

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : SUSPENSION PROVISOIRE DES MESURES DE RECOUVREMENT DES LOYERS ET CHARGES

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 encore faire évoluer la législation générale liée à la crise du Covid-19.

L'article 14 de cette loi institue un nouveau dispositif de protection des opérateurs économiques affectés par les mesures de restriction d'exploitation des commerces et activités commerciales ou professionnelles.

1/ Bénéficiaires des mesures (conditions cumulatives) :

- Personnes physiques ou morales de droit privé ;
- Dont l'activité, exercée dans un local commercial ou professionnel, est affectée par une mesure de police administrative (fermeture ou restrictions de l'accueil du public ; interdiction ou restriction des rassemblements, réunions ou activités) ;
- Répondant aux critères d'éligibilité fixés par un décret non encore publié (effectif, CA, seuil de perte de CA).

2/ Mesures de protection des occupants :

En cas de retard ou de non paiement des loyers ou charges locatives des locaux affectés par la mesure de police, le propriétaire ne peut pas :

- Appliquer des pénalités ou des intérêts de retard ;
- Engager toute action, sanction, (notamment résiliation) ou voie d'exécution ;
- Mettre en œuvre les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers.

Par ailleurs, toutes les procédures de recouvrement en cours et concernant les loyers dus au titre de la période protégée sont suspendues

3/ Période d'application

Du 17 octobre 2020 et jusqu'à la fin d'un délai de 2 mois à partir de la date à laquelle la mesure de police aura pris fin.

NB: la protection ainsi mise en place vaut pour l'ensemble des loyers dus au titre de la période où l'activité économique de l'occupant est affectée par une mesure de police (interdiction d'ouverture ou restriction, etc.).

4/ Champ d'application : la protection s'applique-t-elle aux cas d'occupation du domaine public (redevances) ?

Le texte ne vise de façon générique que les « loyers et charges locatives » dus par les opérateurs économiques. Les redevances d'occupation du domaine public ne sont ainsi pas spécifiquement visées.

Néanmoins, dès lors que le législateur n'a pas entendu restreindre explicitement le dispositif à des types particuliers de contrats (baux commerciaux, baux professionnels), il faut considérer que celui-ci s'applique également aux conventions d'occupation du domaine public et, plus généralement à tous les titres d'occupation.



L'ÉQUIPE DROIT PUBLIC DES AFFAIRES

**Raphaël Apelbaum**

Avocat associé
rapelbaum@lexcase.com

**Alain de Belenet**

Avocat associé
adebelenet@lexcase.com

**Maxime Büsch**

Avocat of counsel
mbusch@lexcase.com

**Florent Gadrat**

Avocat
fgadrat@lexcase.com

**Alexandre Lo Casto-Porte**

Avocat
alocastoporte@lexcase.com

**Fanny Vandecasteele**

Avocat
fvandecasteele@lexcase.com

**Claire Martin**

Avocat
cmartin@lexcase.com

**Freddy Leprodhomme**

Avocat
fleprodhomme@lexcase.com



Lyon
2, rue P^{dt} Carnot • 69002 Lyon
+33 (0)4 37 23 11 11

Paris
17, rue de la Paix • 75002 Paris
+33 (0)1 40 20 22 22

Marseille
38, rue Grignan • 13001 Marseille
+33 (0)4 91 33 22 22