

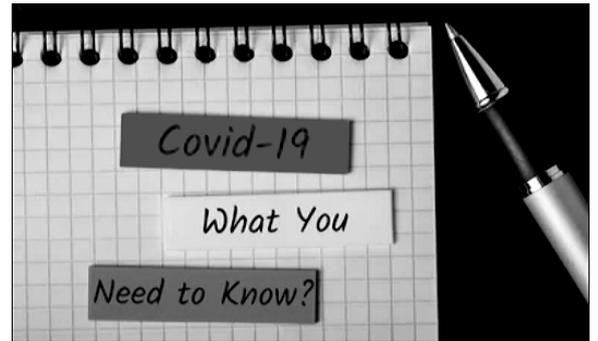
#COVID 19 :

LES LIMITES DES MESURES D'URGENCE EN MATIÈRE DE BAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

Par ordonnance n°2020-316 en date du 25 mars 2020, des dispositions spécifiques et temporaires ont été édictées concernant le paiement du loyers et charges afférents aux locaux professionnels et commerciaux.

En substance et selon l'acceptation commune, cette ordonnance permet aux locataires commerçants et professionnels de surseoir au paiement du loyer et des charges, au détriment de leur bailleur.

Il convient néanmoins de faire preuve de prudence.



I. LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRES DU SURSIS DE PAIEMENT DU LOYER

ATTENTION : Tous les locataires ne bénéficient pas du sursis de paiement du loyer.

L'article 1 de l'ordonnance 2020-316 précise que ses dispositions sont réservées :

- aux « 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 »
- aux « entreprises qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, au vu de la communication d'une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure ».

La seconde catégorie d'entreprises concernées ne présente pas de difficulté d'identification, à la différence de la première.

L'ordonnance n°2020-317 du 25 mars 2020 a créé un fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques financières et sociales du COVID 19 et qui leur permet de solliciter et obtenir une subvention de 1.500 €.

Ainsi, les entreprises pouvant décider de surseoir au paiement de leur loyer sont celles pouvant bénéficier du fonds de solidarité.

Aux termes du décret n°2020-371 du 30 mars 2020 ledit fonds de solidarité est réservé aux entreprises répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Elles ont débuté leur activité avant le 1er février 2020 ;
- Elles n'ont pas déposé de déclaration de cessation de paiement au 1er mars 2020 ;
- Leur effectif est inférieur ou égal à dix salariés. Ce seuil est calculé selon les modalités prévues par le I de l'article L. 130-1 du code de la sécurité sociale ;

- Le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à un million d'euros hors taxes. Pour les entreprises n'ayant pas encore clos d'exercice, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 doit être inférieur à 83 333 euros hors taxes;
- Leur bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant, au titre de l'activité exercée, n'excède pas 60 000 euros au titre du dernier exercice clos. Pour les entreprises n'ayant pas encore clos un exercice, le bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant est établi, sous leur responsabilité, à la date du 29 février 2020, sur leur durée d'exploitation et ramené sur douze mois ;
- Les personnes physiques ou, pour les personnes morales, leur dirigeant majoritaire ne sont pas titulaires, au 1er mars 2020, d'un contrat de travail à temps complet ou d'une pension de vieillesse et n'ont pas bénéficié, au cours de la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020, d'indemnités journalières de sécurité sociale d'un montant supérieur à 800 euros ;
- Elles ne sont pas contrôlées par une société commerciale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
- Lorsqu'elles contrôlent une ou plusieurs sociétés commerciales au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, la somme des salariés, des chiffres d'affaires et des bénéfices des entités liées respectent les seuils fixés aux 3°, 4° et 5° ;
- Elles n'étaient pas, au 31 décembre 2019, en difficulté au sens de l'article 2 du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.



Par suite, pour être susceptible de bénéficier du fonds de solidarité, le décret n°2020-371 du 30 mars 2020 dispose que ce type d'entreprise doit :

- Soit avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil au public entre le 1er mars et le 31 mars 2020 ;
- Soit justifier d'une perte de chiffre d'affaire d'au moins 70 % durant la période comprise entre le 1er mars et le 31 mars 2020, par rapport à la période courant du 1er mars au 31 mars 2019. Selon décret modificatif du 2 avril 2020, la perte de chiffre d'affaire a été ramenée à 50 %.



Par conséquent, l'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers est, en substance, réservée aux petites entreprises créées avant le 1er février 2020, réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 1.000.000 € et moins de 60.000 € de bénéfices et rémunérations au profit du dirigeant social, ne se trouvant pas en situation de dépôt de bilan et, enfin, ayant soit fait l'objet d'une interdiction d'accueil au public, soit subi une baisse d'activité de 50 % en comparaison du mois de mars 2019.

Il appartient donc au locataire de vérifier qu'il est bien susceptible de bénéficier du fonds de solidarité, avant d'opposer au bailleur le bénéfice de l'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020.

Dans la négative, il doit poursuivre le règlement du loyer et des charges.

II. MODALITÉS DU SURSIS A PAIEMENT DU LOYER

ATTENTION : L'ordonnance ne prévoit aucun report de loyer

L'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020 ne prévoit aucune forme de report de loyer, ou encore de lissage sur les échéances futures, comme cela peut être le cas concernant d'autres prestations ou cotisations.

Elle ne prévoit même pas, stricto sensu, l'autorisation du locataire à s'affranchir de son obligation de paiement du loyer.

Elle dispose simplement que les locataires concernées « 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. »

Les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce sont celles afférentes à la poursuite du bail profession ou commercial, à l'occasion d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, ouverte au bénéfice du locataire.

Au-delà, l'objet de l'ordonnance tend à ce qu'aucune des sanctions accessoires et consécutives au défaut de paiement du loyer puisse être appliqué au locataire en infraction de ses obligations contractuelles, ce durant la période prévue par l'ordonnance, explicitée ci-après.

Pour le reste, force est de constater que l'obligation du locataire de s'acquitter du montant du loyer et des charges n'a pas été suspendue ou rendue inapplicable par l'ordonnance, de sorte qu'ipso facto, celle-ci est toujours en vigueur.

III. LOYERS CONCERNÉS PAR LE SURSIS A PAIEMENT

ATTENTION : Le sursis est temporaire et ne comprend pas tous les loyers dus par le locataire

L'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020 prévoit que ses dispositions « s'appliquent 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 déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée. »

Il en résulte deux conséquences immédiates :

- D'une part, le sursis ne concerne que les loyers et charges à échoir à compter du 12 mars 2020, de sorte que ceux échus à une période antérieure doivent être réglés et ne sont pas admis au bénéfice de l'ordonnance ;
- D'autre part, le sursis viendra à échéance au terme d'un délai de deux mois suivant la cessation de l'état d'urgence sanitaire, terme à compter duquel, en l'absence de dispositif de report d'échéance ou de lissage, le locataire devra immédiatement acquitter l'intégralité de sa dette envers le bailleur, soit la totalité de loyers et charges concernés par le sursis offert par l'ordonnance.



En cet état, il est fortement conseillé aux entreprises concernées, qui souhaitent bénéficier des dispositions de l'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020, de veiller à affecter prioritairement la trésorerie générée par les deux premiers mois d'activité suivant le terme de l'état d'urgence sanitaire à l'apurement de leur dette locative, à défaut de quoi ils risqueraient de perdre leur droit au bail et s'exposeraient à une expulsion.

Quant aux bailleurs, il peut leur être recommandé de faire délivrer un commandement visant la clause résolutoire dans les trente jours précédant le terme de la période de sursis (soit un mois à compter du terme de l'état d'urgence sanitaire), afin d'optimiser la date de reprise des engagements financiers de leurs locataire, dans la mesure où, une fois encore, l'ordonnance ne prévoit aucune autorisation du locataire de déroger à ses obligations, seulement la suspension temporaire des conséquences d'un défaut de paiement.