

CORONAVIRUS ET PAIEMENT DES LOYERS



L'Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 permet à certaines entreprises d'éviter des sanctions en cas de non-paiement du loyer. Comme le souligne le rapport la présentant au Président de la République : « *Le paiement des obligations contractuelles doit toujours avoir lieu à la date prévue par le contrat* ».

Entreprises bénéficiaires : report et étalement sur plus de six mois

Sous certaines conditions, les entreprises éligibles au fonds de solidarité institué par l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 peuvent suspendre le paiement de leurs loyers. Les conditions d'éligibilité ont été fixées par le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020. Il s'agit des entreprises de **10 salariés au plus** créées avant le 1^{er} février 2020, dont le CA 2019 est inférieur à **1M€** et le bénéfice imposable (augmenté des sommes versées au dirigeant) **inférieur à 60.000 €** entre autres conditions. Ces entreprises pourront demander à leur bailleur de reporter le paiement de leurs loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le **12 mars 2020 et le 23 Juillet 2020**.

Le paiement des échéances ainsi reportées sera réparti de manière égale sur les échéances de loyer postérieures à compter du 1^{er} Juillet 2020, **sur une durée ne pouvant être inférieure à six mois**.

Entreprises exclues du dispositif : force majeure et contrôle du juge

Les entreprises qui ne sont pas éligibles au fonds de solidarité pourront encourir des sanctions en cas de non-paiement de leur loyer à l'échéance contractuelle. Elles pourraient invoquer la force majeure, si le contrat ne contient aucune clause écartant ce risque, pour se soustraire à ses obligations. La force majeure peut être invoquée pour tout **événement extérieur, irrésistible, imprévisible**. De précédentes pandémies telles le bacille de la peste, les épidémies de grippe H1N1 en 2009, le virus de la dengue ou encore celui du chikungunya n'ont pas été jugées comme des crises sanitaires constitutives d'événements de force majeure.

Le locataire devra prouver qu'il n'a pas pu anticiper les obligations sanitaires ou de confinement. En outre, il devra démontrer qu'il n'a pas été ou qu'il ne lui est pas possible de trouver d'autres solutions ; enfin, il faudra établir le lien de causalité entre son impossibilité de payer ou d'exécuter en nature et l'épidémie de COVID -19. Il sera nécessaire par exemple de montrer, pièces comptables à l'appui, que ses difficultés de trésorerie sont bien nées à l'occasion de l'épidémie.

Le juge statuera au cas par cas.

La prudence commande d'analyser précisément sa situation et son contrat avant d'invoquer la force majeure. Au regard, notamment, des mesures effectivement prises par l'entreprise en termes sanitaire et de confinement mais en retenant l'existence d'un état d'urgence sanitaire déclaré, la jurisprudence pourrait évoluer.