



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Suspension des intérêts- Pénalités - Article 14 de la loi du 14 novembre 2020

Question écrite n° 37824

Texte de la question

Mme Sandra Boëlle attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur l'application de l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 pour les locataires de local commercial. L'article précité organise une suspension des intérêts, pénalités, mesure financière, action, sanction, voie d'exécution forcée pour les retards ou non-paiement des loyers ou des charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux. Selon les termes de cet article, la protection s'applique « aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative prise en application des 2° ou 3° du I d l'article 1er de la loi du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou du 5° du I d l'article L. 3131-15 du code de la santé publique, y compris lorsqu'elle est prise par le représentant de l'État dans le département en application du second alinéa du I de l'article L. 3131-17 du même code » et pour les critères d'éligibilité, il est renvoyé à un décret déterminant les seuils d'effectifs des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative. En d'autres termes, des interrogations subsistent. Faut-il en déduire que toute personne physique ou morale de droit privé exerçant une activité économique, employant moins de 250 salariés et dont le chiffre d'affaires est inférieur à 50 millions d'euros et qui ayant subi une perte de chiffre d'affaires de 50 % au sens du décret du 30 décembre 2020 au cours du mois de novembre 2020 bénéficie de la protection édictée par l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020, à ce jour, sans autre condition, compte tenu des mesures restrictives qui continuent d'affecter l'activité des commerces et ce jusqu'à ce que l'expiration du délai de deux mois qui commencera à courir à la levée de toute mesure restrictive quelle qu'elle soit ? Cela impliquerait que la quasi-totalité des commerces continue à bénéficier de cette protection encore aujourd'hui et jusqu'à deux mois après la levée de tout couvre-feu, jauge et interdiction. Une autre interprétation peut également être posée, car aucune nouvelle condition de perte de chiffre d'affaires n'ayant été fixée au titre de la période courant depuis le 28 novembre 2020, aux fins de fixer, comme ce fut le cas pour le mois de novembre 2020, la mesure dans laquelle le chiffre d'affaires doit être impacté. Dans ce cas, l'article 14 de la loi précitée a cessé tous ses effets depuis le 28 janvier 2021, ce qui impliquerait que plus aucun commerce ne bénéficie de la protection de l'article 14. En conséquence, elle lui demande, face à un grand nombre d'incertitudes, de bien vouloir lui préciser si les locataires de baux commerciaux sont encore protégés dans les mêmes conditions ou si, au contraire, les bailleurs ont recouvré l'intégralité de leurs droits pour agir en cas de non-paiement ou de retard de paiement de loyers et charges du mois de novembre 2020 ainsi que des loyers et charges postérieurs pour l'ensemble des commerces et activités.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est pleinement conscient de la charge des loyers sur la trésorerie des entreprises locataires de baux commerciaux, face à la crise économique et sanitaire actuelle. C'est pourquoi 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, comportait des dispositions relatives aux loyers et charges dus par les locataires dont l'activité est affectée par une mesure de police administrative portant sur l'ouverture de leur

commerce au public. La loi ne prévoyait pas d'obligation de report, mais une interdiction de toute action, sanction ou voie d'exécution forcée pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives, de la mise en œuvre des sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives et des mesures conservatoires, et suspension des procédures d'exécution engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles. Par ailleurs, les dispositifs de soutien mis en place durant la crise (fonds de solidarité,...) doivent permettre aux locataires de subvenir à leurs obligations, notamment en matière de loyers.

Données clés

Auteur : [Mme Sandra Boëlle](#)

Circonscription : Paris (14^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37824

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 avril 2021](#), page 2864

Réponse publiée au JO le : [28 décembre 2021](#), page 9190