

Le Point

Je ne peux plus payer mon loyer commercial, comment faire ?

En partenariat avec les Soldats du droit, un collectif d'avocats chevronnés, « Le Point » vous aide à traverser la crise. Aujourd'hui : les baux commerciaux.

Par [Le Point.fr](#)

Publié le 06/05/2020 à 17 :00 | Le Point.fr

https://www.lepoint.fr/societe/je-ne-peux-plus-payer-mon-loyer-commercial-comment-faire-06-05-2020-2374487_23.php

Comment sortir de la crise ? Alors que l'économie française tente d'encaisser les effets du coronavirus, des centaines de questions se posent aux entreprises : chômage partiel, congés, télétravail, contrats impossibles à honorer, responsabilité des entreprises face au risque sanitaire, versement des payes, etc. Pour vous aider à traverser cette période, Le Point a noué un partenariat avec les Soldats du droit, un collectif d'avocats créé par Me Céline Astolfe, du cabinet Lombard Baratelli & associés.

Chaque semaine, des fiscalistes, civilistes, spécialistes du droit commercial, du droit du travail et du droit pénal des affaires, parmi les plus pointus de leur profession, s'appuieront sur leur expérience et des cas concrets pour nous prodiguer leurs conseils. Aujourd'hui, **Me Guillaume Bluzet, du cabinet Balder**, revient sur l'épineuse question des loyers commerciaux.



Me Guillaume BLUZET, avocat

1/ Depuis l'adoption de la loi d'urgence sanitaire du 23 mars 2020 (loi 2020-290), une société contrainte de cesser son activité peut-elle suspendre le paiement de son loyer commercial ?

La loi du 23 mars 2020 autorise le gouvernement à prendre des mesures d'exception par voie réglementaire et, notamment, « toutes mesures 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 dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie » (Article 11 I 1°g de la loi).

Attention :

D'abord, la loi du 23 mars 2020 n'a pas pour effet de suspendre l'exécution du bail, et donc pas plus l'obligation de règlement du loyer commercial. Ensuite, la mesure de report des loyers non seulement n'a pas d'effet obligatoire, mais surtout ne pourra bénéficier qu'à certaines catégories de locataires. En pratique, c'est l'ordonnance du 25 mars 2020 (modifiée le 15 avril 2020), dite « ordonnance locaux d'entreprise » (ordonnance n° 2020-316), qui définit les conditions de cette mesure, et notamment ses bénéficiaires.

La mesure s'applique à toutes personnes physiques ou morales de droit privé, résidentes fiscales françaises, et exerçant une activité économique, répondant à des critères cumulatifs que je vais vous préciser. La mesure concerne donc les sociétés comme les commerçants ou artisans exerçant en nom propre.

Sont exclues du dispositif les sociétés étrangères, ou non fiscalisées en France ou n'ayant pas d'activité économique. Ce dernier point semble donc exclure tous locataires dont la forme serait associative, et/ou dont l'activité serait désintéressée. L'ordonnance du 25 mars 2020 fixe 6 conditions cumulatives, à savoir :

Avoir commencé son activité avant le 1er février 2020 ;

Ne pas se trouver en liquidation judiciaire avec cessation d'activité au 1er mars 2020 ;

Avoir au maximum 10 salariés ;

Avoir réalisé un chiffre d'affaires, au titre du dernier exercice, au plus égal à un million d'euros ;

Ne pas être sous le contrôle d'une société commerciale au sens de l'article 233-3 du Code de commerce ;

Mais, surtout, soit avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public résultant de la mise en confinement et la fermeture des commerces non essentiels, soit avoir subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % pendant la période de référence locative, et ce, en comparaison à la même période en 2019.

La mesure visée par la loi du 23 mars 2020 et précisée par l'ordonnance du 25 mars 2020 vise donc avant tout des TPE. Mais pour pouvoir bénéficier du dispositif de l'« ordonnance locaux d'entreprise », encore faut-il justifier être éligible au fonds de solidarité et justifier avoir sollicité le versement de l'aide spécifique ! In fine, on voit que le dispositif prévu par l'ordonnance du 25 mars 2020 est loin de bénéficier à toutes les entreprises ayant connu une baisse, voire une cessation d'activité.

2/ Les entreprises exclues du bénéfice de l'ordonnance locaux professionnels peuvent-elles invoquer un cas de force majeure pour suspendre le paiement de leur loyer ?

L'ordonnance locaux d'entreprise est essentielle pour les sociétés confrontées à des difficultés de trésorerie résultant de leur baisse ou cessation d'activité. Au-delà des TPE, des PME non bénéficiaires du dispositif peuvent aussi se trouver confrontées à une situation critique lorsque leur activité dépend d'une clientèle frappée par les mesures de cessation d'activité comme l'hôtellerie, l'événementiel, la culture et, bien entendu, la restauration.

Certains locataires peuvent invoquer une situation de force majeure, permettant de justifier la suspension du paiement du loyer. La force majeure est prévue par l'article 1218 du Code civil comme suit : il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1.

Cette définition est adaptée aux cas pour lesquels les entreprises, ne pouvant bénéficier des mesures prévues par l'ordonnance locaux professionnels, sont malgré tout frappées par la crise de manière évidente. Ces entreprises subissant une mesure de fermeture administrative sont bien confrontées à un événement imprévisible et irrésistible face auquel aucune adaptation n'est pratiquement possible.

L'application de la force majeure dans ces situations est d'autant plus justifiée que le locataire est privé de la jouissance de ses locaux commerciaux, qui constitue l'une des composantes du contrat de bail. La question reste posée, en revanche, des sociétés qui sont indirectement impactées, notamment par la fermeture administrative des locaux commerciaux de leurs clients ou fournisseurs.

3/ Si la société ne subit qu'une baisse d'activité et de chiffre d'affaires, sans être contrainte juridiquement de cesser son activité, que peut-elle faire ?

Il est effectivement difficile d'invoquer la force majeure comme cause de suspension de paiement des loyers.

Afin d'éviter des « tensions » avec le bailleur, qui pourrait invoquer un manquement contractuel du locataire, il faudrait mettre en œuvre une négociation afin d'aboutir à un accord exceptionnel avec le bailleur.

Pour répondre à cette situation et éviter des bras de fer entre bailleur et locataire, le gouvernement a incité les grands bailleurs, dont les grandes sociétés foncières, à renoncer au règlement de leurs loyers pour la période d'urgence sanitaire (trois mois en pratique).

Mais si les grandes sociétés foncières peuvent financièrement supporter un tel effort, d'une part il ne s'agirait que d'un report de loyer, d'autre part certains petits propriétaires fonciers ne peuvent se permettre de renoncer à l'encaissement de leurs loyers sans se placer eux-mêmes dans une situation difficile.

Pour que l'incitation reçoive l'écho espéré par le gouvernement, la loi de finances rectificative pour 2020 (loi 2020-473 du 25 avril 2020) a intégré un amendement prévoyant la « défiscalisation » des revenus locatifs non perçus lorsque les propriétaires acceptent de renoncer ou d'abandonner des loyers échus entre le 15 avril et le 31 décembre 2020.

La loi de finances rectificative pour 2020 va même plus loin en prévoyant que les loyers abandonnés ou auxquels le bailleur aura renoncé, pourront être déduits du résultat fiscal !

Reste à voir si cet aménagement fiscal sera convaincant pour les petits propriétaires dont les seuls ou principaux revenus résultent précisément des loyers commerciaux.

4/ Quelles sont les conséquences juridiques en cas de non-paiement du loyer commercial ?

La loi du 23 mars 2020 et l'ordonnance du 25 mars 2020 prévoient, en cas de suspension de paiement des loyers commerciaux, que les personnes pouvant bénéficier des mesures de suspension du paiement des loyers commerciaux « ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages et 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 ».

Le locataire qui peut bénéficier du dispositif de l'« ordonnance locaux d'entreprise » se trouve donc protégé quant aux conséquences de la suspension du paiement de son loyer. Précision faite que cette mesure s'applique non seulement au loyer, mais aussi aux charges locatives. Ce qui n'est pas anodin puisque le bailleur lui-même est tenu au paiement de ces charges locatives auprès de ses fournisseurs et prestataires.

Petit rappel important : pour bénéficier de la mesure de suspension du paiement des loyers, il faut avoir notifié au bailleur l'activation de ce dispositif. À défaut le locataire serait considéré comme en manquement contractuel.

Enfin, si le locataire est exclu du bénéfice de l'« ordonnance locaux d'entreprise » et décide de suspendre le règlement des loyers, il serait néanmoins difficile en pratique d'engager à son encontre une mesure coercitive durant la période d'urgence sanitaire.

En effet, l'ordonnance 2020-306 (et non 316) du 25 mars 2020 proroge tous les délais de procédure jusqu'à un mois passé le délai d'expiration de l'état d'urgence sanitaire (désormais reporté au 24 juillet 2020) soit jusqu'au 24 août 2020. De sorte que le locataire poursuivi au terme d'un commandement de payer visant la clause résolutoire disposerait d'un délai spécial pour régulariser la situation locative à partir du 24 août 2020.

Ceci amène à s'interroger sur le sort des loyers impayés au sortir de la période d'urgence sanitaire.

La loi du 23 mars 2020 prévoit que la période des loyers considérés courte du 12 mars 2020 jusqu'au terme d'un délai de deux mois passé la date de fin d'urgence sanitaire, désormais reportée au 24 juillet 2020 à minuit, soit jusqu'au 24 septembre 2020.

Les loyers et charges durant cette période peuvent donc être « gelés ». Ils n'en demeurent pas moins dus, sauf mesure de renonciation ou d'abandon tel que précité.

Concrètement, deux situations sont à envisager :

- Soit la suspension du paiement des loyers est légitime et alors les loyers et charges suspendus seront rattrapés dans le cadre d'un échelonnement de la dette sur plusieurs mois. Il est à noter que l'ordonnance du 25 mars 2020 ne prévoit pas l'aménagement des délais. On doit donc considérer que la durée d'échelonnement résultera d'un accord entre bailleur et locataire. On peut s'interroger d'ailleurs sur la possibilité pour les locataires de faire face en pleine crise sanitaire à un règlement d'une telle charge financière qui se cumulera avec le montant du loyer courant, alors même que c'est précisément la crise sanitaire qui a provoqué à leur niveau la nécessité de suspendre le règlement des loyers commerciaux. Il est à craindre que l'activité économique de ces locataires ne sera pas suffisante pour absorber la dette locative. C'est donc tout l'intérêt de la mesure incitative prévue par la loi de finances rectificative pour 2020.

- Soit la suspension du paiement des loyers est arbitraire et alors le bailleur pourra dès à présent mettre en œuvre une procédure de recouvrement de loyer, voire de résolution du bail commercial, mais les effets d'une telle procédure seront reportés après le 24 août 2020. Cependant, face à une demande en paiement de la part du bailleur, il est probable que les tribunaux judiciaires apprécieront justement la légitimité de la suspension de paiement des loyers par le locataire.

En conclusion, la situation exceptionnelle qui résulte de l'état d'urgence sanitaire a plongé les opérateurs économiques, bailleurs et locataires, dans une situation complexe et ébranlé les fondements des rapports contractuels existants. Nous sommes amenés, dans le cadre de notre mission d'avocats, à mettre en place, de manière concertée, des solutions adaptées, permettant tant au locataire de faire face à la crise économique, qu'au bailleur d'assurer le maintien dans les lieux de son locataire, générateur, à terme, de ses revenus financiers.

SOLDATS DU DROIT : www.soldatsdudroit.fr info@soldatsdudroit.fr