

Ordonnance 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 ;

Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

Suite à la Loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, plusieurs ordonnances ont été adoptées le 25 mars 2020 et publiées au journal officiel le 26 mars 2020.

Plusieurs mesures intéressent les loyers et les baux :

- Les personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique (i) qui occupent moins de 10 personnes ; (ii) qui ont un chiffre d'affaires annuel ou un total de bilan n'excédant pas 2 millions d'euros, et (iii) particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du covid-19 et des mesures prises pour en limiter la propagation (conditions cumulatives) ; et
- Les personnes physiques et morales de droit privé qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire au vu de la communication d'une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure.
- 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.

Ces mesures 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. la mesure serait applicable aux loyers dont l'échéance surviendrait jusqu'au 24 juillet 2020.

Il est donc important de vérifier la date d'échéance de paiement des loyers et charges :

- Le loyer du mois de mars, payable au 1er mars, n'est pas concerné par cette mesure ;
- Le deuxième trimestre 2020, dont l'exigibilité est classiquement fixée au 1er avril, sera concerné.

Les personnes concernées ne sont pas pour autant exonérées du paiement de leur loyer ; devront se rapprocher de leurs bailleurs pour déterminer les modalités de report ou d'échelonnement.

- Les astreintes, clauses pénales, clauses résolutoires et clauses de déchéance qui auraient dû produire ou commencer à produire leurs effets entre le 12 mars 2020 et l'expiration de la période définie au I de l'article 1er sont suspendues.
- Les astreintes et clauses pénales qui avaient commencé à courir avant le 12 mars 2020 voient quant à elles leur cours suspendu pendant la période définie au I de l'article 1er ; elles reprendront effet dès le lendemain.
- Prolongation de deux mois après la fin de la période définie au I de l'article 1er des délais pour résilier ou dénoncer une convention lorsque sa résiliation ou l'opposition à son renouvellement devait avoir lieu dans une période ou un délai qui expire durant la période définie au I de l'article 1er.
- À compter du 26 mars 2020 et jusqu'à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, les fournisseurs d'électricité, les fournisseurs de gaz et les fournisseurs et services distribuant l'eau potable ne peuvent procéder à la suspension, à l'interruption ou à la réduction, y compris par résiliation de contrat, de la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau aux personnes visées au point 1, à une réduction de la puissance distribuée aux personnes visées au point 1. Pour en bénéficier, ces dernières devront attester qu'elles remplissent les conditions pour bénéficier de ces dispositions du présent article.
- À compter du 26 mars 2020, les fournisseurs d'électricité, les fournisseurs de gaz ainsi que les fournisseurs et services distribuant l'eau potable sont tenus, à la demande des personnes visées au point 1, d'accepter le report des échéances de paiement des factures exigibles entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Ces mesures s'appliquent aux factures dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Il est donc important de vérifier la date d'échéance de ces factures : à titre d'exemple une facture exigible au 1er mars n'est pas concernée par cette mesure.