



**Maître Amandine RICHARD-DELAURIER**

Avocat au Barreau de Paris  
5, rue de Stockholm – 75008 PARIS  
Tel : 01.40.17.03.77

[avocat@richard-delaurier.com](mailto:avocat@richard-delaurier.com)

## FICHE PRATIQUE

Paris, le 15 avril 2020,

### LE DISPOSITIF DE « SUSPENSION DES LOYERS » PENDANT L'ETAT D'URGENCE SANITAIRE LIE AU COVID-19

Note à jour du 15/04/2020

En vertu de la **loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020**, le Gouvernement a été autorisé à prendre **par Ordonnance** une série de mesure permettant de faire face aux conséquences économiques, financières et sociales liées à la propagation de l'épidémie de Covid-19.

Dans ce contexte, le Gouvernement a établi l'**Ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de Covid-19.**

\*\*\*

#### I/ EN QUOI CONSISTE REELEMENT LE DISPOSITIF RETENU ?

Par application de l'**Article 4 de l'Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020**, les locataires concernés en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, **ne peuvent pas** :

- encourir de pénalités financières, d'intérêts de retard, de dommages-intérêts ou d'astreinte ;**
- subir l'exécution de clause résolutoire ou de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance ;**
- voir l'activation des garanties ou cautions.**

Ainsi, à proprement parler, l'Ordonnance susvisée n'autorise pas les locataires à s'affranchir du paiement de leur loyer, mais **elle interdit simplement au bailleur de réclamer des pénalités et des intérêts de retard ou d'engager une procédure en résiliation du Bail et en expulsion à l'encontre de son locataire pour non-paiement des loyers pendant la période considérée.**

Très concrètement, ce n'est donc pas l'obligation de paiement des loyers, en elle-même, qui est suspendue, mais ce sont uniquement **les conséquences liées à ce non-paiement.**

Ainsi, matériellement, **les loyers restent dûs**, et il est évident que **des négociations entre bailleurs et locataires devront être engagées** à l'issue de la période d'état d'urgence pour permettre un apurement des sommes dues, au cas par cas, en envisageant des réductions partielles ou des échelonnements de la dette.

## II/ QUELLES SONT LES PERSONNES CONCERNEES ?

Aux termes de l'**Article 1 de l'Ordonnance du 25 mars 2020**, seules peuvent bénéficier du dispositif d'urgence :

- Les personnes qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, et qui peuvent communiquer une attestation en ce sens de la part de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert la procédure ;

### **OU BIEN,**

- Les personnes physiques et morales de droit privé exerçant **une activité économique** et qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1er de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020, **c'est-à-dire**, en vertu du décret n°2020-371 du 30 mars 2020, tel que modifié par le décret n° 2020-394 du 2 avril 2020, les personnes physiques et personnes morales de droit privé résidentes fiscales françaises **exerçant une activité économique**, ci-après désignées par le mot « entreprises » et remplissant les conditions suivantes :
  1. Elles ont débuté leur activité avant le 1er février 2020 ;
  2. Elles n'ont pas déposé de déclaration de cessation de paiement au 1er mars 2020 ;
  3. **Leur effectif est inférieur ou égal à dix salariés** (Ce seuil est calculé selon les modalités prévues par le I de l'article L. 130-1 du code de la sécurité sociale) ;
  4. **Le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à un million d'euros** (Pour les entreprises n'ayant pas encore clos d'exercice, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 doit être inférieur à 83 333 euros) ;
  5. **Leur bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant, au titre de l'activité exercée, n'excède pas 60 000 euros au titre du dernier exercice clos.** (Pour les entreprises n'ayant pas encore clos un exercice, le bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant est établi, sous leur responsabilité, à la date du 29 février 2020, sur leur durée d'exploitation et ramené sur douze mois) ;
  6. Les personnes physiques ou, pour les personnes morales, leur dirigeant majoritaire ne sont pas titulaires, au 1er mars 2020, d'un contrat de travail à temps complet ou d'une pension de vieillesse et n'ont pas bénéficié, au cours de la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020, d'indemnités journalières de sécurité sociale d'un montant supérieur à 800 euros ;

7. Elles ne sont pas contrôlées par une société commerciale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
8. Lorsqu'elles contrôlent une ou plusieurs sociétés commerciales au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, la somme des salariés, des chiffres d'affaires et des bénéfices des entités liées respectent les seuils fixés aux 3°, 4° et 5° ;
9. Elles n'étaient pas, au 31 décembre 2019, en difficulté au sens de l'article 2 du règlement UE n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014
10. Elles ont, soit :
  - a. fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public entre le 1<sup>er</sup> mars 2020 et le 31 mars 2020 ;
  - b. subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % durant la période considérée par rapport à la même période de l'année précédente, ou, pour les entreprises créées après le 1<sup>er</sup> mars 2019, par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020.

Ainsi, en pratique, et **au jour de rédaction de la présente Note**, il est essentiel de relever que **les particuliers titulaires d'un bail d'habitation** sont totalement exclus du dispositif de « suspension des loyers ».

**Effectivement, seules les personnes physiques ou morales titulaires d'un bail professionnel ou commercial peuvent s'en prévaloir.**

### III/ SUR QUELLE PERIODE ?

Le dispositif ici décrit s'applique aux loyers et charges locatives des baux concernés dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date qui sera ultérieurement fixée pour la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

#### TEXTES DE REFERENCE

- Loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19*
- Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers*
- Ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 portant création d'un fond de solidarité*
- Décret n°2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fond de solidarité*