

Dans son allocution du 16 mars 2020, le Président de la République avait annoncé que des mesures seraient prises face au risque de crise économique précipité par l'épidémie de Covid-19 pour les entreprises en difficulté.

L'article 11 I-1°-g) de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 permet ainsi « **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**, au sens du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008 relatif aux critères permettant de déterminer la catégorie d'appartenance d'une entreprise pour les besoins de l'analyse statistique et économique, dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie ».

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 précise que **le non-paiement des loyers commerciaux et factures d'énergie par certaines entreprises ne peut donner lieu à une quelconque pénalité ou autre sanction contractuelle de la part du bailleur ou du fournisseur.**

### Qui peut bénéficier de ces mesures ? (art 1)

**Les professionnels (personnes physiques ou morales) de droit privé exerçant une activité économique :**

- **susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité** (décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par la propagation de l'épidémie de covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation), c'est-à-dire **les personnes physiques ou morales de droit privé, résidentes fiscales françaises exerçant une activité économique et remplissant les conditions cumulatives suivantes :**
  1. début d'activité antérieur au 1<sup>e</sup> février 2020
  2. effectif inférieur ou égal à 10 salariés
  3. chiffre d'affaires du dernier exercice clos inférieur à 1 million d'euros (ou chiffre d'affaires mensuel moyen inférieur à 83 333 € avant le 29 février 2020 si exercice non encore clos)
  4. bénéfice imposable augmenté des sommes versées au dirigeant inférieur à 60 000 € lors du dernier exercice clos (ou à défaut au 29 février 2020 sur leur durée d'exploitation ramené sur 12 mois)
  5. absence de contrat de travail ou de pension de vieillesse pour la personne physique ou le dirigeant de la personne morale au 1<sup>e</sup> mars 2020 et absence d'IJSS supérieure à 800 € pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2020 au 31 mars 2020
  6. absence de contrôle par une société commerciale
  7. en-deçà des seuils 3, 4 et 5 pour la somme totale des salariés, des chiffres d'affaires et des bénéfices en cas de contrôle d'une ou plusieurs sociétés commerciales
  8. interdiction d'accueil du public entre le 1<sup>e</sup> mars 2020 et le 31 mars 2020 ou perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % entre le 1<sup>e</sup> mars 2020 et le 31 mars 2020 par rapport à la même période de l'année précédente (ou par rapport au CA mensuel moyen depuis la création de l'entreprise jusqu'au 29 février 2020) ;
- **ou faisant l'objet d'une procédure collective** (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) sous réserve d'une attestation du mandataire judiciaire désigné.

**Contrairement au rapport d'information accompagnant le projet de loi Covid-19 et au communiqué de presse, les PME ne sont pas concernées par ce dispositif.**

### **Les entreprises souhaitant bénéficier des mesures doivent le justifier en produisant :**

- une déclaration sur l'honneur attestant du respect des conditions ci-dessus et l'accusé-réception du dépôt de leur demande d'éligibilité au fonds de solidarité ; **ou**
- une déclaration de cessation de paiements ou de situation d'entreprise en difficulté et une copie, le cas échéant, du dépôt de la déclaration de cessation de paiements ou du jugement d'ouverture d'une procédure collective.

### **Quid du paiement des factures d'eau, d'électricité et de gaz ? (art 2 et 3)**

#### **Interdiction de suspendre, d'interrompre ou de réduire la fourniture d'énergie (art 2)**

À partir du 26 mars 2020, les fournisseurs d'énergie ne peuvent sanctionner contractuellement les entreprises visées à l'article 1 pour le non-paiement des factures et ils ne peuvent donc pas procéder à la suspension, à l'interruption, ni à la résiliation des contrats de fourniture en cas de non-paiement, ni même procéder à la réduction de la puissance distribuée aux personnes concernées.

Cet article s'applique aux :

- Fournisseurs d'électricité autorisés à exercer l'activité d'achat d'électricité pour revente aux consommateurs finals ou aux gestionnaires de réseaux (art L. 333-1 du code de l'énergie) ;
- Fournisseurs de gaz titulaires d'une autorisation administrative (art L. 443-1 du code de l'énergie) ;
- Fournisseurs et services distribuant l'eau potable pour le compte des communes (art L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales).

#### **Report des échéances de paiements (art 3)**

À partir du 26 mars 2020, les fournisseurs d'énergie sont également tenus d'accorder aux entreprises (visées à l'article 1) qui le demandent le report des échéances de paiement des factures exigibles entre le 12 mars 2020 et la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Ils ne peuvent pas exiger de ces entreprises des pénalités financières, frais ou indemnités en cas de demande de report.

Cet article s'applique aux :

- Fournisseurs d'électricité :
  - autorisés à exercer l'activité d'achat d'électricité pour revente aux consommateurs finals ou aux gestionnaires de réseaux (art L. 333-1 du code de l'énergie) ;
  - intervenant dans les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental ;
  - exerçant sous forme d'entreprises locales de distribution au sens de l'article L. 111-54 du code de l'énergie.
- Fournisseurs de gaz :
  - titulaires d'une autorisation administrative (art L. 443-1 du code de l'énergie) et alimentant plus de 100 000 clients ;
  - exerçant sous forme d'entreprises locales de distribution au sens de l'article L. 111-54 du code de l'énergie.
- Fournisseurs et services distribuant l'eau potable pour le compte des communes (art L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales).

**En tout état de cause, les factures sont dues par les entreprises et cet article ne prévoit qu'un report des paiements.**

À la fin de l'état d'urgence sanitaire, **le paiement des échéances reportées sera réparti de manière égale sur les échéances de paiement** des factures postérieures au dernier jour du mois suivant la date de fin d'état d'urgence sanitaire, **sur une durée au moins égale à 6 mois.**

## Quid du paiement des loyers ? (art 4)

De même, les entreprises visées à l'article 1 ne peuvent pas être sanctionnées pour le non-paiement de loyers ou charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et/ou commerciaux. Elles ne peuvent donc pas encourir de pénalités financières, d'intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale, etc. qui seraient exigés par le bailleur.

Cette mesure est applicable pour les loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et deux mois après la date de fin de l'état d'urgence sanitaire.

Toutefois, contrairement à ce qui est indiqué pour les factures d'énergie, **rien n'est à ce stade précisé quant aux modalités de report ou d'étalement des paiements pour le loyer et les charges locatives.**

Pour l'instant, à la lecture de l'ordonnance, il n'est pas clairement indiqué que le paiement des loyers serait ultérieurement dû et exigible, ni qu'il s'agit d'un report des paiements, ce qui reste à confirmer.

\*\*\*

**Pour les entreprises qui ne rempliraient pas les critères ci-dessus, mais dont l'activité a été fortement dégradée, le droit commun des contrats s'applique** et elles auront toujours la possibilité de saisir leur bailleur ou fournisseur d'énergie pour appeler à l'indulgence et négocier contractuellement des reports ou suspensions de paiement des loyers ou factures.

À ce titre, il convient de :

- **Vérifier les contrats** (notamment les clauses de force majeure et d'imprévision)
- **Informé le bailleur ou le fournisseur des difficultés financières rencontrées** : un locataire/client ne peut pas décider unilatéralement de ne pas payer les loyers/factures (sans engager sa responsabilité contractuelle) et doit se rapprocher de son bailleur/fournisseur afin de l'informer des difficultés qu'il rencontre et lui proposer au choix :
  - la suspension du paiement des loyers ou des factures durant la fermeture administrative temporaire de l'ERP en raison de l'épidémie de Covid-19 ;
  - une baisse du montant des loyers ou des factures durant la période d'urgence sanitaire ;
  - un aménagement des modalités de paiement (étalement des paiements par exemple).

Dans le cas où les solutions amiables ne seraient pas satisfaisantes, le locataire ou client peut tenter :

- de **faire jouer la force majeure** (art 1218 du code civil) pour suspendre le paiement des loyers ou factures durant la période d'urgence sanitaire ;
- ou encore demander la renégociation du contrat pour **imprévision** (y compris devant le juge) s'il subit une **baisse exceptionnelle d'activités pouvant à terme impacter son chiffre d'affaires et sa santé économique** (art 1195 du code civil).

**Les fédérations de bailleurs ont d'ores et déjà appelé leurs adhérents à prendre des mesures pour aider les TPE et PME à surmonter la crise sanitaire et économique (Communiqué de presse du 20/03/2020).**