



Les conséquences du Coronavirus sur les baux commerciaux et professionnels

Actualité législative publié le **03/05/2020**, vu **883 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

De nombreux commerçants doivent continuer de faire face à leurs charges économiques habituelles..., il convient de préciser quels sont les droits des locataires commerciaux et des bailleurs en cette période de crise sanitaire.

Actualités législatives en Droit des baux commerciaux liées au Coronavirus

L'article 11, I de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 (J.O. du 24 mars) prévoit que :

« le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de trois mois à compter de

la publication de la présente loi, toute mesure (...) :

1° (...) g) 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, au sens du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008 relatif aux critères permettant de déterminer la catégorie d'appartenance d'une entreprise pour les besoins de l'analyse statistique et économique, dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie ; (...)

L'Ordonnance n° 2020-316 du 25.03.2020 publié au JO du 26.03.2020 est venue apporter des précisions sur les bénéficiaires des nouvelles mesures mais surtout elle est revenue sur la promesse faite par Emmanuel Macron puisqu'il n'est plus question ici de report des loyers.

I Le non report automatique des loyers commerciaux

A la lecture de l'article 4 de l'Ordonnance n°2020-316 l'on constate que les mesures prises sont désormais les suivantes :

Les personnes bénéficiaires du fonds de solidarité « 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, nonobstant toute stipulation contractuelle et nonobstant les articles L 622-14 et L 641-12 du code de commerce. »

En conséquence, finalement les loyers commerciaux ou professionnels et charges restent dus et pourraient faire l'objet d'actions en paiement dès la fin du confinement.

Néanmoins, cette absence de report des loyers pourra être à notre sens contrecarrer par d'autres moyens juridiques qui pourront être soulevées pour les commerçants n'ayant pu exercer leur activité en raison de la crise sanitaire liée au Coronavirus notamment la force majeure.

En effet, Bruno Lemaire avait annoncé que l'épidémie du Coronavirus devait être considéré comme un cas de force majeure pour les entreprises.

Prenons le cas d'un locataire à bail commercial qui ne peut plus assurer le paiement de ses loyers en raison d'une baisse de son chiffre d'affaires dû à la fermeture de ses locaux et liée à la survenance de l'épidémie de coronavirus.

A notre sens, il pourra invoquer la force majeure pour justifier l'inexécution de ses obligations.

Ainsi il est prévu par l'article 1218 du code civil alinéa 1 notamment que :

« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un évènement 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. »

En son 2^e alinéa il est prévu que « 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. »

Ainsi en application de ce texte, la force majeure est caractérisée lorsque l'évènement survenu était imprévisible, irrésistible (les effets ne peuvent être évités) et extérieur, ces conditions nous semblent remplies dans le cas de l'épidémie de Coronavirus.

En effet, l'OMS dans sa déclaration du 30 janvier reconnaît que les « conditions d'une urgence de portée publique sont réunies » et considère aussi que l'épidémie constitue un évènement extraordinaire

En dépit du fait que le contrat de bail commercial ne comporterait pas de stipulation spécifique sur le cas de force majeure, en application de l'article 1104 du code civil la bonne foi entre contractants doit s'appliquer.

Il incombera en tout état de cause au commerçant souhaitant invoquer la force majeure pour justifier l'inexécution de son obligation et le report de son loyer de notifier cet évènement au plus vite à son bailleur si possible par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il existe également un autre dispositif législatif pouvant être invoqué dans de pareils cas de figure à savoir la renégociation du contrat entre les parties.

L'article 1195 du code civil (issu de la réforme du droit des obligations du 1^{er} octobre 2016) notamment dispose que : « Si un changement de circonstances imprévisible lors de l'exécution du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en

assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent demander d'un commun accord au Juge de procéder à l'adaptation du contrat. A défaut une partie peut demander au Juge d'y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe ».

Un bémol tout de même à cette disposition législative, tant que le juge ne s'est pas prononcé les parties doivent continuer à appliquer le contrat d'origine.

II Les bénéficiaires de la mesure visées par l'Ordonnance du 25 mars 2020

Il s'agit selon l'article 1^{er} l'Ordonnance des : « Personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1^{er} de l'Ordonnance n°2020-317 du 25 mars 2020 ainsi que « celles qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ».

Les personnes visées sont donc celles exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du Coronavirus.

Il s'agit des TPE, des micro entrepreneurs, des indépendants et professions libérales, dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 1 million d'€ et dont le bénéfice annuel imposable est inférieur à 60.000 €.

Les personnes physiques et morales doivent également remplir les conditions suivantes :

- Elles doivent avoir débuté leur activité avant le 1^{er}.02.2020 ;
- Elles ne doivent pas avoir été en liquidation judiciaire au 01.03.2020 ;
- Elles doivent avoir un effectif inférieur ou égal à 10 salariés ;

D'autre part il est prévu à l'article 2 de l'Ordonnance susvisée qu'elles doivent remplir également les conditions suivantes au choix :

- Soit elles ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public intervenue entre le 1^{er} mars et le 31 mars 2020 ;
- Soit elles ont subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % durant la période du 1^{er} mars au 31 mars 2020 par rapport à la même période de l'année précédente.

En outre, il convient de préciser en conclusion qu'il est prévu une interdiction de l'interruption ou la suspension de la fourniture d'électricité ou de gaz ou d'eau. De même qu'il est loisible pour ses entreprises de demander un échelonnement de ses factures mêmes factures sans aucune

pénalité.

Enfin, il est à noter qu'une nouvelle Ordonnance n° 2020-427 est intervenue en date du 15 avril 2020 qui vient apporter des précisions sur les reports de délais à savoir notamment les reports d'application des astreintes, clauses pénales et clauses résolutoires.

Elle fera l'objet d'une nouvelle étude ultérieurement.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat au Barreau de Paris, Consultante à l'UNPI de Vincennes