

Baux commerciaux ou professionnels : Arrêtés des 14 et 15 mars 2020 : fermeture à effet immédiat des lieux qualifiés de non-indispensables est applicable jusqu'au 15 avril 2020.

Le 23 mars 2020, une loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été votée au Parlement, autorisant le gouvernement à prendre des mesures d'exception par voie d'ordonnance :

« 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 » (art. 7 du projet de loi / art. 11 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020).

C'est en vertu de cette loi qu'a été prise 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.



Aucune mesure générale d'annulation ou de suspension de loyer n'est prévue par l'ordonnance. Seules les conséquences d'un éventuel défaut de paiement seront paralysées pour une période de 3 mois.

I. QUELLES SONT LES ENTREPRISES CONCERNÉES

Les entreprises concernées par le dispositif mis en place par l'ordonnance n°2020-316, sont celles qui remplissent les critères d'éligibilité au fonds de solidarité, lui-même créé par l'ordonnance n°2020-317, à savoir les **personnes physiques ou morales (le cas échéant leurs dirigeants majoritaires)** :

- ayant débuté leur activité avant le 1/02/20
- n'ayant pas déposé une **déclaration de cessation de paiement au 1/03/20, et ne se trouvant pas en difficulté au 31/12/19**, au sens de de l'article 2 du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 ;
- dont l'effectif est **inférieur ou égal à 10 salariés** (même en cas de contrôle d'une ou plusieurs sociétés commerciales au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce)
- dont le CA Hors Taxe est **inférieur ou égal à 1 000 000 €**, même en cas de contrôle d'une ou plusieurs sociétés commerciales au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce
- dont le bénéfice imposable est **inférieur ou égal à 60 000 €**, même en cas de contrôle d'une ou plusieurs sociétés commerciales au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce
- n'ayant pas bénéficié d'un **contrat de travail à temps complet, d'une pension de vieillesse ou d'indemnités journalières** de sécurité sociale d'un montant supérieur à 800 euros, **entre le 1er et le 31/03/20**
- n'étant pas contrôlées par une société commerciale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

(Décret n°2020-371 du 30 mars 2020)

II. QUE PRÉVOIT L'ORDONNANCE

Afin de prévenir et limiter la cessation d'activité des entreprises concernées, cette ordonnance interdit : **l'application 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 aux locaux professionnels et commerciaux 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 (soit le 25 juin 2020 – art. 4 ord. n°2020-316 du 25 mars 2020).**