



Peut-on suspendre le règlement du loyer commercial durant la période de confinement actuel ?

Note actualisée au 30 mars 2020

Le Président de la République Emmanuel MACRON, avait annoncé, au titre des mesures exceptionnelles liées à la prévention de l'épidémie de covid-19, notamment celle relative à la suspension des loyers commerciaux.

La loi relative à l'état d'urgence sanitaire a été votée le 22 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.

Qu'en est-il exactement de la suspension des loyers commerciaux ?

La loi (texte Sénat) prévoit que le gouvernement peut prendre par ordonnance, 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 est 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).

Par Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020, 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 (non encore créé on attend le décret) :

« 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 prévu mais 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 ne sera pas susceptible d'être sanctionné.

Il y a encore là une incertitude quant aux locataires (bénéficiaires du fonds de solidarité à créer) qui seront concernés par cette mesure car selon les éléments recueillis :

« Le dossier de presse du gouvernement précise qu'il s'agit d'un fonds créé par l'État et les régions pour prévenir la cessation d'activité des très petites entreprises (TPE), microentrepreneurs, indépendants et professions libérales, avec un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'euros et un bénéfice annuel imposable inférieur à 60 000 €, particulièrement touchés par les conséquences économiques du covid-19. Il s'agit d'entreprises qui ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou d'une perte de chiffre d'affaires d'au moins 70 % en mars 2020 par rapport à mars 2019 ». (Dalloz actualités du 30.03.20)

Reste la voie de la force majeure et de la négociation avec les bailleurs.

*