



# Suspension du paiement des loyers professionnels et commerciaux jusqu'au 24 juillet 2020 à cause de l'état d'urgence nationale

Actualité législative publié le 11/05/2020, vu 4453 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

## Les professionnels et commerçants peuvent-ils bénéficier de la suspension du paiement de leurs loyers à cause de l'état d'urgence nationale ?

Un virus est apparu en début 2020 et le Président a pris des dizaines de mesures exceptionnelles sous formes de textes de loi en moins de deux mois.

Au sein de ces textes, on trouve une Ordonnance particulièrement importante réglementant le paiement des LOYERS PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX durant le confinement de toute la France qui a duré deux mois (Ordonnance N°2020-316 du 25 mar 2020).

Cette ordonnance prévoit ainsi la suspension du paiement des loyers professionnels et commerciaux pendant toute la période qui s'étend du début du confinement (le 12 mars 2020) à l'expiration d'une durée de 2 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Par conséquent, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux d'habitation et aux logements.

### 1. L'état d'urgence sanitaire et les dispositions de la loi n°2020 -290 du 23 mars 2020.

La loi du 23 mars 2020 a instauré l'état d'urgence sanitaire en France.

Elle précise sa durée et ses contours.

Son article 4 prévoit qu'à compter de son entrée en vigueur, le 24 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré pour une durée de 2 mois, soit jusqu'au 24 mai 2020.

Le 11 mai 2020, une loi est cependant venue allonger la durée de l'état d'urgence sanitaire en France jusqu'au 10 juillet 2020.

### 2. L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 précisant les règles en matière de loyers professionnels et commerciaux

A la suite de la loi instaurant l'état d'urgence sanitaire du 23 mars 2020, plusieurs ordonnances ont été prises par le gouvernement le 25 mars 2020 pour en préciser la portée.

Parmi celles-ci, l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 est 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* ».

L'article 1er de cette ordonnance détermine les bénéficiaires des mesures relatives aux loyers professionnels et commerciaux, il s'agit des « *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* ».

En d'autres termes toutes les sociétés, commerçants, professionnels et entrepreneurs individuels sont donc protégés contre toute mesure coercitive de sanction susceptible d'être prise par leurs bailleurs en cas de défaut de paiement des loyers professionnels et commerciaux.

L'ordonnance prévoit en effet explicitement que « *les personnes mentionnées à l'article 1er 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 autre 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* ».

Ces dispositions portent sur l'ensemble des loyers mais également des charges locatives arrivés à échéance entre le 12 mars 2020 et l'expiration du délai de 2 mois suivant la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020, soit le 10 juillet 2020.

Enfin divers conditions supplémentaires ont été posées pour pouvoir en bénéficier :

- Leur activité a débuté avant le 1er février 2020 ;
- Ne pas avoir été placé en liquidation judiciaire au 1er mars 2020 ;
- Avoir un effectif compris entre 0 et 10 salariés ;
- Avoir réalisé un chiffre d'affaire, lors du dernier exercice clos, inférieur à un million d'euros ;
- Avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil au public entre le 1er et le 31 mars 2020 ou avoir subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50% durant cette même période, par rapport à la même période l'année précédente ;
- Présenter un bénéfice imposable n'excédant pas 60.000 euros au titre du dernier exercice clos.

### **3. Les conséquences pour les locataires professionnels et commerciaux.**

Les loyers demeurent dus et en aucun cas le texte exonère les locataires de payer leurs loyers.

L'ordonnance se contente ici de prévoir l'absence de toute sanction juridique en cas d'absence de paiement du loyer, pendant cette période.

Le texte indique ainsi que le preneur au bail n'encourra donc pas de pénalité de retard, de mesures coercitives, ni même une éventuelle sanction sur le fondement contractuelle comme la résolution du bail.

Ainsi, le professionnel qui justifiera des conditions d'exigibilité à l'allocation du fond de solidarité prévu par l'ordonnance du 25 mars 2020, peut faire suspendre sans risques de sanctions le paiement des loyers échus pendant la période prévue par l'ordonnance, soit entre le 12 mars 2020 et le 10 septembre 2020, date d'expiration du délai de deux mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Le législateur est cependant silencieux sur les modalités de paiement.

Une chose est sûr, passé ce délai, les obligations de paiement du loyer par le locataire s'appliqueront de nouveau selon les dispositions du droit commun et le bailleur pourra en exiger le paiement immédiat.

Le cas échéant, le bailleur pourra ainsi exiger du locataire défaillant des pénalités en raison du retard dans le paiement ou la mise en œuvre de dispositions contractuelles sanctionnant l'inexécution du contrat.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
abem@cabinetbem.com