



Quid du paiement des loyers commerciaux ?

Actualité législative publié le **18/06/2020**, vu **911 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Quelle est la situation du bailleur de locaux commerciaux au regard de la pandémie et des ordonnances gouvernementales ?

L'article 8 du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 dispose qu'à compter de la décision de confinement, les catégories d'établissements suivantes ne peuvent plus accueillir du public :

- les restaurants et débits de boissons, sauf pour leurs activités de livraison et de vente à emporter, le « room service » des restaurants et bars d'hôtels et la restauration collective sous contrat ;
- Les salles de danse, discothèques, salles de jeux, cinémas.

Du fait de cette interdiction, un grand nombre d'entreprises ont dû cesser leur activité et n'ont pas utilisé leurs locaux. Quid alors du paiement des loyers commerciaux sur cette période ?

Il convient de se reporter à l'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. Et notamment à son article 4, qui prévoit : « 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 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 les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du Code de commerce. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux 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 déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars précitée. »

Par observation de bon sens, ne sont pas concernés les loyers antérieurs au 12 mars 2020, de telle sorte qu'un bailleur peut très bien engager une procédure de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers et charges dus jusqu'au 12 mars 2020.

En ce qui concerne les loyers visés par l'article 4, c'est-à-dire les loyers à échéance du 12 mars 2020 au 10 septembre 2020, (la date de la cessation d'état d'urgence sanitaire a été fixée au 10 juillet 2020, cf. article 1 de la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ces dispositions), le bailleur ne pourra pas engager une procédure de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement.

Mais ce n'est pas pour autant qu'il doit renoncer à des réclamations financières, car il s'agit d'une simple suspension du paiement des loyers et non pas d'une annulation de ceux-ci.

En effet, le bailleur a la possibilité de demander au juge la condamnation au paiement des loyers, à l'exclusion des dommages et intérêts et des pénalités de retard, sans pouvoir non plus demander la résiliation du bail.

Le bailleur sera sans doute confronté à une demande de report des loyers à son preneur qui, compte tenu de la situation actuelle, pourrait obtenir des délais de paiement. A cela, le bailleur devra objecter que le débiteur a déjà, de par les ordonnances, obtenu des délais, et il pourra faire valoir sa propre situation qui peut être aussi précaire, et/ou qu'il a dû faire face à ses échéances d'emprunt le cas échéant.

Source : <https://heraultjuridique.com/>

https://www.assistant-juridique.fr/impaye_bail_commercial.jsp

Articles sur le même sujet :

- [Rompre un bail commercial](#)
- [Céder un bail commercial](#)
- [Rédigez votre bail commercial en ligne](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Révoquer un gérant de SARL](#)
- [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
- [Récupérer une facture impayée](#)

- [Le locataire peut-il résilier son bail commercial ?](#)
- [Faire résilier un bail commercial en justice](#)
- [Les difficultés financières du locataire entraînent-elles la résiliation du bail commercial ?](#)
- [Indemnité d'éviction : mode de calcul](#)
- [Indemnité d'éviction : le bailleur peut-il la refuser ?](#)
- [Le droit de repentir du bailleur](#)
- [Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie](#)
- [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)