



## **Le point sur le paiement des loyers durant la période d'état d'urgence sanitaire**

**Note actualisée au 16 avril 2020**

Lors de son premier discours télévisé, le Président de la République Emmanuel MACRON, avait annoncé, au titre des mesures exceptionnelles liées à la prévention de l'épidémie de covid-19, la suspension des loyers.

Cette annonce avait rassuré nombre de professionnels, voire de particuliers qui ont ainsi pensé qu'ils allaient être autorisés à ne plus régler leur loyer pendant cette période compliquée.

Pour autant, les dispositions qui ont été prises ne vont pas tout à fait dans le sens annoncé...

En effet, et il convient d'être clair sur ce point : AUCUNE DISPOSITION législative ou réglementaire ne permet de SUSPENDRE le règlement des loyers que ce soit en matière de bail d'habitation, de bail professionnel ou de bail commercial.

Il en est en réalité appelé à la responsabilité de chacun (pour éviter un effet que l'on pourrait qualifier de « *boule de neige* » car évidemment le défaut de règlement du loyer va entraîner un déficit pour le bailleur, éventuellement un particulier, qui à son tour ne pourra pas régler ses charges etc...

Ainsi, le choix qui a, semble-t-il, été fait est celui d'intervenir, non pas sur la suspension des loyers, mais sur la neutralisation des différentes sanctions dont dispose en principe le bailleur : pénalités de retard et mise en œuvre de la clause résolutoire.

Il faut toutefois relever que pour protéger le secteur économique, des dispositions particulières ont été prises pour les loyers professionnels et commerciaux. Ces dispositions sont détaillées ci-dessous (I).

La question se pose encore de tous ceux qui ne bénéficient pas des dispositions particulières (II).

## I. Les loyers professionnels et commerciaux

### ✓ La Loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19

La loi relative à l'état d'urgence sanitaire a été votée le 23 mars par le Parlement et publiée le 24 mars au JO.

A noter que le texte prévoit **l'entrée en vigueur de l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire national pour une durée de deux mois** dès l'entrée en vigueur de la loi.

L'article 11 de la loi prévoit :

*I. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure, pouvant entrer en vigueur, si nécessaire, à compter du 12 mars 2020, relevant du domaine de la loi et, le cas échéant, à les étendre et à les adapter aux collectivités mentionnées à l'article 72-3 de la Constitution :*

*1° Afin de faire face aux conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de covid-19 et aux conséquences des mesures prises pour limiter cette propagation, et notamment afin de prévenir et limiter la cessation d'activité des personnes physiques et morales exerçant une activité économique et des associations ainsi que ses incidences sur l'emploi, en prenant toute mesure :*

*g) Permettant **de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers**, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux et de renoncer aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être appliquées en cas de non-paiement de ces factures, au **bénéfice des microentreprises**, au sens du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008 relatif aux critères permettant de déterminer la catégorie d'appartenance d'une entreprise pour les besoins de l'analyse statistique et économique, dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie ;*

Ainsi, la mesure choisie était celle d'**un report ou un étalement** du règlement du loyer et non une suspension.

Elle vise les microentreprises, soit des structures dotées de la personnalité morale, dont le nombre maximal de salariés est inférieur à dix et dont le chiffre d'affaire annuel ou le total du bilan ne doit pas dépasser le plafond de deux millions d'euros (article 3 du décret du 18 décembre 2008).

Comme nous allons le voir, les différentes ordonnances et décrets intervenus se sont largement éloignées de ce qui est prévue dans la loi.

✓ **L'Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020**

Sont visés par cette ordonnance (article 1<sup>er</sup>) :

« -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 ;

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

**Par cette Ordonnance**, le gouvernement prend des mesures surprenantes car malgré le nom de l'Ordonnance, il n'est pas fait état de report ou d'étalement du loyer mais seulement que les personnes bénéficiaires d'un fonds de solidarité (qui n'était pas encore créé) :

« 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 ci-dessus 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 ».

Autrement dit, et à ce stade, il n'y a aucun report, suspension ou étalement du loyer et des charges de prévu. Simplement-si le locataire ne règle pas son loyer entre le 12 mars et jusqu'à deux mois après la fin de l'état d'urgence, il ne sera pas susceptible d'être immédiatement sanctionné.

Il y avait encore, après l'Ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020, une incertitude quant aux locataires (bénéficiaires du fonds de solidarité à créer) concernés par cette mesure.

Le fond de solidarité a été créé par l'**Ordonnance °2020-317** du même jour renvoyant à un décret pour la mise en place de ce fond de solidarité (conditions de fonctionnement, de gestion, et aides).

✓ **Décret n° 2020-371 du 30 mars 2020**

C'est donc au **Décret n° 2020-371 du 30 mars 2020** relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation, qu'il convient de se référer, pour savoir quelles sont les personnes physiques ou morales qui pourront se prévaloir de l'Ordonnance 2020-316 :

- Il s'agit des personnes physiques et personnes morales de droit privé résidentes fiscales françaises exerçant une activité économique remplissant les conditions suivantes **au nombre de 9 !**
- En ce qui concerne l'entreprise (personnes physiques et personnes morales de droit privé pour le texte) proprement dite :
  - ✓ L'entreprise doit avoir été créée avant le 1er février 2020 (1°), être en activité et non en cessation de paiement au 1er mars 2020 (2°) et employer moins de 10 salariés (3°).
  - ✓ 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** (6°), ce qui peut entraîner par conséquent l'exclusion (il semblerait que cela concerne également les arrêts de travail pour garde d'enfants de moins de 16 ans).
  - ✓ Elles doivent être autonomes c'est-à-dire non contrôlées par une société commerciale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce (7°)
  - ✓ Mais en revanche si l'entreprise contrôle une ou plusieurs sociétés commerciales (même article), elle ne peut bénéficier du fond de solidarité qu'en prenant en compte les seuils visés dans le décret l'ensemble des salariés, des chiffres d'affaires, etc de toutes les sociétés (8°).
  - ✓ 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 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité (9°).
- En ce qui concerne maintenant des conditions financières à remplir pour bénéficier du fond de solidarité :
  - ✓ Le chiffre d'affaire (HT ou BNC) de l'exercice précédent doit être **inférieur à un million d'euros**, ou si l'entreprise n'a 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 (4°),

- ✓ Le 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 (5°)

Ce fond de solidarité est comme on le voit, ouvert aux très petites entreprises (en deçà des seuils des micro entreprises).

Les aides financières mises en place (et qui ne concernent pas la présente note) consistent en une subvention d'un montant de 1500 € (possibilité d'une aide supplémentaire de 2000 €), mais là encore sous certaines conditions.

**Attention, dès le lendemain, un nouveau décret est intervenu et réduisant ENCORE le champ des bénéficiaires du fond de solidarité.**

✓ **Décret n° 2020-378 du 31 mars 2020**

Il est précisé dans la notice du décret :

*« Le décret précise les bénéficiaires de l'interdiction des suspension, interruption ou réduction, y compris par résiliation de contrat, de la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau et de l'obligation de report des factures dues pour ces fournitures. **Le décret précise également les catégories d'entreprises qui 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. Il prévoit enfin que les bénéficiaires de ces mesures devront notamment justifier de leur situation sur le fondement d'une déclaration sur l'honneur** »*

On appréciera le changement de vocabulaire car il n'est désormais plus question de report ou d'étalement du loyer mais bien du « *défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux* ».

Ce décret crée une complexité supplémentaire car les entreprises susceptibles de bénéficier de l'article 4 de l'Ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020 (autrement dit l'absence de sanction pour défaut de

paiement du loyer et charges) ne sont plus exactement les mêmes que celles susceptibles des bénéficier du fonds de solidarité !!!

Ainsi, désormais sont concernées les entreprises qui sont en cessation de paiement ou en difficulté (élargissement du champ d'application). **MAIS en revanche deux autres conditions sont posées** (reprise de l'article 2 du décret 2020-371 du 30 mars 2020) :

- L'entreprise doit avoir fait l'objet d'une interdiction au public  
**ou**
- avoir subi une perte de 70% de leur chiffre d'affaires au mois de mars 2020

Les personnes justifient qu'elles remplissent les conditions pour bénéficier des dispositions des articles en produisant une déclaration sur l'honneur attestant du respect des conditions prévues à l'article 1er de ce décret et de l'exactitude des informations déclarées.

✓ **Décret n° 2020-394 du 2 avril 2020 modifiant le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020**

Ce dernier décret, à ce jour, réduit le montant de la perte de 70% du chiffre d'affaires au mois de mars 2020 à 50% au moins.

Il rajoute également une condition relative à l'octroi de l'aide financière d'un montant maximum de 1 500 €, puisque l'entreprise doit fournir une déclaration sur l'honneur attestant que l'entreprise remplit les conditions prévues par le présent décret et l'exactitude des informations déclarées, **ainsi que l'absence de dette fiscale ou sociale impayée au 31 décembre 2019, à l'exception de celles bénéficiant d'un plan de règlement**

**En conclusion, pour ce qui concerne la question de la suspension du règlement des loyers commerciaux ou professionnels pendant la période d'état d'urgence sanitaire, la réponse est aujourd'hui négative.**

**Les locataires sont invités à régler leur loyer mais, s'ils ne le font pas, ils ne se verront pas appliquer de sanction pour autant qu'ils rentrent dans la définition donnée par les décrets n° 2020-371 du 30 mars 2020, modifié par le décret n°2020-394 du 02 avril 2020 et du décret n° 2020-378 du 31 mars 2020.**

**Autrement dit, s'il s'agit de très petites entreprises, s'étant vues interdire d'accueil du public et ayant subi une perte de chiffre d'affaire de 50% au mois de mars.**

## II. Les loyers concernant les personnes non visées par le dispositif ci-dessus

La question se pose de tous ceux qui ne rentrent pas dans le champ restreint des dispositions évoquées ci-dessus (locataires des baux d'habitation ou professionnels et commerciaux non bénéficiaires du fond de solidarité).

Le principe est par conséquent que les loyers demeurent dus.

La seule mesure susceptible de s'appliquer est la mesure résultant de l'article 4 de l'**Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.**

**Dans le premier état des choses, l'article prévoyait :**

*« Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet **de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er.***

*Ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de cette période **si le débiteur n'a pas exécuté son obligation avant ce terme.***

*Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er. »*

Toutefois et par Ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020, la durée de la neutralisation des sanctions visées ci-dessus a été profondément modifiée :

L'article 4 est désormais le suivant :

*« Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er (inchangé).*

*Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.*

*La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.*

*Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er. (inchangé)*

Il faut ici entendre que le locataire qui ne règle pas les loyers pendant une période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré (période inchangée), ne pourra pas se voir appliquer de sanctions contractuelles.

**Toutefois et en ce qui concerne la reprise des sanctions** et alors que la première ordonnance fixait un délai fixe et identique pour tous, il convient de se référer désormais, à la date à laquelle l'obligation est née et à celle à laquelle l'obligation aurait dû être exécutée pour connaître le délai supplémentaire accorder pour exécuter ses obligations.

Le texte étant difficilement compréhensible, on se reportera utilement au Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19, publié au journal officiel du 16 avril 2020 et plus particulièrement aux exemples donnés :

*« Par exemple, si une échéance était attendue le 20 mars 2020, c'est-à-dire **huit jours** après le début de la période juridiquement protégée, la clause pénale sanctionnant le non-respect de cette échéance ne produira son effet, si l'obligation n'est toujours pas exécutée, **que huit jours** après la fin de la période juridiquement protégée.*

*De même, si une clause résolutoire, résultant d'une obligation née le 1er avril devait prendre effet, en cas d'inexécution, le 15 avril, ce délai de **15 jours** sera reporté à la fin de la période juridiquement protégée pour que le débiteur puisse encore valablement s'acquitter de son obligation avant que la clause résolutoire ne prenne effet. »*

## **CONCLUSION**

Si le locataire rencontre des difficultés pour régler le montant de son loyer, il convient de favoriser la négociation avec son bailleur pour déterminer par exemple un étalement du loyer car il est particulièrement dangereux de suspendre les règlements sans obtenir l'accord de ce dernier.

Demeurent enfin les notions de force majeure et d'imprévision que l'on pourrait être tenté d'évoquer. Elles constituent des pistes difficiles qui justifient à elles seules d'une étude spécifique.