



## La loi autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire publiée : une nouvelle suspension des clauses pénales, résolutoires et actions à leur visa en matière de « loyers d'activités »

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 vient d'être publiée au JO du 15 novembre 2020.

Elle décale la date de fin de l'état d'urgence sanitaire du 30 octobre 2020 au **1<sup>er</sup> avril 2021**.

Durant cette période le Premier Ministre peut notamment règlementer les conditions d'ouverture au public de certains établissements.

C'est le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 qui est venu préciser, en son titre 4, la liste des établissements qui ne peuvent plus accueillir de public, ainsi que les conditions et modalités d'accès à ceux qui y sont, à l'inverse, autorisés.

Le préfet peut également adapter ces règles localement et interdire, restreindre ou règlementer, par des mesures réglementaires ou individuelles, les activités qui ne sont pas interdites par le décret.

L'article **14 de la loi du 14 novembre 2020** tire les conséquences de ces mesures de police administrative sur certains loyers se rapportant à une activité économique (Voir, en particulier, les premières dispositions de ce texte ci-dessous).

Qui est concerné ?

La loi vise les personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique affectée par l'une des mesures de police administrative susvisées.

Les critères d'éligibilité seront **précisés par décret**, lequel déterminera les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative.

**Il ne s'agit en aucun cas d'une mesure générale.**

Tous les loyers professionnels ou commerciaux ne seront donc pas concernés.

Quelles conséquences ?

Lorsque les conditions précisées par décret seront remplies :

- Le locataire, ne peut encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où son activité est ou était ainsi affectée ;
- Il ne peut encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à son encontre pour le même motif ;

- 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 ;
- La clause résolutoire est, du temps de la mesure, ne s'applique pas (elle est même « réputée non-écrite »).

Il est en outre précisé que :

- Sont visés par ces dispositions, les loyers et charges locatives dus pour la période au cours de laquelle l'activité de l'entreprise est affectée par une mesure de police administrative ;
- Les voies d'exécution qui auraient déjà été engagées sont suspendues.

Ainsi, en d'autres termes, toute action en paiement, en résiliation de bail et toute voie d'exécution se rapportant aux loyers des locataires concernés, impactés par les nouvelles restrictions que nous connaissons, est interdite.

Les cautions ne peuvent pas non plus être poursuivies.

Sous réserve des seuils qui restent à préciser, le terme « affectée par une mesure de police administrative », laquelle peut aller de l'interdiction d'ouverture à de « simples » restrictions, pourrait induire un champ d'application assez large du dispositif.

Celui-ci est applicable **à compter du 17 octobre 2020 et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'activité des locataires concernés cesse d'être affectée** par une des mesures de police administrative susvisées.

Il va être nécessaire de raisonner au cas par cas, une nouvelle fois.

Affaire à suivre, évidemment, avec la publication du décret attendu...

.....

Article 14 de la loi du 14 novembre 2020, premiers paragraphes : « I. - *Le présent article est applicable aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative prise en application des 2° ou 3° du I de l'article 1er de la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou du 5° du I de l'article L. 3131-15 du code de la santé publique, y compris lorsqu'elle est prise par le représentant de l'Etat dans le département en application du second alinéa du I de l'article L. 3131-17 du même code. Les critères d'éligibilité sont précisés par décret, lequel détermine les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative.*

*II. - 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 mentionnée au I, les personnes mentionnées au même I ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi affectée.*

*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.*

*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.*

III. - Le II ne fait pas obstacle à la compensation au sens de l'article 1347 du code civil.  
IV. - Le II s'applique aux loyers et charges locatives dus pour la période au cours de laquelle l'activité de l'entreprise est affectée par une mesure de police mentionnée au I.

Les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus et calculés qu'à compter de l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du II.

En outre, 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 sont suspendues jusqu'à la date mentionnée au même premier alinéa... »

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,  
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente

