

En raison de la parution de deux nouveaux décrets (décrets n° 2020-371 du 30 mars 2020 et n° 2020-378 du 31 mars 2020), nous modifions à nouveau notre circulaire du 27 mars.

• **Report des loyers commerciaux et professionnels (2ème 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, ainsi que les décrets n° 2020-371 du 30 mars 2020 et n° 2020-378 du 31 mars 2020, apportent des précisions sur cette mesure :

- étrangement, les bénéficiaires ne sont plus les microentreprises, mais les personnes physiques et morales de droit privé résidentes fiscales françaises exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité, c'est-à-dire les personnes qui remplissent les conditions suivantes :
 - 1° elles ont débuté leur activité avant le 1er février 2020 ;
 - 2° leur effectif est inférieur ou égal à dix salariés. Ce seuil est calculé selon les modalités prévues par le I de l'article L. 130-1 du code de la sécurité sociale ;
 - 3° le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à un million d'euros. Pour les entreprises n'ayant pas encore clos d'exercice, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 doit être inférieur à 83 333 euros ;
 - 4° leur bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant, au titre de l'activité exercée, n'excède pas 60 000 euros au titre du dernier exercice clos. Pour les entreprises n'ayant pas encore clos un exercice, le bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant est établi, sous leur responsabilité, à la date du 29 février 2020, sur leur durée d'exploitation et ramené sur douze mois ;
 - 5° les personnes physiques ou, pour les personnes morales, leur dirigeant majoritaire ne sont pas titulaires, au 1er mars 2020, d'un contrat de travail à temps complet ou d'une pension de vieillesse et n'ont pas bénéficié, au cours de la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020, d'indemnités journalières de sécurité sociale d'un montant supérieur à 800 euros ;
 - 6° elles ne sont pas contrôlées par une société commerciale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
 - 7° Lorsqu'elles contrôlent une ou plusieurs sociétés commerciales au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, la somme des salariés, des chiffres d'affaires et des bénéfices des entités liées respectent les seuils fixés aux 3°, 4° et 5° ;
 - 8° Elles ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public intervenue entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020 ou elles ont subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 70 % durant la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020,
 - par rapport à la même période de l'année précédente ;
 - ou, pour les entreprises créées après le 1er mars 2019, par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;
 - ou, pour les personnes physiques ayant bénéficié d'un congé pour maladie, accident du travail ou maternité durant la période comprise entre le 1er mars 2019 et le 31 mars 2019, ou pour les personnes morales dont le dirigeant a bénéficié d'un tel congé pendant cette période, par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre le 1er avril 2019 et le 29 février 2020.
- 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).

● **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 respecte ces conditions, je vous prie de remplir et de m'adresser l'attestation sur l'honneur ci-jointe, comme le permet l'article 2 du décret n° 2020-378 du 31 mars 2020, 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

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.

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 Ce fonds bénéficie aux personnes physiques et morales de droit privé résidentes fiscales françaises exerçant une activité économique remplissant les conditions suivantes :

1° elles ont débuté leur activité avant le 1er février 2020 ;

2° leur effectif est inférieur ou égal à dix salariés. Ce seuil est calculé selon les modalités prévues par le I de l'article L. 130-1 du code de la sécurité sociale ;

3° le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à un million d'euros. Pour les entreprises n'ayant pas encore clos d'exercice, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 doit être inférieur à 83 333 euros ;

4° leur bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant, au titre de l'activité exercée, n'excède pas 60 000 euros au titre du dernier exercice clos. Pour les entreprises n'ayant pas encore clos un exercice, le bénéfice imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant est établi, sous leur responsabilité, à la date du 29 février 2020, sur leur durée d'exploitation et ramené sur douze mois ;

5° les personnes physiques ou, pour les personnes morales, leur dirigeant majoritaire ne sont pas titulaires, au 1er mars 2020, d'un contrat de travail à temps complet ou d'une pension de vieillesse et n'ont pas bénéficié, au cours de la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020, d'indemnités journalières de sécurité sociale d'un montant supérieur à 800 euros ;

6° elles ne sont pas contrôlées par une société commerciale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;

7° Lorsqu'elles contrôlent une ou plusieurs sociétés commerciales au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, la somme des salariés, des chiffres d'affaires et des bénéfices des entités liées respectent les seuils fixés aux 3°, 4° et 5° ;

8° Elles ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public intervenue entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020 ou elles ont subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 70 % durant la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020,

- par rapport à la même période de l'année précédente ;

- ou, pour les entreprises créées après le 1er mars 2019, par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;

- ou, pour les personnes physiques ayant bénéficié d'un congé pour maladie, accident du travail ou maternité durant la période comprise entre le 1er mars 2019 et le 31 mars 2019, ou pour les personnes morales dont le dirigeant a bénéficié d'un tel congé pendant cette période, par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre le 1er avril 2019 et le 29 février 2020.