

# Covid-19 : paiement des loyers

3 avril 2020

**EY**  
Société  
d'Avocats

## Actualité relative au paiement des loyers professionnels et commerciaux à la suite de l'épidémie du Covid 19

Dans son allocution télévisée du 16 mars 2020, le Président de la République a envisagé une « suspension [...] des loyers » pour les PME.

L'épidémie de Covid-19 a un impact considérable pour certaines entreprises, notamment celles ayant dû suspendre leurs activités du fait des arrêtés successifs fermant les lieux accueillant du public non indispensables à la vie de la Nation.

C'est pourquoi, avant même l'élaboration des textes d'application, divers bailleurs ont annoncé qu'ils suspendaient volontairement les loyers de leurs preneurs.

### Une initiative législative à portée limitée

La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été publiée au Journal officiel le 24 mars 2020. La portée de l'allocation du Président y a été clairement circonscrite à l'article 11.1 g) puisque :

- Seules les microentreprises sont visées (et non les PME) ;
- La « suspension » des loyers annoncée se traduit en réalité par un « report intégral » ou un « étalement » du paiement et une renonciation aux pénalités financières ;
- Seules les entreprises dont l'activité est « affectée » par la propagation de l'épidémie peuvent bénéficier de la mesure.

Par l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 et divers décrets, le Gouvernement a défini les modalités d'application de cette initiative – là encore en restreignant un peu plus le périmètre de celle-ci :

- Bénéficiaires : personnes physiques ou morales de droit privé résidentes fiscales françaises exerçant une activité économique non seulement susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité (notion strictement déterminée par le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 : moins de 10 salariés, CA annuel inférieur à 1M€, non contrôlée par une société commerciale...), mais également ayant fait l'objet d'une mesure de fermeture du 1<sup>er</sup> au 30 mars 2020 ou ayant perdu au moins 50% de leur chiffre d'affaires durant la même période ; sont également visées les entreprises qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ;
- Périmètre : absence de pénalités financières ou intérêts de retard, dommages-intérêts, astreinte, exécution de clause résolutoire, clause pénale ou toute clause prévoyant une déchéance, ou activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives ;
- Durée : sont concernés les 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.
- Modalités : les bénéficiaires des mesures doivent produire une déclaration sur l'honneur qu'elles remplissent les conditions.

### Le maintien des dispositions contractuelles et légales

Le champ d'application de l'initiative législative étant limité, bon nombre de preneurs vont tenter de recourir aux stipulations contractuelles ou dispositions légales applicables.

Quelques pistes à étudier :

#### La force majeure (article 1218 du Code civil)

Même si le Gouvernement considère, depuis le 28 février, que l'épidémie Covid 19 est « un cas de force majeure pour les entreprises », son appréciation relèvera in fine des Tribunaux. Ceux-ci s'attacheront à vérifier qu'elle répond aux critères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité et qu'elle a empêché totalement le preneur dans l'exécution de ses obligations. La jurisprudence l'a déjà écartée pour diverses épidémies.

En pratique, c'est bien une appréciation au cas par cas qui sera menée avec deux critères déterminants dans l'appréciation :

- Le caractère « irrésistible » : qui sera plus facilement retenu pour les établissements qui auront fait l'objet d'un arrêté de fermeture ;
- L'« impossibilité » pour le preneur de satisfaire au paiement des loyers : qui sera nécessairement appréciée au regard du chiffre d'affaires et de la trésorerie du preneur d'un point de vue plus global.

#### L'exception d'inexécution (article 1220 du Code civil)

Un locataire pourrait tenter de justifier le non-paiement de ses loyers par un défaut du bailleur à son obligation de délivrance s'il n'est plus en mesure d'exploiter les locaux, encore faut-il qu'un manquement du bailleur soit avéré.

#### L'imprévision (article 1195 du Code civil)

Un locataire pourrait également tenter de renégocier sa convention locative en invoquant un changement de circonstances imprévisible. La portée d'un tel argumentaire en matière de baux commerciaux devra être tranché car un arrêt récent (CA Versailles, 12 décembre 2019, n°18/07183) écarte l'application de l'article 1195 du Code civil au profit des règles spéciales prévues par le statut des baux commerciaux.

#### Statut des baux commerciaux (Code de commerce)

En matière de baux commerciaux, bon nombre de dispositions du Code de commerce envisagent une modification du loyer dans le cadre d'une révision ou d'un renouvellement. Si l'épidémie a un impact sur le marché de l'immobilier ou ses loyers, les locataires pourraient également saisir cette opportunité pour obtenir une baisse de leurs loyers.

### Nos recommandations

Anticiper la problématique en (i) analysant dès à présent les stipulations contractuelles qui ont pu encadrer les droits des parties et en (ii) suivant l'application des ordonnances ou les premières décisions jurisprudentielles.

Entamer une négociation amiable puisque toutes les parties prenantes seront impactées par la situation.

### L'accompagnement d'EY Société d'Avocats

Notre équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier peut vous accompagner dans la gestion de la crise générée par l'épidémie de Covid 19. Contacts :

[magali.serror.fienberg@ey-avocats.com](mailto:magali.serror.fienberg@ey-avocats.com)

[jean.michel.briquet@ey-avocats.com](mailto:jean.michel.briquet@ey-avocats.com)

[blandine.gagnaire@ey-avocats.com](mailto:blandine.gagnaire@ey-avocats.com)

#### Ernst & Young Société d'Avocats

EY Société d'Avocats est un des cabinets leaders de la fiscalité et du droit. De par notre appartenance à un réseau de dimension mondiale, nous mettons notre expertise au service d'une performance durable et responsable. Nous faisons grandir les talents afin qu'ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne. C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos clients, nos équipes et la société dans son ensemble.

Ernst & Young Société d'Avocats

Inscrit au Barreau des Hauts de Seine

Membre d'Ernst & Young Global Limited

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Les informations sur la manière dont EY collecte et traite les données personnelles, ainsi que sur les droits dont bénéficient les personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données, sont disponibles à l'adresse suivante : [ey.com/privacy](http://ey.com/privacy).

Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur [www.ey.com](http://www.ey.com).

© 2020 Ernst & Young Société d'Avocats.

Tous droits réservés.

Document imprimé conformément à l'engagement d'EY de réduire son empreinte sur l'environnement.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale ou autre. Pour toute question spécifique, vous devez vous adresser à vos conseillers.

[ey-avocats.com](http://ey-avocats.com)