



Le président de la République avait annoncé le 16 mars 2020 le report du paiement des loyers, factures d'eau, de gaz et d'électricité pour les plus petites entreprises en difficulté.

Ce point figurait dans la LOI n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19. L'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 précise les mesures annoncées.

Un décret devra néanmoins préciser les caractéristiques chiffrées des entreprises concernées (seuil d'effectifs, seuil de chiffre d'affaires, seuil de perte de chiffre d'affaires).

1 LE DISPOSITIF LEGAL

Il ne concerne que certaines entreprises, à savoir :

- Les entreprises particulièrement touchées par les conséquences, économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de Covid-19 et des mesures prises pour limiter la propagation : celles ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou celles ayant subi une baisse d'au moins 70 % de leur chiffre d'affaires par rapport à mars 2019.
- Et celles qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une sauvegarde, d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire.
- Quelle que soit leur forme, personnes physiques ou morales de droit privé.
- Qui occupent des locaux commerciaux ou professionnels.
- De moins de 10 salariés, d'un million d'euros de chiffre d'affaires au maximum.

Ces entreprises n'encourront aucune pénalité financière ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou d'activation de la caution, si elles ne s'acquittent plus des échéances de loyers et charges locatives entre le 12 mars 2020 et le 24 juillet 2020.

2 EN PRATIQUE

Il convient de distinguer deux cas de figure :

1/ Les entreprises visées vont pouvoir solliciter de leur bailleur, si possible au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre écrit contre récépissé, soit un report intégral soit un étalement du paiement des loyers pendant le temps où l'activité ne peut être poursuivie dans des conditions normales.

Les bailleurs seront tenus d'accéder à leur demande.

2/ Les entreprises qui ne répondront pas à l'ensemble des conditions ci-dessus, auront néanmoins la possibilité de négocier amiablement avec leur bailleur un rééchelonnement du paiement de leur loyer, **arguant du cas de force majeure que constitue vraisemblablement d'épidémie de Covid-19.**

Elles mettront en avant la nécessité d'assurer la pérennité de leur entreprise.

Elles devront se référer aux dispositions contractuelles de leur bail afin de respecter les modalités prévues le cas échéant, soit dans une clause de force majeure soit dans une clause relative à la théorie de l'imprévision pour les baux conclus postérieurement au 1^{er} octobre 2016.

Les bailleurs ont été officiellement appelés à participer à l'effort collectif. Juridiquement, ces bailleurs pourront ou non donner une suite favorable à la demande de leur locataire.