



**NOTE DTA**  
**PAIEMENT DES LOYERS PROFESSIONNELS ET COVID-19**

Il faut distinguer 3 catégories d'entreprises :

- celles bénéficiant du fonds de solidarité,
- celles ne bénéficiant pas de ce fonds mais locataire de centre commerciaux, de l'Etat ou de locaux appartenant à des fédérations de bailleurs,
- les entreprises ne rentrant dans aucune de ces catégories.

**I. LES ENTREPRISES BÉNÉFICIAIRE DU FONDS DE SOLIDARITÉ**

Le paiement des loyers et charges restent dus par le locataire du bail commercial, même durant cette période de crise sanitaire.

Depuis l'ordonnance n°2020-290 du 25 mars dernier, les bénéficiaires du fonds de solidarité créé par le gouvernement ne peuvent se voir appliquer aucune sanction financière en cas d'impayés des loyers ou des charges locatives de leurs locaux professionnels ou commerciaux.

Les bailleurs ne peuvent :

- appliquer de pénalité financière ou intérêt de retard,
- formuler de demande de dommages et intérêts ou astreinte,
- se prévaloir de clause résolutoire du bail en cas d'impayés de loyer,
- ni même se retourner contre leurs garanties et cautions.

Ces dispositions s'appliquent aux loyers et charges locatives dont le paiement doit intervenir 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 mis en place depuis le 23 mars 2020.

Ce principe est soumis à des conditions :

Les entreprises pouvant bénéficier de ce dispositif de “non-sanction” en cas d’impayé, sont quasiment les mêmes que celles pouvant bénéficier de l’aide versé par le nouveau Fonds de solidarité. Il s’agit des entreprises qui remplissent l’ensemble des conditions suivantes :

- elles ont débuté leur activité avant le 1er février 2020 ;
- elles ont un effectif salarié inférieur ou égal à 10 salariés ;
- leur chiffre d’affaires (CA) hors taxe est inférieur à 1 M€ au dernier exercice clos ;
- leur bénéfice imposable n’excède pas 60 000 € au titre du dernier exercice clos ;
- les entreprises ne sont pas « contrôlées » par une société commerciale, ce qui est notamment le cas lorsque celle-ci détient directement ou indirectement une fraction du capital de la société en question qui lui confère la majorité des droits de vote dans ses assemblées générales ;
- elles doivent en outre avoir fait l’objet d’une interdiction administrative d’accueil du public entre le 1er et le 31 mars 2020, OU ont subi une perte de chiffre d’affaires supérieure à 50 % durant la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020 comparée à celle comprise entre le 1er mars 2019 et le 31 mars 2019.

## **II. LES ENTREPRISES NE BÉNÉFICIAINT PAS DE CE FONDS MAIS LOCATAIRE DE CENTRE COMMERCIAUX, DE L’ETAT OU DE LOCAUX APPARTENANT À DES FÉDÉRATIONS DE BAILLEURS**

Certaines sociétés bénéficient automatiquement de suspension des loyers :

- s’agissant des commerces situés dans des centres commerciaux, le Conseil national des centres Commerciaux (CNCC) a d’ores et déjà invité ses membres bailleurs à suspendre les loyers pour l’échéance d’avril.
- les loyers et les redevances d’occupation du domaine public dus aux bailleurs nationaux (État et opérateurs) pour les TPE et PME des secteurs des hôtels, des cafés, des restaurants, du tourisme, de l’événementiel, du sport et de la culture seront annulés pour la période de fermeture administrative.
- les principales fédérations de bailleurs (la FSIP, l’AFG, l’ASPIM, le CNCC) et la Caisse des dépôts ont appelé leurs adhérents à annuler 3 mois de loyers pour les très petites entreprises (TPE) locataires qui ont été contraintes de fermer suite aux mesures prises pour enrayer la crise sanitaire actuelle.

Cependant, de nombreuses entreprises ne peuvent bénéficier de ces dispositions.

## **III. QUELLES SONT LES SOLUTIONS POUR LES ENTREPRISES QUI NE PEUVENT BÉNÉFICIER DE CE RÉGIME ?**

Pour les autres entreprises, il est demandé aux bailleurs d’engager une discussion si leur locataire rencontrent des difficultés financières, afin de pouvoir apporter une réponse adaptée au cas par cas.

**SELARL D.T.A.**

3, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél : +33 (0)1 44 15 75 00 - Fax : +33 (0)1 44 15 75 01

*dta@dtavocat.com*

Dès lors, un bailleur peut parfaitement faire délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire pour non paiement des loyers. Cependant, en raison des dispositions relatives au covid-19, les clauses résolutoires et les clauses pénales ne produisent pas d'effet entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020. Les effets du commandement de payer seront donc repoussés.

Quels sont les solutions pour les entreprises lésés par un refus de révision de leurs loyers ?

A ce jour, il n'y a pas de jurisprudence précise statuant sur le cas de ces entreprises.

Cependant, nous pensons que celles-ci peuvent avancer les moyens juridiques suivants pour obtenir satisfaction :

- En vertu de l'article 1218 du Code Civil « Il y a **force majeure** en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités pas des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.  
*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat ».*

Dans le cas des entreprises de restauration, peuvent, suspendre le paiement de leurs loyers en invoquant la survenance d'un événement de force majeure et l'exception d'inexécution de l'article 1220 du Code civil. Il est fortement recommandé de notifier cette suspension au bailleur et de se conformer, plus généralement, au processus décrit dans le bail, le cas échéant, en cas de force majeure.

- L'article 1195 du Code Civil permet une possible révision du loyer en cas de « **circonstances imprévisibles** lors de la conclusion du contrat », rendant son exécution « excessivement onéreuse » pour une partie (ici, le locataire) qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque.

Cette partie peut demander « une renégociation du contrat à son cocontractant ».

Les juridictions reconnaîtront sans doute comme relevant d'une « circonstance imprévisible » au moment de la conclusion du bail commercial le risque épidémique du covid-19, surtout pour les entreprises ayant subi une interdiction d'accueil au public, tel que notamment les hôtels, restaurants, cafés, bars, brasserie et discothèques.

- Depuis l'état d'urgence, la jouissance paisible et utile des locaux n'est plus assurée par le bailleur dès lors qu'ils ne sont plus éligibles à l'accueil du public.

L'inexécution de l'obligation essentielle du bailleur est donc caractérisée.

**SELARL D.T.A.**

3, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél : +33 (0)1 44 15 75 00 - Fax : +33 (0)1 44 15 75 01

[dta@dtavocat.com](mailto:dta@dtavocat.com)

En application du principe de l'**exception d'inexécution**, le preneur n'est plus tenu de remplir la sienne, à savoir le paiement des loyers.

La suspension des loyers est donc de droit pour les preneurs de locaux fermés.

Attention, cette solution est uniquement applicable pour les sociétés dont les locaux sont totalement fermés au public : les situations intermédiaires (locaux non concernés par l'interdiction réglementaire d'ouverture au public mais fermés faute pour le preneur de pouvoir mettre iétés en place de façon satisfaisante les consignes d'hygiène et de distanciation sociale requises ou locaux dans lesquels le preneur continue d'exercer partiellement une activité - par ex. : vente à emporter à l'exclusion de la vente sur place) appellent en effet des réponses juridiques différentes.

Une démarche alternative consisterait dans l'obtention de délais auprès d'un juge, en cas de difficultés financières. Le juge pourra accorder au maximum 24 mois de délais.

Pour certaines des entreprises, les reports de charges ne seront malheureusement pas suffisants pour surmonter cette épreuve.

Des solutions complémentaires peuvent être trouvées dans les procédures dites préventives et les procédures collectives.

DTA et ses équipes se mettent à votre disposition pour fédérer l'ensemble des acteurs de ces procédures et vous accompagner dans des conditions financières adaptées à la situation actuelle.

**SELARL D.T.A.**

3, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél : +33 (0)1 44 15 75 00 - Fax : +33 (0)1 44 15 75 01

*dtavocat.com*