



NOTE D'INFORMATION COVID-19

Montpellier le 30 mars 2020

DISPOSITIONS DE L'ORDONNANCE N°2020-316 DU 25 MARS 2020 RELATIVE AUX « LOYERS PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX »

La crise sanitaire actuelle engendre un bouleversement économique à l'échelle internationale, nationale et individuelle.

Qu'ils soient bailleurs ou preneurs, nombreux m'ont interrogée sur l'impact législatif lié à la suspension ou au report des loyers « professionnels et commerciaux » promise par Monsieur le Président Emmanuel Macron et fixée par ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020.

Le cabinet AMMA AVOCATS vous apporte les premières réponses à l'aune des données législatives en vigueur à ce jour.

I- Qui peut bénéficier des dispositions de l'ordonnance n°2020-316 du 26 mars 2020 ?

Sont concernées, selon les dispositions du premier article de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020, toutes « **les 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 susvisée** ».

L'article premier de l'ordonnance n°2020-317 du 25 mars 2020 vise toutes « **personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du covid-19 et des mesures prises pour en limiter la propagation** ».

En d'autres termes, toutes personnes physiques ou morales dont l'activité est « **particulièrement** » impactée par la crise sanitaire entrent potentiellement dans le champ d'application des dispositions de l'article premier de l'ordonnance n°2020-317.

Il va de soi que le bénéfice des dispositions de l'ordonnance n°2020-316 du 26 mars 2020, sous réserve d'éligibilité, ne peut porter que sur des loyers inhérents aux seuls locaux dans lesquels l'activité « impactée » est **exploitée**.

A ce stade, aucune indication n'est donnée dans le corps de l'ordonnance quant aux critères d'appréciation (proportion de perte de chiffre d'affaires, nombre de salariés au chômage ou en arrêt, etc.) de la particularité de l'impact sur l'activité exercée par la personne physique ou la personne morale telle qu'exigée par les dispositions de l'article premier de l'ordonnance n°2020-316 du 26 mars 2020.

Toutefois, selon le Ministère de l'Economie et des Finances et l'Administration Fiscale, il devrait s'agir des entreprises indépendantes **de moins de 10 salariés**, quelle que soit leur forme juridique.

Les entreprises individuelles, dont les micro-entrepreneurs et les sociétés, devraient pouvoir en profiter à condition de respecter les deux conditions suivantes :

→ Avoir un **chiffre d'affaires 2019 inférieur à 1 million €** ou pour les entreprises non existantes au 1er mars 2019, les entreprises dont **le chiffre d'affaires mensuel moyen jusqu'au 1er mars 2020 n'excède pas 83.333 €** ;

→ Avoir fait l'objet d'une **fermeture par décision de l'administration ou appartenant** (restaurants, commerces non indispensables, etc.) **à un secteur particulièrement touché** (hébergement, activités culturelles et sportives, événementielles, foires et salons, etc.) ou **avoir subi une perte de chiffre d'affaires entre le 21 février et le 31 mars 2020 d'au moins 70% par rapport à la même période en 2019.**

Ces critères d'éligibilité aux dispositions susmentionnées devraient être prochainement arrêtés par décret.

Pour l'heure, il ressort des dispositions de l'ordonnance n°2020-316 et de l'analyse combinée des recommandations du Ministère de l'Economie et des Finances et l'Administration Fiscale que la suspension des loyers professionnels et commerciaux peut bénéficier à tous les commerces

Il est à noter que l'ordonnance n°2020-316 du 26 mars 2020 prévoit également la possibilité pour toutes personnes physiques ou morales qui poursuivraient leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de bénéficier de la suspension des loyers professionnels et commerciaux.

En revanche, les particuliers ne sont pas éligibles aux dispositions de l'ordonnance n°2020-316 du 26 mars 2020.

Il-Que permet les dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-316 du 26 mars 2020 :

Il est primordial de rétablir la portée du dispositif législatif adopté en urgence pour répondre à la crise sanitaire.

Contrairement à ce qu'il est fréquemment relayé, **il ne s'agit nullement d'exonérer, pendant la durée des mesures prises par le gouvernement pour ralentir la propagation du covid-19, le preneur de son obligation de payer son loyer et ses charges dans les conditions du bail qui lui tient lieu de loi.**

En revanche, le législateur est venu **déroger aux conséquences du non-respect par le preneur de son obligation de paiement du loyer et des charges.**

En effet, l'article 4 de l'ordonnance n°2020316 du 26 mars 2020 vise strictement la **limitation des effets** découlant de la difficulté, ou de l'impossibilité, pour tout preneur de payer son loyer et ses charges, pendant la durée des mesures prises par le gouvernement pour ralentir la propagation du covid-19, dans les conditions contraignantes du bail qui leur tient lieu de loi.

Pendant la durée des mesures prises par le gouvernement pour ralentir la propagation du covid-19, le bailleur a interdiction de se prévaloir des effets d'une clause résolutoire pourtant incluse dans un bail ou même réclamer des pénalités de retard et ce, même si elles sont contractuellement prévues.

En d'autre termes, le bailleur ne pourra en aucun cas obtenir la résiliation du bail pour non-paiement des loyers et ce, **jusqu'à deux mois** après la levée des mesures prise par le gouvernement pour ralentir la propagation du covid-19.

Toutefois, l'ordonnance n'autorise nullement le preneur à ne pas répondre à son obligation de payer son loyer et ses charges et ce, même de façon provisoire.

En l'état, **le preneur demeure débiteur** de son loyer et de ses charges mais dispose d'un délai pour exécuter son obligation de paiement qui n'est donc que reportée jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Un échelonnement de la dette locative cumulée pendant cette période devra être encouragée à l'issue du bénéfice de ces dispositions.

Cette précision est primordiale pour limiter les fausses croyances qui risquent d'engendrer de lourdes conséquences pour l'avenir de l'activité ; le bail étant très souvent le socle de l'activité.

Il convient également de préciser que ce délai de paiement n'est accordé qu'au titre des loyers et charges dont l'échéance de paiement intervenait à compter du 12 mars 2020 et nullement antérieurement.

III- Quel régime pour les autres personnes physiques et morales non éligibles au dispositif de l'ordonnance n°2020-316 du 26 mars 2020 ?

Pour toutes personnes physiques ou morales non éligibles, le régime de droit commun a vocation à s'appliquer.

Le critère d'appréciation tendra majoritairement sur le bénéfice ou non des dispositions de l'article 1218 du code civil inhérent à la *force majeure* sauf si le bail y déroge expressément.

Ces dispositions, plus restrictives, permettent de bénéficier d'une suspension de l'obligation si le débiteur rapporte la preuve de tous les critères définissant la force majeure.

La force majeure se caractérise lorsque l'évènement survenu est imprévisible, extérieur et irrésistible.

S'agissant du covid-19, les critères d'imprévisibilité et d'extériorité devraient être acquis.

Il risque d'en être plus discutable quant au critère d'irrésistibilité puisque celui-ci s'entend de **l'impossibilité absolue pour le débiteur d'exécuter son obligation de paiement de loyer et charges**. Les juges du fonds auront, sur ce visa, nécessairement à arbitrer au cas par cas.

Tout l'équipe du cabinet [AMMA AVOCATS](#) se mobilise pour vous accompagner tout au long de cette crise sanitaire et répondre à l'ensemble des problématiques auxquelles vos entreprises sont confrontées.

*Emmanuelle MASSOL GRECET
Avocat associé*

AMMA AVOCATS

8 rue André Michel - 34000 MONTPELLIER
Tél : 04 99 74 01 09 - www.amma-avocats.com