

## ASSEMBLÉE NATIONALE

24 octobre 2020

### PROROGATION DE L'ÉTAT D'URGENCE SANITAIRE - (N° 3472)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

## AMENDEMENT

N° 119

présenté par  
le Gouvernement

-----

### ARTICLE ADDITIONNEL

#### APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:

I. – Le présent article est applicable aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative prise en application du 2° ou du 3° du I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou du 5° du I l'article L. 3131-15 ou du I de l'article L. 3131-17 du code de la santé publique. Les critères d'éligibilité sont 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.

II. – Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police mentionnée au I, les personnes mentionnées à ce même I ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi 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 aucune mesure conservatoire ne peut être engagée.

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.

III. – Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la compensation au sens de l'article 1347 du code civil.

IV. – Le II 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 mentionnée au I.

Les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus et calculés qu'à compter de l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du II.

En outre, les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues jusqu'à la date mentionnée au premier alinéa du même II.

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Dans un contexte particulièrement difficile pour les entreprises qui connaissent de nouvelles restrictions dans leur activité professionnelle ou font l'objet de fermeture administrative, le présent amendement prévoit des dispositions protégeant les locataires tout en préservant les intérêts des bailleurs.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la fin de mesures de restriction de l'activité professionnelle, il est ainsi prévu :

- de faire obstacle aux intérêts et pénalités financières dus pour retard ou non-paiement de loyers ou charges locatives;
- de faire obstacle à la mise en œuvre des sanctions de l'inexécution ou de l'exécution tardive prévues au contrat (clause pénale, clause résolutoire) ;
- de faire obstacle à l'engagement par le bailleur de voies d'exécution forcée ;
- de faire obstacle à la mise en œuvre des sûretés réelles ou personnelles garantissant le paiement des loyers (hypothèques, nantissements, garanties...) ;
- de faire obstacle à la mise en œuvre de mesures conservatoires.

Les loyers et charges locatives concernés sont celles correspondant à la période pendant laquelle l'activité fait l'objet d'une mesure de police administrative.

A l'issue du délai de deux mois précédemment mentionné, les bailleurs pourront de nouveau faire valoir leurs droits.