

COVID-19 : PAIEMENT DES LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX ET DES FACTURES D'ENERGIE ET D'EAU

Compte-tenu des mesures prises par le Gouvernement, interdisant de nombreuses activités commerciales jusqu'au 15 avril 2020, les difficultés voire l'impossibilité de faire face aux charges fixes constituent un problème supplémentaire pour les commerçants.

Emmanuel Macron avait annoncé que « les loyers et les factures d'eau, de gaz et d'électricité (...) devront être suspendus (...) pour les plus petites entreprises qui rencontrent des difficultés ». Ces annonces sont en train de prendre forme.

UNE MESURE ETATIQUE DE REPORT OU D'ETALEMENT DES LOYERS, CHARGES ET FACTURES D'ENERGIE ET EAU POUR LES TPE

La [loi n° 2020-290](#) du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été promulguée au Journal officiel.

Son article 11 prévoit que le Gouvernement peut prendre par ordonnance¹ toute mesure 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 microentreprises² dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.*

A noter qu'il est prévu que ces mesures peuvent « entrer en vigueur, si nécessaire, à compter du 12 mars 2020 », de façon donc rétroactive.

L'[ordonnance n° 2020-316](#)³ publiée le 26 mars est venue préciser les conditions et modalités de ces mesures.

¹ Dans un délai de trois mois à compter de la publication de la loi n°2020-290

² Au sens du décret n° 2008-1354

³ Ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19

Report du paiement des factures d'énergie et d'eau exigibles du 12 mars à la date de fin de l'état d'urgence

Quelles entreprises sont concernées par ce report du paiement de factures ?

Seules les entreprises bénéficiaires du fonds de solidarité sont concernées. Un décret va être publié précisant les conditions d'effectifs et de chiffre d'affaires ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la crise sanitaire.

De même, les entreprises qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire peuvent également bénéficier de ces mesures.

Qui est soumis à cette obligation de report ?

Les fournisseurs d'électricité, de gaz ainsi que les fournisseurs et services distribuant l'eau potable sont soumis à cette obligation de report.

Quelles factures sont concernées ?

L'obligation de report concerne les échéances de paiement des factures non acquittées exigibles entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Comment s'organise le report ?

Le paiement des échéances ainsi reportées est réparti de manière égale sur les échéances de paiement des factures postérieures à la fin de l'état d'urgence sanitaire⁴, sur une durée minimale de 6 mois.

Ce report ne peut donner lieu à des pénalités financières, frais ou indemnités à la charge de ceux qui en bénéficient.

Les fournisseurs ne peuvent procéder à la suspension, à l'interruption, à la réduction de la fourniture d'électricité ou de gaz, à la résiliation de gaz ou d'eau pour non-paiement des factures, à la réduction de la puissance distribuée pour l'électricité.

Comment demander le report ?

Les entreprises concernées doivent demander à leur fournisseur le rééchelonnement du paiement des factures (un contact par écrit est préférable : mail, formulaire de contact sur le site, courrier, etc.).

Elles doivent attester qu'elles remplissent les conditions pour en bénéficier (cf. conditions pour bénéficier du fonds de solidarité). Pour les entreprises en redressement, en sauvegarde et en liquidation qui poursuivent leur activité, l'attestation est la communication d'une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure.

Suppression des sanctions pour non-paiement des loyers des baux commerciaux

Quelles entreprises sont concernées par cette suppression des sanctions ?

Seules les entreprises bénéficiaires du fonds de solidarité sont concernées par l'absence de sanctions en cas de non-paiement des loyers. Un décret va être publié précisant les conditions d'effectifs et de chiffre d'affaire ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la crise sanitaire.

De même, les entreprises qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire peuvent également bénéficier de cette mesure.

⁴ A compter du dernier jour du mois suivant la date de fin de l'état d'urgence sanitaire

Quelles dépenses de loyer sont concernées ?

Les loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire sont concernés par cette suppression des sanctions pour leur non-paiement.

Quelles pénalités ne sont pas applicables en cas de non-paiement des loyers et des charges ?

L'ordonnance précisent que les entreprises concernées, pour les échéances de loyers visées, ne peuvent encourir, de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-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, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux malgré les termes du contrats et les dispositions du Code de commerce.

UNE MESURE VOLONTAIRE PRIVEE DE SUSPENSIONS AUTOMATIQUES PAR CERTAINS BAILLEURS EN FAVEUR DES TPE ET PME

La Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), composée de nombreuses sociétés immobilières⁵, ainsi que 5 autres organismes représentatifs des bailleurs⁶ ont publié un [communiqué de presse commun](#), le 21 mars exposant les mesures prises par leurs adhérents en faveur des TPE et PME⁷.

Les mesures applicables aux locataires des bailleurs signataires

- Appel mensuel et non trimestriel des loyers et charges ;
- Recouvrement des loyers et charges suspendu à partir du 1er avril 2020, et pour les périodes postérieures d'arrêt d'activité imposées par l'arrêté ;
- A la reprise de l'activité, différés de paiement ou étalements des loyers et charges sans pénalité ni intérêts de retard et adaptés à la situation.

Application automatique pour les secteurs interrompus, au cas par cas pour les autres

Le communiqué précise que ces mesures seront appliquées *de façon automatique* et sans considérer leur situation particulière pour les TPE / PME dont l'activité a été interrompue par l'arrêté du 15 mars 2020⁸.

Quant à celle dont l'activité, sans être interrompue, a été fortement dégradée par la crise, leur situation sera étudiée *au cas par cas, avec bienveillance en fonction de leurs réalités économiques*.

LES POSSIBILITES OFFERTES AUX TPE ET PME CONCERNEES PAR AUCUNE DES MESURES PRECEDEMMENT EXPOSEES

Selon des informations issues des Editions Francis Lefèbvre, deux situations doivent être distinguées :

⁵ Pour prendre connaissance des membres de la FSIF : <https://fsif.fr/nos-adherents/>

⁶ AFG, ASPIM, Caisse des dépôts et Consignations, CNCC et UNPI

⁷ Extrait du communiqué de presse du 21 mars, [à retrouver ici en intégralité](#)

⁸ Les secteurs concernés : Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple ; Magasins de vente et Centres commerciaux ; Restaurants et débits de boissons ; Salles de danse et salles de jeux ; Bibliothèques, centres de documentation ; Salles d'expositions ; Etablissements sportifs couverts ; Musées ; Chapiteaux, tentes et structures ; Etablissements de plein air ; Etablissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement.

1. Un arrêté a **interdit l'ouverture d'un local commercial**, exploité en vertu d'un bail, en raison de sa destination : dans un tel cas, le bailleur n'est plus en mesure de satisfaire à son obligation de délivrance, en raison d'un évènement de force majeure, qui a pour effet de suspendre l'exécution du contrat par les parties.

= les entreprises dont l'activité économique est consubstantiellement attachée à l'exploitation de leur local commercial (tout le commerce de détail notamment) peuvent suspendre le paiement de leurs loyers à compter du 2^e trimestre 2020 (que le loyer soit payable à terme échu ou à échoir) en invoquant la survenance d'un évènement de force majeure et l'exception d'inexécution de l'article 1220 du Code civil.

Il est fortement recommandé de notifier cette suspension au bailleur et de se conformer, plus généralement, au processus décrit dans le bail, le cas échéant, en cas de force majeure.

2. Pour les entreprises qui se trouvent dans une situation de disparition drastique de chiffre d'affaires :

Il est recommandé de notifier au bailleur la suspension des loyers sur le fondement de la force majeure, dans le respect du processus décrit, le cas échéant, au bail, en documentant sérieusement sur le plan comptable et financier l'impossibilité (et pas seulement la difficulté) de régler le loyer pendant la période de confinement.

Autre piste : renégocier le contrat en arguant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat qui rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie.