

Commerces, professions libérales... : à qui profitera le report ou la suspension des loyers ?

ENTRETIEN. La loi d'urgence sanitaire est très restrictive et ne permet que le report et l'étalement des loyers, pointe l'avocat Xavier Hugon.

Propos recueillis par [Laurence Neuer](#)

Publié le 26/03/2020 à 14:30 | Le Point.fr



Tous les bars et restaurants ont dû baisser leur rideau, mais les loyers courent toujours. © PHILIPPE LOPEZ / AFP

Tout est à l'arrêt. Sauf les échéances de paiement auxquelles doivent faire face les commerces ayant baissé le rideau depuis le 17 mars, jour de l'entrée en vigueur des mesures de confinement. Dans cette période tourmentée, des gestes de solidarité se manifestent ici et là pour venir en aide aux entreprises. La CDC (Caisse des dépôts et consignations) et les fédérations de bailleurs ont appelé leurs adhérents pour suspendre les loyers arrivant à échéance en avril, et la fédération des centres commerciaux a invité les bailleurs à en faire de même pour les commerçants qu'ils accueillent.

Le législateur est lui aussi venu au secours des commerçants, déjà confortés par la promesse d'Emmanuel Macron de ne livrer « aucune entreprise au risque de faillite ». [La loi d'urgence sanitaire](#) publiée au Journal officiel le 24 mars offre une bouée de sauvetage aux « microentreprises ». Celles-ci pourront bénéficier d'un report ou d'un étalement du paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux, promet le texte.

Or, confrontés à de graves pertes de trésorerie, nombre de commerçants réclament l'effacement pur et simple des loyers et des charges pendant la période d'inactivité, en invoquant notamment la force majeure. Sont-ils dans leur droit ? Quelles sont les sorties de secours juridiques de ce tunnel économique ? Les réponses de Xavier Hugon, avocat associé du cabinet PDGB.

Le Point : Qui pourra bénéficier du report du règlement des loyers prévu par la loi d'urgence sanitaire (commerçants, professions libérales...) ?

Le Point

Xavier Hugon : Les mesures autorisées ne concernent que les microentreprises, à savoir les entreprises qui d'une part ont moins de 10 salariés, qui réalisent moins de 2 millions de chiffre d'affaires et dont l'activité est affectée par l'épidémie. Mais ce dernier critère reste flou. Il devrait être précisé dans des ordonnances à venir. Le ministère de l'Économie avait évoqué la notion de baisse de 70 % de l'activité sur le mois de mars par rapport à celle de l'année précédente. Ce critère sera peut-être repris...

Quant à savoir si les professions libérales pourront bénéficier du texte, les critères posés par la loi sont généraux et s'appliquent indifféremment aux sociétés et aux travailleurs indépendants. Des ordonnances viendront préciser les modalités pratiques des mesures exceptionnelles mises en place pour soutenir l'activité des entreprises.

La loi ne vise pas expressément les loyers des professions libérales, elle se réfère à des critères purement économiques. Les professions libérales sont des membres à part entière de l'activité du pays. Dès lors que par sa taille un cabinet libéral répond aux normes posées, pourquoi l'exclure ? Le débat portera en réalité sur le critère de l'impact de la crise sur son activité. S'agissant d'un magasin objet d'une fermeture administrative, la cessation d'activité est flagrante. Pour un cabinet d'avocat, le sujet est plus délicat : toutes les audiences (sauf cas urgents particuliers) sont suspendues mais le télétravail est dans une certaine mesure possible, mais pour combien de temps ?

En dehors des mesures spécifiques prises par le gouvernement, la loi offre-t-elle des possibilités de reporter le règlement des loyers commerciaux ou professionnels ? Les commerces contraints à la fermeture ou dont le chiffre d'affaires a fondu pourraient-ils se prévaloir de l'exonération totale de leurs dettes locatives pendant la période de confinement ?

S'agissant des loyers commerciaux, la loi ne prévoit qu'une faculté de report ou d'étalement des loyers et non leur effacement pur et simple.

Les principales fédérations de bailleurs commerciaux ont demandé à leurs adhérents de suspendre les loyers des TPE et des PME ayant été contraintes de fermer en application de l'arrêté du 15 mars 2020, et à leur proposer des échéanciers de remboursement sans pénalités, adaptés à leur situation.

Indépendamment de ces initiatives, les locataires ou plus généralement les débiteurs peuvent s'appuyer sur plusieurs textes de droit pour essayer de reporter leurs dettes.

Il y a tout d'abord la force majeure, qui nécessite de démontrer le caractère irrésistible, imprévisible et insurmontable de l'événement. Dans le cas de précédentes épidémies (grippe H1N1, dengue...), la jurisprudence ne l'a pas retenue.

Mais compte tenu des circonstances exceptionnelles actuelles (confinement et fermeture administrative, crise sanitaire mondiale, pandémie létale, etc.), la jurisprudence devrait logiquement s'inverser, d'autant que le ministre de l'Économie a d'ores et déjà déclaré que l'épidémie devait être considérée « comme un cas de force majeure pour les entreprises, salariés et employeurs » dans le cadre des marchés publics.

En pratique, qu'est-ce qui caractérise la force majeure ?

Si l'on admet que l'épidémie a bien les caractéristiques de la force majeure, il faut encore distinguer deux hypothèses :

- Celle où le local loué relève de l'une des activités qui font l'objet d'une mesure de fermeture administrative. Le locataire peut soutenir que le bailleur ne satisfait pas à son obligation de

Le Point

délivrance d'un local exploitable en raison de sa destination, et en conséquence demander une suspension du loyer.

- Celle où les capacités financières du locataire dépendent de l'exploitation immédiate du local. L'épidémie (du fait d'une fermeture administrative ou d'une baisse d'activité) le prive de ressources suffisantes pour acquitter son loyer, en dépit des mesures qu'il entreprend pour préserver ses ressources.

En pratique, le locataire doit écrire sans délai à son bailleur une lettre circonstanciée indiquant qu'il fait face à un cas de force majeure qui l'empêche de payer son loyer.

Mais il faut en toute hypothèse s'assurer des termes du contrat pour vérifier que le bail n'exclut pas les crises sanitaires parmi les cas de force majeure ou la force majeure elle-même.

Les locataires n'ont-ils pas plutôt intérêt à renégocier leur contrat en vue d'obtenir la suspension des loyers pendant la période d'inactivité ?

On peut s'attendre à ce que des locataires, sur les conseils de juristes, demandent la renégociation du loyer en invoquant la théorie de l'imprévision pour obtenir une suspension du règlement de leurs loyers pendant toute la période durant laquelle ils n'exerceront pas leur activité.

La crise sanitaire actuelle constitue manifestement un « changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat » susceptible de rendre « l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque » (article 1195 du Code civil). Dans ce cas, la partie victime de ce bouleversement peut demander amiablement une renégociation du contrat à son cocontractant. Cela suppose bien sûr que le contrat n'ait pas exclu cette possibilité.

Reste que durant cette phase de discussion, le débiteur doit continuer à exécuter ses obligations durant la renégociation, ce qui limite l'intérêt de cette disposition en période de crise grave et urgente.

Qu'en est-il si le créancier refuse de renégocier le contrat ?

Dans ce cas, la loi prévoit que « 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 ».

Or, la difficulté est de pouvoir saisir un juge pour qu'il puisse aménager le contrat. Toutes les audiences de fond sont annulées et les tribunaux ne gèrent que les contentieux essentiels et urgents, notions qui restent à définir. En outre, la loi ne définit pas précisément le pouvoir de « révision » du juge, qui peut dans l'absolu décider de la suspension du paiement des loyers ou de leur différé.

Pour nous résumer, quelles sont les démarches à effectuer pour se mettre à l'abri ?

Je suis une microentreprise – un commerçant, un dentiste, un travailleur indépendant – réalisant moins de 2 millions de chiffre d'affaires et employant moins de 10 personnes, dont l'activité a été arrêtée. Je demande à bénéficier immédiatement des mesures gouvernementales de report de mon loyer. Parallèlement, je prends contact avec mon bailleur et évoque la force majeure ou l'imprévision pour essayer d'obtenir une suspension de l'exigibilité des loyers pendant la période de crise...

D'une manière générale, les entreprises qui sont dans l'impossibilité de régler la totalité de leurs charges mensuelles (indépendamment des charges sociales) ont tout intérêt à se rapprocher de leurs créanciers pour négocier soit des délais de paiement, soit des abandons de créances, sur les fondements de la force majeure ou de l'imprévision.

Le Point

Cependant, il ne faut pas non plus abuser de ces reports au risque de désorganiser totalement l'économie et que cela se retourne contre les demandeurs...

Que conseillez-vous aux entreprises qui ne pourront pas bénéficier des prêts bancaires garantis par l'État et qui ont perdu plus de la moitié de leur capital social ?

La solution est d'avoir accès aux procédures de sauvegarde qui permettent à ces entreprises en difficulté de faire appel au fonds de garantie des salaires (l'AGS) qui avancera la rémunération de leurs salariés. Une ordonnance devrait être rendue dans les prochains jours afin de permettre aux tribunaux de commerce de traiter par voie numérique l'ouverture de procédures de sauvegarde, de redressement ou liquidation judiciaire.

Les bailleurs peuvent-ils faire délivrer des actes d'huissier en ce moment ?

À ce stade, les mesures de confinement n'interdisent pas aux huissiers de délivrer leurs actes. Se pose néanmoins la question de savoir si l'acte pourra être reçu par les destinataires confinés à domicile. On peut raisonnablement penser qu'un décret prorogera les délais légaux attachés à ces actes pour éviter de pénaliser les destinataires. À cet égard, la loi d'urgence invite le gouvernement à prendre des mesures en vue d'adapter, interrompre, suspendre ou reporter les délais prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, déchéance d'un droit.