



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

COVID-19 – QUI PEUT BÉNÉFICIER DE LA SUSPENSION DES SANCTIONS POUR RETARD OU NON-PAIEMENT DES LOYERS ?

Le décret fixant les critères d'éligibilité pour les preneurs est (enfin) publié. L'article 14 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 prévoit notamment, pour certains preneurs de locaux professionnels ou commerciaux, une neutralisation des sanctions contractuelles et des recours judiciaires dont disposent en principe les bailleurs pour recouvrer les loyers et les charges locatives impayés pendant la période au cours de laquelle leur activité économique est affectée par une mesure de police administrative¹.

La loi prévoit que, pour bénéficier de ces mesures de neutralisation, entrées en vigueur rétroactivement à compter du 17 octobre 2020², le preneur doit cumulativement être une personne physique ou morale de droit privé, exercer une activité économique "affectée par une mesure de police administrative" visée par la loi et répondre à des critères d'éligibilité à fixer par un décret d'application³. Ces critères d'éligibilité ont été fixés par le décret n°2020-1766 du 30 décembre 2020.

¹ Cf rubrique Législation du numéro de décembre 2020 de la Lettre M².

² Article 14, VII de la loi.

³ Décret n° 2020-1766 du 30 décembre 2020 relatif aux bénéficiaires des dispositions de l'article 14 de 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.

⁴ Le décompte de cet effectif doit être établi conformément au I de l'article L. 130-1 du Code de la sécurité sociale.

⁵ Au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ À REMPLIR PAR LE PRENEUR

1 Avoir un effectif salarié inférieur à 250 salariés

Le preneur doit avoir un effectif salarié inférieur à 250 salariés (ou avoir au moins 1 salarié s'il est constitué sous forme d'association)⁴.

Le décret précise que ce seuil d'effectif salarié doit être apprécié au 1^{er} jour où la mesure de police administrative invoquée s'applique, en prenant en compte l'ensemble des salariés des entités liées lorsque l'entreprise locataire contrôle ou est contrôlée par une autre personne morale⁵.

2 Avoir un CA inférieur à 50 M€

Le preneur doit avoir un chiffre d'affaires (CA) constaté lors du dernier exercice clos inférieur à 50 M€ ou, pour les activités n'ayant pas d'exercice clos, un CA mensuel moyen inférieur à 4,17 M€.

Là encore, ce critère doit être apprécié au 1^{er} jour où la mesure de police administrative invoquée s'applique. En revanche, il semble que, contrairement au seuil d'effectif salarié, le montant du CA doit être apprécié entreprise par entreprise, que celle-ci soit ou non contrôlante ou contrôlée.

3 Accuser une perte de CA d'au moins 50 % sur novembre 2020

Le preneur doit accuser une perte de CA d'au moins 50 % durant la période comprise entre le 1^{er} et le 30 novembre 2020. Cette période est définie comme la différence entre, d'une part, le CA au cours

du mois de novembre 2020 et, d'autre part, celui durant la même période de l'année précédente ou, si l'entreprise le souhaite, le CA mensuel moyen de l'année 2019.

Des règles spécifiques concernant le CA de référence à prendre en compte sont prévues par le décret pour les entreprises créées depuis le 1^{er} juin 2019.

Aussi et surtout, le décret précise que, pour les entreprises ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public, le CA du mois de novembre 2020 à prendre en compte pour les besoins de ce qui précède n'intègre pas "la part des activités de vente à distance avec retrait en magasin ou livraison".

JUSTIFICATIFS À FOURNIR PAR LE PRENEUR

Pour bénéficier des mesures de neutralisation, le preneur doit produire une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit les critères d'éligibilité visés ci-contre. Cette déclaration doit être accompagnée de tout document comptable, fiscal ou social permettant de justifier les critères relatifs à l'effectif salarié (cf. point 1) et au montant du CA (cf. point 2). La perte de CA (cf. point 3) est établie sur la base d'une estimation. Tout preneur de moins de 50 salariés bénéficiaire de l'aide financière dispensée par le fonds de solidarité pour le mois de novembre 2020 peut justifier de sa situation en présentant l'accusé-réception du dépôt de sa demande d'éligibilité au fonds, accompagné de tout document comptable ou fiscal permettant de justifier qu'il ne dépasse pas le niveau de CA visé au point 2.