

CORONAVIRUS COVID-19

DÉCO DEURS

pour les entreprises

08 | DROIT DES CONTRATS



CCI BORDEAUX
GIRONDE

CORNET VINCENT SEGUREL

Droit des contrats – LOYERS COMMERCIAUX



Prorogation des délais

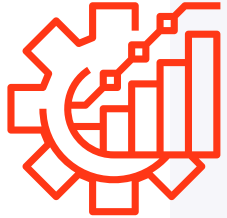
Le gouvernement a été habilité, par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, à légiférer par voie d'ordonnances en vue de prendre les mesures destinées à « *prévenir et limiter la cessation d'activité des personnes physiques et morales exerçant une activité économique et des associations ainsi que ses incidences sur l'emploi* ».

- L'article 11 I 1° g de cette loi fait notamment référence au report intégral ou à l'étalement du paiement des loyers afférents aux locaux professionnels et commerciaux, pour les microentreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.
- L'ordonnance prise en application de cette loi a été signée le 25 mars 2020 et vient d'être publiée au Journal Officiel du 26 mars 2020.

Quels sont les locataires concernés ?

- Les locataires de locaux commerciaux ou professionnels, qu'ils soient personnes physiques ou morales de droit privé exerçant une activité économique et « *susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1er de l'ordonnance no 2020-317 du 25 mars 2020* ».

Droit des contrats – **LOYERS COMMERCIAUX**



- Les **critères d'éligibilité** doivent être définis ultérieurement par décret en fonction de seuils de chiffres d'affaires, d'effectifs et de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la crise sanitaire.
- En l'état actuel, les **microentreprises** visées par la loi du 23 mars 2020 sont définies par le décret du 18 décembre 2008 comme celles dont **l'effectif est inférieur à 10 personnes** et dont le **chiffre d'affaires annuel ou le total de bilan n'excède pas 2 millions d'euros**.
- Les personnes qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire sur attestation de l'un des mandataires désignés par le jugement d'ouverture.

Quelles sont les dispositions que peuvent invoquer ces locataires ?

- L'ordonnance prévoit en son article 4 que les locataires concernés :

« 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 ».

Droit des contrats – **LOYERS COMMERCIAUX**



- 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.
- Cette ordonnance n'impose donc aux bailleurs, à proprement parler:
 - ✓ Ni de gratuité de loyers pour la période concernée...
 - ✓ Ni même de délais de paiement comme cela est prévu pour les fournisseurs d'eau, de gaz ou d'électricité, dans cette même ordonnance.
- En revanche toutes les contraintes (clauses pénales, clauses résolutoires, clauses de déchéance etc...) pouvant être prévues au bail sont paralysées par l'effet de cette nouvelle disposition.
- Il semble donc que **les échéances visées restent exigibles** mais qu'elles ne peuvent donner lieu ni à des pénalités financières quelle qu'elles soient, ni à application de la clause de résilia
- En outre, le **Décret n° 2020-378 du 31 mars 2020** impose au locataire la délivrance d'une attestation sur l'honneur, valant justification de sa situation.



Alexandre Adrian

Avocat Directeur
Fiscalité & Douanes
aadrian@cvs-avocats.com

Anne Pitault

Avocat Associé
Droit du Travail
apitault@cvs-avocats.com

Hubert Biard

Avocat Associé
Spécialiste en Droit des Sociétés
hbiard@cvs-avocats.com