visées ?

L'article 4 de l'ordonnance 2020-316 neutralise les conséquences du défaut de paiement par les entreprises protégées des loyers et charges dues au titre de leurs locaux professionnels, mais seulement si 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 (soit, en principe, jusqu'au 24 juillet 2020).

Pour ces défauts de paiement, les entreprises protégées ne peuvent pas 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, nonobstant toute stipulation contractuelle.

Il en est ainsi même si l'entreprise fait l'objet d'une procédure collective, l'ordonnance écartant alors les dispositions des articles L 622-14 et L 641-12 du Code de commerce relatifs à la résiliation des baux professionnels dans le cadre d'une telle procédure. Est par exemple neutralisée la faculté pour le bailleur de demander ou faire constater la résiliation du bail pour non-paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure à l'ouverture de la procédure.

En outre, le bailleur ne pourra non plus mettre en œuvre les garanties ou les cautionnements qui couvrent le

paiement de ces loyers ou de ces charges.

Attention, le défaut de paiement d'une échéance antérieure au 12 mars ou postérieure au 24 juillet 2020 reste soumis au droit commun.

Demande du bénéfice des mesures

L'entreprise doit produire une déclaration sur l'honneur attestant du respect des conditions d'éligibilité et de l'exactitude des informations déclarées. Elle doit en outre présenter l'accusé-réception du dépôt de sa demande d'éligibilité au fonds de solidarité ou, lorsqu'elle a déposé une déclaration de cessation de paiements, une copie du dépôt de cette déclaration ou du jugement d'ouverture d'une procédure collective.

Ord. 2020-316 du 25-3-2020 : JO 26 texte n° 37 - Décret 2020-378 du 31-3-2020 : JO 1-4 texte n° 26

© Editions Francis Lefebvre - La Quotidienne

