



Gestion locative Flash de la DJEF

16 novembre 2020

Covid-19 – La loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire : Conséquences pour la gestion locative

Déposé le 21 octobre 2020 devant l'Assemblée nationale, le projet de loi a bénéficié de la procédure accélérée. Les travaux de la commission mixte paritaire n'ayant pas abouti à un accord, une deuxième lecture a dû être engagée. Le texte a définitivement été adopté le 7 novembre et a fait l'objet d'une saisine du Conseil constitutionnel le même jour par plus de 60 députés et plus de 60 sénateurs. La haute juridiction a rendu sa décision le 13 novembre 2020. Aucune disposition de la loi n'a été déclarée inconstitutionnelle.

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 a été publiée au JO du 15 novembre 2020.

Elle contient plusieurs mesures qui impactent ou intéressent les bailleurs sociaux en matière de gestion locative.

I/ Dispositions concernant le paiement des loyers et charges des baux professionnels et commerciaux (article 14)

Ces dispositions présentent en partie des similitudes avec les dispositions prises par l'[ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19](#) qui ont expiré.

Sont concernées les personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont affectées par une mesure de police administrative (prise par décret du premier ministre ou suite à une décision du préfet) qui vise à réglementer l'ouverture au public de certains établissements recevant du public ou à leur fermeture provisoire (cela peut également concerner les activités exercées sur la voie publique et dans les lieux ouverts au public).

Elles bénéficieront des mesures détaillées infra 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 administrative.

Les critères d'éligibilité seront 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.

Les personnes susvisées ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur rencontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents **aux locaux professionnels ou commerciaux** où leur activité est ou était 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.

La loi 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.

La compensation de créance au sens de l'article 1347 du code civil reste possible.

Les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus et calculés qu'à compter de l'expiration du délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'activité cesse d'être affectée par une mesure de police administrative.

Enfin, **les procédures d'exécution** qui vous auriez pu engager à l'encontre de vos locataires concernés pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles **sont également suspendues** jusqu'à l'expiration du délai de deux mois suivant la date à laquelle l'activité du locataire n'est plus affectée par la mesure de police administrative.

Tout comme les mesures prises au mois de mars, il n'y a pas de report du paiement des loyers explicite. Juridiquement les loyers restent exigibles mais dans la pratique il n'est pas possible de faire jouer une clause résolutoire ou clause de déchéance.

Vous pouvez donc continuer de facturer et encaisser les loyers. Toutefois, en cas de manifestation d'un de vos locataires d'un bail professionnel ou commercial qui répondrait aux critères d'éligibilité, il appartiendra à chaque bailleur de rechercher, d'un commun accord avec le locataire concerné, les modalités transitoires de règlement des loyers et charges pour la période définie par la loi.

Nous attirons votre attention sur le fait que cet article est entré en vigueur rétroactivement à compter du 17 octobre 2020 (article 14 – V). Dès lors, toute procédure engagée depuis cette date est rendue nulle de plein droit par ce texte (commandements de payer, assignations, saisies ...)

Nous ne manquerons pas de communiquer dès la publication du décret précisant les critères d'éligibilité. Dans l'attente, nous vous invitons à la plus grande prudence en ce

qui concerne l'engagement de procédure à l'encontre de vos locataires titulaires d'un bail professionnel ou commercial.

Un crédit d'impôt (de 50 % suite à la conférence de presse du 12 novembre) pour les remises de loyers commerciaux été annoncé par le Ministre de l'Economie et des Finances, Bruno Le Maire. Cette mesure devrait faire l'objet du dépôt d'un amendement par le Gouvernement dans le cadre du projet de loi de finances pour 2021. Nous communiquerons dès que nous aurons connaissance du texte afin de vous indiquer si les bailleurs sociaux sont concernés, ou non. L'USH s'est rapprochée des services de l'Etat pour demander que les organismes d'Hlm puissent en bénéficier, y compris pour les loyers de locaux commerciaux pour lesquels ils sont exonérés d'impôt.

En complément et pour information, sont également interdites, pour non-paiement de factures, l'interruption, la suspension ou la réduction, y compris par résiliation du contrat, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau pour les contrats concernant les locaux professionnels ou commerciaux dont l'activité est affectée par une mesure de police administrative citée supra, entre le 17 octobre 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois suivant la date à laquelle l'activité n'est plus affectée par la mesure de police administrative.

Les entreprises bénéficiaires peuvent demander l'échelonnement du paiement des factures correspondantes, non encore acquittées, exigibles entre le 17 octobre 2020 et l'expiration du délai de deux mois suivant la date à laquelle l'activité n'est plus affectée par une mesure de police, sans aucune pénalité, auprès des fournisseurs et services distribuant l'eau potable, le gaz et l'électricité.

Dans ce cas, le paiement des créances dues à ces échéances ainsi reportées est réparti de manière égale sur les échéances de paiement des factures **postérieures** sur six mois minimums.

L'ensemble de ces mesures est applicable à Wallis-et-Futuna.

II/ Assouplissement des restrictions de circulation en faveur des victimes de violences conjugales (art. 17)

Les victimes d'infractions commises par leur conjoint, concubin, partenaire pacsé (ou ex-époux, concubin, pacsé) ne sont pas soumises au couvre-feu, et ne peuvent être maintenues en confinement dans le même domicile que l'auteur des infractions, y compris si celles-ci sont présumées.

Si l'éviction du conjoint violent ne peut être exécutée, un lieu d'hébergement permettant le respect de leur vie privée et familiale leur est attribué.

Nous vous invitons à relayer cette information auprès de vos services de proximité et des conseillers sociaux afin qu'ils puissent en informer les victimes, le cas échéant.

II/ Point sur les CALEOL dématérialisées

La loi autorise le Gouvernement à procéder par voie d'ordonnance, jusqu'au 16 février 2021, afin de prendre toute mesure relevant de la loi permettant de faire face aux conséquences de l'épidémie de covid-19 et d'en limiter la propagation.

Il est ainsi possible pour le Gouvernement de prolonger ou de rétablir l'application des dispositions prises antérieurement par voie d'ordonnance, en procédant aux modifications nécessaires si besoin (art. 10).

C'est dans ce cadre que la possibilité de remettre en place des CALEOL dématérialisées devrait s'inscrire pour les organismes n'ayant pas mis en place ce dispositif conformément aux exigences de l'article L.441.2 du CCH (mise à jour du règlement intérieur, accord du préfet, utilisation d'outils informatiques sécurisés).

Nous ne manquerons pas de communiquer immédiatement dès la publication du texte.

Lien vers :

[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 \(1\)](#)

Conseil constitutionnel

[Décision n° 2020-808 DC du 13 novembre 2020](#)