

PRESENTATION DE L'ORDONNANCE N°2020-316 DU 25 MARS 2020 RELATIVE AU PAIEMENT DES LOYERS, DES FACTURES D'EAU, DE GAZ ET D'ELECTRICITE AFFERENTS AUX LOCAUX PROFESSIONNELS DES ENTREPRISES DONT L'ACTIVITE EST AFFECTEE PAR LA PROPAGATION DE L'EPIDEMIE DE COVID-19

L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 (**"Ordonnance Locaux d'Entreprises"**) a été prise par le Gouvernement en application de la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, qui a habilité l'exécutif aux termes de l'article 11 I 1° g), à prendre des mesures pouvant entrer en vigueur, si nécessaire, rétroactivement à compter du 12 mars 2020 et « *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 [...] dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie* ».

Elle permet ainsi à certaines personnes physiques et morales et sous certaines conditions (à définir pour partie par décret), de bénéficier de mesures protectrices s'agissant (i) du paiement du loyer et des charges locatives dus au titre de baux et (ii) du paiement des factures relatives à la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau portant sur des locaux professionnels et commerciaux.

PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES BENEFICIAIRES

Les mesures prévues par cette ordonnance peuvent bénéficier aux « personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique » qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité créé par l'ordonnance n°2020-317 du 25 mars 2020; les critères d'éligibilité à ce fonds doivent être précisés par un décret d'application qui n'a pas encore été publié.

Toutefois, d'après le dossier de presse en date du 25 mars 2020 ([voir ici](#)), il s'agirait des commerçants, artisans, professions libérales et autres agents économiques quel que soit leur statut (société, entrepreneur individuel ou autre) et leur régime fiscal et social (y compris les micro-entrepreneurs) répondant aux conditions cumulatives suivantes (à confirmer une fois le décret d'application paru) :

- Avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou d'une perte de chiffre d'affaires d'au moins 70% en mars 2020 par rapport à mars 2019 ,
- Avoir un effectif inférieur ou égal à 10 salariés ;
- Avoir réalisé un chiffre d'affaires sur le dernier exercice clos inférieur à 1.000.000 euros ;
- Avoir réalisé un bénéfice imposable inférieur à 60.000 euros ;
- Avoir débuté son activité avant le 1er février 2020 ;
- Ne pas avoir eu de déclaration de cessation de paiement avant le 1er mars 2020.

Les mesures prévues par cette ordonnance peuvent également bénéficier aux « *personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique* » qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de

sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, en communiquant une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure.

Dans l'attente du décret annoncé ci-dessus, on relèvera que l'exécutif semble ajuster le périmètre des bénéficiaires de ces mesures, puisque la loi d'urgence réservait ces dernières aux « *microentreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie* », étant rappelé que la catégorie des microentreprises est constituée des entreprises qui « *d'une part occupent moins de 10 personnes et d'autre part ont un chiffre d'affaires annuel ou un total de bilan n'excédant pas 2 millions d'euros* »¹.

PAIEMENT DES LOYERS ET DES CHARGES LOCATIVES

L'Ordonnance Locaux d'Entreprises prévoit que les personnes bénéficiaires ne pourront pas 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 (i) afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux et (ii) 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 a minima le 24 juillet 2020.

Le preneur éligible se trouve donc protégé, le bailleur ne pouvant se prévaloir efficacement à son encontre des clauses du bail ou des garanties ou cautions dont il bénéficie pour sanctionner un éventuel défaut de paiement de loyers ou de charges locatives pendant la période en question.

On notera que l'exécutif a étendu ce dispositif de protection des personnes visées au point 1 ci-dessus aux « charges locatives » (alors que la loi le limitait aux seuls « loyers »), sans pour autant organiser une décharge de loyers, ni reprendre et détailler le mécanisme de report ou d'étalement envisagé par le législateur.

PAIEMENT DES FACTURES D'ELECTRICITE, DE GAZ OU D'EAU

Selon la même logique, l'Ordonnance Locaux d'Entreprises interdit aux fournisseurs d'énergie, à compter du 26 mars 2020 jusqu'à la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit a minima le 24 mai 2020), de 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 potable aux personnes visées au point 1 ci-dessus pour non-paiement par ces dernières de leurs factures. Elle interdit, en outre, aux fournisseurs d'électricité de procéder au cours de la même période à une réduction de la puissance distribuée aux personnes concernées.

Par ailleurs et à la différence des dispositions prévues pour le paiement des loyers et des charges locatives, l'Ordonnance Locaux d'Entreprises oblige les fournisseurs d'énergie à accorder aux personnes bénéficiaires, à la demande de ces dernières, 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, sans que ce report puisse donner lieu à des pénalités financières, frais ou indemnités. Le paiement des échéances ainsi reportées sera réparti de manière égale sur les échéances de paiement des factures postérieures au dernier jour du mois suivant la date de fin de l'état d'urgence sanitaire, sur une durée ne pouvant être inférieure à six mois.

Remarque : s'agissant du paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises, on relèvera qu'il existe, outre les dispositions spécifiques susvisées et les mécanismes juridiques relevant du droit commun des contrats privés (force majeure, imprévision, bonne foi, octroi de délais par le juge, etc.), une disposition générale (a priori sans condition d'éligibilité) prévue par l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020. Celle-ci prévoit en effet que « *les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution*

¹ Article 3 du décret n°2008-1354 du 18 décembre 2008.

d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré [entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire] ». Elle précise en outre que « ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de cette période si le débiteur n'a pas exécuté son obligation avant ce terme » (article 4 de l'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).

Ainsi, nous comprenons que les démarches d'un bailleur visant à mettre en œuvre les sanctions contractuelles prévues en cas d'absence de paiement par le preneur des sommes dues au titre du bail dans les délais impartis ne seront pas vaines, mais verront leurs effets reportés à compter de l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.



Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : [gide.com](https://www.gide.com)

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).