

16 novembre 2020

Baux commerciaux et COVID 19 : de nouvelles mesures

En complément de l'annonce du gouvernement sur la création d'un crédit d'impôt en faveur des bailleurs qui abandonnent des loyers sur la fin de l'année 2020, du récent communiqué de certaines grandes associations et fédérations de bailleurs et de locataires, la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire, prévoit également des mesures spécifiques en matière de baux pour les commerces fermés pendant le confinement.

Ainsi pendant l'état d'urgence sanitaire qui a été prorogé jusqu'au 16 février 2021, en vertu de l'article 14 de ladite loi :

« Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police mentionnée au I, les personnes mentionnées au même I ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi affectée. Pendant cette même période, les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés ne peuvent être mises en œuvre et le bailleur ne peut pas pratiquer de mesures conservatoires. »

En d'autres termes, à compter du 29 octobre 2020 et jusqu'au terme d'un délai de 2 mois après la date à laquelle les commerces concernés pourront rouvrir, ces derniers ne pourront :

- encourir « **d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives** » ;
- souffrir **la mise en œuvre des sûretés réelles et personnelles** garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés, le bailleur ne pouvant **pratiquer des mesures conservatoires**.

Toute stipulation contraire, notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou retard du paiement des loyers ou charges, est réputée non écrite.

En outre, les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues jusqu'au terme du délai de 2 mois ci-dessus visé.

Toutefois ces mesures ne concernent que les loyers et les charges dus pendant la période de fermeture des locaux.

De même, cela n'empêcherait pas la compensation entre les sommes dues et les dépôts de garantie remis aux bailleurs par les locataires.

Enfin, seuls certains locataires bénéficieront de ces mesures. Les critères d'éligibilité seront précisés par un décret reposeront sur les effectifs, le chiffre d'affaires et le seuil de perte de chiffre d'affaires constaté pendant la période de fermeture.

Nous restons donc dans l'attente du décret qui déterminera la portée de ces mesures.



Sébastien Legrix de la Salle,
Associé
DS Avocats



Florence Bouthillier,
Associée
DS Avocats



Jean-Marc Peyron,
Associé
DS Avocats



Marion Lopez Careno,
Counsel
DS Avocats



Robert Thérét,
Of Counsel
DS Avocats