

CORONAVIRUS COVID-19 – DROIT IMMOBILIER – FRANCE

MARCH 26, 2020

ORDONNANCE N° 2020-316 DU 25 MARS 2020 RELATIVE AU PAIEMENT DES LOYERS, DES FACTURES D'EAU, DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ AFFÉRENTS AUX LOCAUX PROFESSIONNELS DES ENTREPRISES DONT L'ACTIVITÉ EST AFFECTÉE PAR LA PROPAGATION DE L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19

Cette ordonnance est prise sur le fondement de l'habilitation donnée au Gouvernement par l'[article 11 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020](#) d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19, de prendre par ordonnance 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 ; (...) ».

Quels sont les professionnels concernés par cette ordonnance?

1. **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 portant création de ce fonds de solidarité** – il s'agit, selon le dossier de presse du 25 mars 2020 mis en ligne par le Gouvernement à ce sujet^[1], des professionnels suivants :

- i. Les commerçants, artisans, professions libérales et autres agents économiques, quel que soit leur statut (société, entrepreneur individuel, association...) et leur régime fiscal et social (y compris micro-entrepreneurs) ayant **cumulativement** :

- un effectif inférieur ou égal à 10 salariés ;
- un chiffre d'affaires annuel sur le dernier exercice clos inférieur à 1 million d'euros ;
- un bénéfice annuel imposable inférieur à 60.000 euros.

ii. Parmi ces professionnels, sont éligibles uniquement :

- ceux dont la structure a fait l'objet d'une mesure de fermeture administrative interdisant l'accueil du public ;
- ceux qui, sans avoir forcément subi cette fermeture administrative, ont subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 70 % en mars 2020 par rapport à mars 2019, étant précisé que pour ceux dont la structure a été créée après le mois de mars 2019, c'est le chiffre d'affaires mensuel moyen depuis la date de création de la structure qui est pris en compte dans le

2. Les personnes qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire au vu de la communication d'une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure.

Quelles sont les mesures prévues par cette ordonnance?

Les bailleurs ne peuvent en aucun cas mettre en œuvre les sanctions suivantes à l'encontre des locataires professionnels susmentionnés :

- leur appliquer des pénalités financières, des intérêts de retard, des dommages- intérêts, ou des astreintes,
- leur opposer la clause résolutoire ou la clause pénale prévue au bail, ou toute clause prévoyant une déchéance,
- activer les garanties ou les cautions consenties par ces locataires,

en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute clause contraire du bail concerné et nonobstant les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du Code de commerce lesquelles permettent notamment au bailleur d'un locataire en procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, d'agir en résiliation du bail (résiliation judiciaire ou en vertu d'une clause résolutoire) pour défaut de paiement des loyers et charges exigibles avant ou après le jugement d'ouverture de la procédure collective concernée.

Quels sont les loyers et charges locatives concernés par ces mesures ?

Les 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 n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Notre équipe est mobilisée pour répondre à vos questions.

[1] LE FONDS DE SOLIDARITE Quelles démarches pour quelles entreprises ? https://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/2020/DP-Fonds_de_solidarite.pdf

3 Min Read

Related Locations

Paris

Related Topics

COVID-19

Related Regions

Europe

Related Professionals



Gilles Bigot



Jérôme Herbet



Rim Khirddine