

COVID 19 et LOYERS

De : Emmanuelle Benhamou

Destinataire (s) : Commission gestion Locative

La présente note a pour l'objet l'impact du Covid 19 sur les loyers.

I- LOYERS ET CHARGES LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS DES PERSONNES BENEFICIAIRES DU FONDS DE SOLIDARITE (art. 4 Ord n° 2020-316).....	2
II- LOYERS ET CHARGES DES LOYERS DES LOGEMENTS	4
III- LE DROIT CIVIL : DROIT COMMUN A TOUS LES BAUX	5

Rappel du contexte et du cadre juridique spécifique liés au Covid 19

- [Déclaration de M. Emmanuel Macron, président de la République](#), sur l'épidémie de COVID-19, le 12 mars 2020
- [Loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence](#) pour faire face à l'épidémie de covid-19 – habilitation du gouvernement (art.11-1°-g)
- [Ordonnance n° 2020-316 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° 2020-331 du 25 mars 2020](#) relative au prolongement de la trêve hivernale

I- LOYERS ET CHARGES LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS DES PERSONNES BENEFICIAIRES DU FONDS DE SOLIDARITE (art. 4 Ord n° 2020-316)

L'article 4 de l'ordonnance n°2020-316 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. prévoit que :

« Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} 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 et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du Code de commerce.

*Les dispositions ci-dessus 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 déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée** ¹».*

Textes de référence :

[Ordonnance n° 2020-316 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, prise en application de l'article 11-1°-g de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020

Fonds de solidarité :

[Ordonnance n° 2020-317](#) du 25 mars 2020 portant création d'un fonds de solidarité

[Décret n° 2020-371](#) du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des 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 cette propagation, **modifié** par les décrets [n° 2020-394](#) du 2 avril 2020 et [n°2020-433](#) du 16 avril 2020

[Décret n° 2020-378](#) du 31 mars 2020 relatif 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

¹ **Période de l'état d'urgence sanitaire : du 24 mars au 24 mai 2020** L'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 prévoit en effet que l'état d'urgence est déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 23 mars 2020, c'est-à-dire **à compter du 24 mars**, puisque la loi a été publiée au journal officiel du 24 et déclarée applicable immédiatement (art. 1^{er} C. civ.).

L'ordonnance 2020-316 porte sur 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 sanitaire¹, soit le **24 juillet 2020**.

BENEFICIAIRES (art. 1 ^{er} ord n° 2020-316)	LOCAUX CONCERNES (art. 4 ord n° 2020-316)	LOYERS ET CHARGES LOCATIVES CONCERNES (art.4 ord n° 2020-316)	EFFET DE LA MESURE (art.4 ord n° 2020-316)	JUSTIFICATIFS A PRODUIRE PAR LE LOCATAIRE (art.2 Décret n° 2020-378)
<p>Personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique, susceptibles de bénéficiaire du Fonds de Solidarité</p> <p><u>Critères d'éligibilité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Début d'activité avant le 1^{er} février 2020 ; - Ne pas avoir déposé de déclaration de cessation de paiement au 1^{er} mars 2020 ; - Effectif inférieur ou égal à 10 salariés - Montant du chiffre d'affaire inférieur constaté lors du dernier exercice clos à 1 million d'euros <p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public liée au Covid 19 - Ayant subi une perte de chiffre d'affaire d'au moins 50 % 	<p>Commerciaux et professionnels</p> <p>(exclusivement)</p>	<p>Dont l'échéance² intervient entre le 12/03/2020 et le 24/07/2020</p>	<p>Loyers et charges restent dues mais exclusion :</p> <p><u>Dans les rapports bailleur/locataire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des pénalités financières ou intérêts de retard, - De dommages-intérêts, - D'astreinte, - D'exécution de clause résolutoire, - De clause pénale - De toute clause prévoyant une déchéance <p><u>Dans les rapports bailleur/tiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - D'activation des garanties ou cautions 	<p>Une déclaration sur l'honneur du respect des critères d'éligibilité (voir modèle UNIS)</p> <p>+ Accusé-réception du dépôt de la demande d'éligibilité au fonds de solidarité</p> <p>ou, une copie du dépôt de la déclaration de cessation de paiements ou du jugement d'ouverture d'une procédure collective.</p>

² C'est l'échéance de paiement des loyers et charges qui est prise en considération, et non la période pour laquelle les loyers et charges considérées sont dus. Ainsi et par exemple, pour les loyers payables trimestriellement à terme échu, l'échéance du premier trimestre (due au 31 mars 2020) et celle du deuxième trimestre (due au 30 juin 2020), soit deux trimestres en tout, sont concernées par le dispositif. Pour les loyers payables trimestriellement d'avance, l'échéance du premier trimestre (due au 1^{er} janvier) ne pourra se voir appliquer ces mesures. En revanche, celle du deuxième trimestre (due au 1^{er} avril 2020) et celle du troisième trimestre (due au 1^{er} juillet 2020), soit deux trimestres en tout également, sont concernées par le dispositif.

II- LOYERS ET CHARGES DES LOYERS DES LOGEMENTS

Les dispositions spécifiques liées au Covid 19 ne concernent pas les loyers des locaux d'habitation. Le paiement des loyers des logements ne peut être suspendu, ni reporter par les locataires.

Pour les baux d'habitation, la seule mesure spécifique concerne la **prolongation de la trêve hivernale**. L'[ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020](#) relative au prolongement de la trêve hivernale_reporte, pour l'année 2020, du 31 mars au 31 mai la fin de la période durant laquelle il est sursis aux mesures d'expulsion locative non exécutées.

- **Accompagnement des locataires en difficulté pour payer leur loyer par les pouvoirs publics par le gouvernement – l'Assemblée des départements de France et l'ANIL (communiqué de presse commun du 31 mars 2020)**

Les pouvoirs publics et l'Assemblée des Départements de France et l'ANIL, dans un communiqué de presse commun du 31 mars 2020 apportent des précisions sur les aides possibles concernant les locataires « *qui se retrouveraient en difficulté pour payer leur loyer dans le contexte de l'épidémie du coronavirus* ».

Les conseillers des agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) peuvent être sollicités pour accompagner les locataires qui en besoin, afin de trouver une solution juridique, et présenter les différentes aides financières existantes : Mise en place d'une plateforme téléphonique « **SOS Loyers Impayés** » : 0805 16 00 75.

Le communiqué précise que **les aides du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) pourront être utilement mobilisées en faveur des locataires les plus fragiles (éligibles au FSL)**. Il existe un FSL dans chaque département, organisé suivant les modalités fixées par [un décret n°2005-212 du 2 mars 2005](#), le règlement intérieur du FSL, et les règlements intérieurs des fonds locaux. Chaque FSL dispose de son propre règlement intérieur, avec ses propres critères d'attribution pour les aides financières. Dans le contexte actuel, l'ADF s'est engagée « *à ce que les dossiers puissent être instruits rapidement et faire l'objet d'un examen individuel et circonstancié. Un comité de suivi sera mis en place entre l'Etat et l'ADF pour s'assurer que les moyens mobilisés répondent aux besoins identifiés dans chaque territoire afin d'accompagner tous les locataires en difficulté pour payer leur loyer* ».

Le site internet de l'Anil propose :

- [une carte interactive permet de retrouver facilement les coordonnées des différentes ADIL, et des permanences](#)
- [une rubrique dédiée aux dispositifs d'accompagnement des locataires](#)
- [Lire le communiqué de presse commun Gouvernement – ADF et ANIL du 31 mars 2020](#)

III- LE DROIT CIVIL : DROIT COMMUN A TOUS LES BAUX

1) La force majeure

L'article 1218 du Code civil prévoit que :

« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »

Pour retenir la force majeure, les conditions suivantes doivent être réunies :

- l'évènement échappe au contrôle du débiteur de l'obligation
- l'évènement n'a pu être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat
- les conséquences de l'évènement n'ont pu être évitées par des moyens appropriés

Ces conditions doivent être appréciées au cas par cas, autrement dit *in concreto*. Elles ne peuvent être appréciées de façon générale et abstraite. A défaut d'accord entre les parties pour constater la force majeure, il reviendra donc au juge saisi d'apprécier pour chaque situation si ces conditions sont réunies et si le débiteur est libéré.

Il faut par ailleurs que l'évènement empêche l'exécution de son obligation par le débiteur : l'exécution du contrat doit être rendue impossible, définitivement ou temporairement, et pas seulement plus difficile ou plus onéreuse.

Si l'ensemble de ces conditions sont réunies, les effets de la force majeure peuvent être de deux ordres :

- si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue, à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat
- si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations.

Il est toutefois important de rappeler que les dispositions de l'article 1218 du code civil ne sont pas impératives, de sorte les parties peuvent librement aménager dans leur contrat les conditions de la force majeure ainsi que ses effets.

2) Imprévision

L'article 1195 du Code civil prévoit que :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Dans l'hypothèse où une entreprise serait impactée par l'épidémie du Covid-19, sans vouloir ou pouvoir invoquer la force majeure, **elle peut demander à son cocontractant de renégocier les termes du contrat en raison d'un changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution de son obligation excessivement onéreuse**. Cela permet de réduire un impact financier (pénalités en cas de retard de livraison par exemple).

La possibilité d'invoquer la situation d'imprévisibilité dépend :

- de la date de conclusion des baux (avant ou après le 1^{er} octobre 2016, date de mise en œuvre de la réforme du droit des obligations)
- et de l'éventuelle exclusion des dispositions de l'article 1195 du code civil qui peut être écarté conventionnellement.

3) Exception d'inexécution

Selon l'article 1219 du Code civil prévoit que :

« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. »

Pour les commerces fermés, cette disposition mérite réflexion. Peut-il être reproché au bailleur de ne pas exécuter son obligation de délivrance ? Même pour les ERP ayant fait l'objet d'une mesure d'interdiction d'accueillir du public il n'en reste pas moins que le locataire a toujours la jouissance des lieux loués (clés – matériel – possibilité de s'y rendre avec un justificatif de déplacement dérogatoire). Mais, le preneur ne peut disposer de la jouissance paisible des locaux que le bailleur est tenu de lui assurer de manière générale. Néanmoins, les mesures gouvernementales adoptées pour lutter contre la propagation du virus Covid 19 empêchent le bailleur de respecter son obligation.