

• Report des loyers commerciaux et professionnels (mise à jour de notre circulaire du 27 mars) :

Selon l'article 11, I, 1°, g de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, ce report ne concerne que les plus petites entreprises (c'est-à-dire les microentreprises définies par le décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008) dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.

L'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 apporte des précisions sur cette mesure :

- étrangement, les bénéficiaires ne sont plus les microentreprises, mais « *les personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité* » dont on attend un décret qui déterminera les critères d'éligibilité à ces dispositions, et notamment « *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 crise sanitaire* ». Si on se réfère au dossier de presse du 25 mars, peuvent bénéficier du fonds de solidarité les TPE, indépendants, micro-entrepreneurs et professions libérales touchés par la crise du coronavirus, ayant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'€ et un bénéfice annuel imposable inférieur à 60 000 € ; de plus, la personne (morale ou physique) doit avoir fait l'objet d'une fermeture administrative ou avoir subi une perte de 70 % de chiffre d'affaires en mars 2020 par rapport à mars 2019 (nous attendons la parution du décret pour avoir les critères définitifs d'éligibilité).
A noter : les entreprises qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire peuvent également bénéficier de ces dispositions au vu de la communication d'une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure ;
- les entreprises concernées ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle. Étant donné l'absence de sanction à leur encontre, les locataires peuvent donc demander le report des loyers même si l'ordonnance ne le prévoit pas explicitement ;
- ces dispositions s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (c'est-à-dire pour l'instant jusqu'au 24 juillet 2020)¹.

L'ordonnance ne précise pas dans quelles conditions ce report s'effectuera à l'issue du délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (paiement en une fois des loyers non payés ou étalement). Si aucun texte ultérieur n'apporte de précisions, les parties devront en pratique trouver un accord sur cette question (avenant au bail ou échange d'emails).

¹ Selon l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi (soit jusqu'au 24 mai 2020), sachant que cette durée pourra être prolongée par une loi ou réduite par un décret en conseil des ministres.



• **Modèles de courrier et d'attestation sur l'honneur à adresser à votre locataire :**

Si votre locataire vous contacte pour un report de loyer (local professionnel ou commercial), voici le type de courrier que vous pouvez lui adresser :

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre demande de report de loyer pour le local commercial (*ou professionnel*) que je vous loue depuis le

Au regard de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020, seules les personnes physiques et morales de droit privé éligibles au fonds de solidarité, peuvent bénéficier de ce report si leur activité est affectée par la propagation de l'épidémie Covid 19. Cette mesure s'applique aux loyers et aux charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (c'est-à-dire pour l'instant jusqu'au 24 juillet 2020).

Si votre entreprise remplit ces conditions, je vous prie de remplir et de m'adresser l'attestation sur l'honneur ci-jointe afin de vous faire bénéficier de ce report (il s'agit d'un report et en aucun cas d'une annulation) ; à défaut, je considérerai que vous ne remplissez pas ces conditions et donc vous devrez acquitter les loyers et charges aux échéances prévues contractuellement.

Je reste à votre disposition et ne manquerai pas de vous recontacter afin que nous fixions les modalités de ce report.

Fait à..... le

Signature du propriétaire

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné(e) (*prénom et nom à préciser*), demeurant (*adresse complète à préciser*), atteste sur l'honneur que la société (*nom de la société*), locataire en vertu d'un bail qui a pris effet le (*date de prise d'effet du bail*), est éligible au fonds de solidarité² et que son activité est affectée par la propagation de l'épidémie Covid 19.

Je m'engage à fournir à la demande de mon propriétaire les pièces et éléments justifiant cet état de fait.

Je sais que cette attestation pourra être produite en justice et que toute fausse déclaration de ma part m'expose à des sanctions pénales.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à..... le

Signature du locataire

² En attendant la parution du décret qui fixera les critères définitifs d'éligibilité à ce fonds, nous pouvons nous référer au dossier de presse du 25 mars : peuvent bénéficier du fonds de solidarité les TPE, indépendants, micro-entrepreneurs et professions libérales touchés par la crise du coronavirus, ayant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'€ et un bénéfice annuel imposable inférieur à 60 000 € ; de plus, la personne (morale ou physique) doit avoir fait l'objet d'une fermeture administrative ou avoir subi une perte de 70 % de chiffre d'affaires en mars 2020 par rapport à mars 2019.

Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI La Rochelle et Pays d'Aunis

UNPI LA ROCHELLE ET PAYS D'AUNIS - 15, rue des Dames - 17000 LA ROCHELLE
05.46.41.54.55
contact@unpilarochelle.org
www.unpi17.fr