

Covid-19 et non règlement des loyers commerciaux

La loi du 14 novembre 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire a mis en place un dispositif favorable aux locataires affectés par une mesure de fermeture administrative

L'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, telle que modifiée par la loi n° 2021-160 du 15 février 2021, a instauré un mécanisme qui protège certaines catégories de locataires.

Sont concernées par ce dispositif les personnes physiques et morales de droit privé qui exercent une activité économique, qui sont affectées par une mesure de fermeture administrative en raison de la crise sanitaire (restaurateurs, commerçants, etc.), et qui répondent aux trois critères suivants :

- Effectif inférieur à 250 salariés ;
- Chiffre d'affaires du dernier exercice clos inférieur à 50 millions d'euros ou chiffre d'affaires mensuel moyen inférieur à 4,17 millions d'euros pour les activités n'ayant pas d'exercice clos ;
- Perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 %.

Le dispositif prévoit que ces locataires ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre en cas de retard ou de non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux.

Il interdit, en outre, aux bailleurs de mettre en œuvre les sûretés réelles ou personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives et de faire pratiquer des mesures conservatoires.

L'article 14 de la loi précise que toute clause contraire, et notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou du retard de paiement du loyer ou des charges, est réputée non écrite.

Covid-19 et non règlement des loyers commerciaux

La loi du 14 novembre 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire a mis en place un dispositif favorable aux locataires affectés par une mesure de fermeture administrative

Enfin, il suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyer ou de charges locatives.

Le dispositif s'applique, de manière rétroactive, à partir du 17 octobre 2020 et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'activité cesse d'être affectée par la mesure de police administrative.

Ainsi, les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus ou calculés qu'à compter de cette date.

Il s'agit là d'un dispositif véritablement protecteur des intérêts des commerçants qui font l'objet d'une mesure de fermeture administrative en raison du Covid-19.

Toute action en justice initiée par un bailleur en cas de retard ou non-paiement de loyer ou charges locatives à l'encontre des locataires visés par ces dispositions sera considérée comme irrecevable.

Toutefois, le dispositif est sans effet sur les arriérés locatifs antérieurs à la loi.

Auteur : Me Amélie Robine
Co-fondatrice de Beaubourg Avocats



Les informations contenues dans cet article n'engagent que ses auteurs. Le rôle du COMJUR se limite à la divulgation des productions intellectuelles de ses membres, n'exerçant aucun contrôle sur le fond du sujet.