

## COVID 19 : Pas de sanction pour impayés de loyers pendant les périodes de fermetures

dimanche 15 novembre 2020, par Gabriel Neu-Janicki

La loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire confirme la suspension de toutes les actions, sanctions et procédures d'exécution à l'encontre des locataires des locaux commerciaux ou professionnels, sous réserve de remplir certains critères, en ce qui concerne les loyers et les charges locatives.

Pour pouvoir bénéficier de ces dispositions les locataires doivent être visés par une mesure de police administrative et répondre à :

- des seuils d'effectifs
- un seuil de chiffre d'affaires,
- un seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative.

Ces seuils feront l'objet d'un décret qui les détaillera.

En l'état, si le locataire remplit les conditions d'éligibilités visés ci-dessus, la loi prévoit pour les retards ou non-paiements des loyers ou charges locatives que le locataire ne peut encourir :

- d'intérêts,
- de pénalités,
- ou toute mesure financière,
- ou encourir toute action, toute sanction ou voie d'exécution forcée.

et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police administrative.

Ainsi, pour mémoire la mesure de police administrative de fermeture a commencé à courir à compter du 29 octobre 2020 et celle-ci n'est pas encore terminée.

Il en résulte que du 29 octobre 2020 jusqu'à un délai de deux mois suivant la fin de la mesure de la police administrative, le locataire est totalement protégé et ne peut voir aucune action introduite à son encontre pour les loyers et charges dus pendant cette période.

Il est précisé que les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus et calculés qu'à compter de l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

Pendant cette même période, les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés ne peuvent être mises en œuvre et le bailleur ne peut pas pratiquer de mesures conservatoires.

De plus, la loi précise que toute stipulation contraire, notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou retard de paiement de loyers ou charges, est réputée non écrite.

Cependant, la loi autorise à procéder à la compensation au sens de l'article 1347 du code civil.

Cet article dispose que :

*"La compensation est l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes. Elle s'opère, sous réserve d'être invoquée, à due concurrence, à la date où ses conditions se trouvent réunies."*

Cela permettrait ainsi une compensation entre les loyers et charges dus et le dépôt de garantie en possession du Bailleur.

Pour finir, les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles pendant sont suspendues jusqu'à la date mentionnée ci-avant non encore connu au jour de l'écriture du présent article.

## **Cabinet Neu-Janicki**

121 bis, rue de la Pompe 75116 Paris

Standard : 00.33.(0)1.47.83.90.90

Ligne directe : 00.33.(0)1.77.71.26.81

Télécopie : 00.33.(0)1.77.71.26.89

---

## **Avocats à la Cour d'appel de Paris**

***LOI n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire***