

5 janvier 2021

Baux commerciaux et COVID 19 : le décret d'application de la loi du 14 novembre 2020 est enfin publié !

Comme nous avons pu vous l'indiquer, la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 a prévu des mesures en matière de baux pour les commerces contraints de fermer en novembre 2020.

En vertu de l'article 14 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 est réputée non écrite.

En outre, les procédures d'exécution 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 en novembre 2020.

De même, cela n'empêche pas la compensation entre les sommes dues et les dépôts de garantie.

Restait à déterminer les bénéficiaires de ces mesures et c'est justement l'objet du [décret n°2020-1766 du 30 décembre 2020](#).

Selon l'article 1 de ce texte, les dispositions de la loi du 14 novembre 2020 bénéficient aux personnes physiques ou morales de droit privé dont :

- L'effectif salarié est inférieur à 250 salariés (ou s'il s'agit d'une association avoir au moins un salarié) ;
- Le chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à 50 millions d'euros ou, pour les activités n'ayant pas d'exercice clos, le montant de leur chiffre d'affaires mensuel moyen est inférieur à 4,17 millions d'euros ;
- La perte de chiffre d'affaires est d'au moins 50 % entre le 1^{er} novembre et le 30 novembre 2020 selon des modalités de calcul prévues dans le décret. Il est précisé que pour les entreprises ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public, le chiffre d'affaires du mois de novembre 2020 n'intègre pas la part des activités de vente à distance avec retrait en magasin ou livraison.

Enfin, les bénéficiaires de ces mesures devront produire une déclaration sur l'honneur qu'ils remplissent bien les conditions ci-dessus, accompagnée de tout document comptable, fiscal ou social. La perte de chiffre d'affaires sera établie sur la base d'une estimation. Les entreprises de moins de cinquante salariés bénéficiaires de l'aide financière prévue dans le décret du 30 mars 2020 pourront justifier de leur situation en présentant l'accusé-réception du dépôt de leur demande d'éligibilité au fonds de solidarité au titre du mois de novembre 2020, accompagné de tout document comptable ou fiscal.



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 Théret,
Of Counsel
DS Avocats