

Défaut de paiement des loyers par les entreprises fermées : du nouveau



© 2021 Les Echos Publishing

On sait que les entreprises qui sont « affectées par une mesure de police administrative » prise à l'automne dernier, dans le cadre du deuxième confinement, pour endiguer l'épidémie de Covid-19 sont à l'abri des sanctions de leur bailleur lorsqu'elles ne peuvent pas payer leur loyer dans les délais impartis. Sont avant tout concernés les établissements qui reçoivent habituellement du public et qui ont été dans l'obligation de rester fermés pendant plusieurs mois (cafés, restaurants, cinémas, salles de spectacle, salles de sport...), mais aussi les commerces qui ont dû cesser de vendre des produits non essentiels, restreindre leur capacité d'accueil ou fermer leurs portes plus tôt en raison du couvre-feu.

Rappel : pour bénéficier de cette protection, les entreprises doivent :

- employer moins de 250 salariés ;
- avoir réalisé un chiffre d'affaires (CA) inférieur à 50 M€ lors du dernier exercice clos (ou, pour les activités n'ayant pas d'exercice clos, un chiffre d'affaires mensuel moyen inférieur à 4,17 M€) ;
- et avoir subi une perte de CA d'au moins 50 % au titre du mois de novembre 2020 par rapport au mois de novembre 2019 ou, au choix de l'entreprise, par rapport au CA mensuel moyen de 2019.

Ainsi, les bailleurs de ces entreprises ne peuvent pas leur appliquer des pénalités financières, des intérêts de retard ou des dommages-intérêts lorsqu'elles n'ont pas été en mesure de payer leurs loyers et leurs charges locatives dans les délais impartis. Ils ne peuvent pas non plus les poursuivre en justice ou résilier le bail pour ce motif ni même agir contre les personnes qui se sont portées caution du paiement de leur loyer.

Précision : cette mesure de protection s'applique aux loyers et aux charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 17 octobre 2020 et l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle l'activité de l'entreprise cesse d'être affectée par la mesure administrative.

Nouveauté : jusqu'alors, pendant cette période de protection, le bailleur ne pouvait prendre aucune mesure conservatoire (saisie conservatoire, hypothèque...) à l'encontre de l'entreprise éligible à la protection qui ne payait pas son loyer. Depuis le 2 juin dernier, il peut recourir à une telle mesure, mais seulement avec l'autorisation du juge.

[Art. 10, loi n° 2021-689 du 31 mai 2021, JO du 1er juin](#)

© 2021 Les Echos Publishing