



LES ÉCHOS DU BARREAU

Epidémie et mesures relatives aux loyers des locaux professionnels et commerciaux

Parmi les mesures visant à protéger les Petites et Moyennes Entreprises, le Président de la République avait annoncé, lors de son allocution du 16 mars dernier, la « suspension des factures d'eau, de gaz ou d'électricité ainsi que des loyers ». Cet article vise uniquement les dispositions concernant les loyers des locaux à usage commercial ou professionnel et en décrit les conditions et modalités d'application.

Suspension ne veut pas dire suppression. Ceux qui pensaient éventuellement s'affranchir en totalité de leurs loyers pour les semaines (pour ne pas dire les mois) à venir, doivent revoir leurs espérances à la baisse : même si ces commerçants ou professionnels n'enregistrent aucun chiffre d'affaires en cette période, ils restent redevables de leurs loyers et charges locatives. Ils ne bénéficieront que d'un étalement, ou d'un report.

Sous l'angle purement contractuel, cela se comprend : les bailleurs remplissent leur obligation de délivrance d'un local. Le fait que les locataires ne puissent pas exercer leur activité est indépendant de la volonté de chacun. Tout comme il est facile de comprendre le désarroi des locataires commerçants et professionnels face à la continuité de leurs charges.

L'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 et le décret n° 2020-378 du 31 mars 2020 précisent les modalités d'application de cette mesure.

Les locataires bénéficiaires de ces mesures sont les personnes, physiques ou morales, exerçant une activité économique, dont l'effectif est inférieur ou égal à dix salariés. Le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à un million d'euros et leur bénéfice imposable n'excède pas 60 000 euros. Ces acteurs économiques doivent avoir fait l'objet, entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020, d'une interdiction d'accueil du public ou bien ceux qui ont subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % durant cette période.

Il est prévu que ces locataires ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, ou de toute autre clause de garantie, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux. Même si une clause contractuelle le prévoit. Ces dispositions s'appliqueront aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement est prévue 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.

Anna-Octavie Bressot
Avocat - Barreau de l'Ardèche

Actes notariés

Désormais, ils peuvent être signés à distance

Parution du décret au JO le 4 avril 2020.

Le décret permettant la signature électronique pour tous les actes notariés a été publié ce samedi 4 avril 2020 au Journal officiel. Cette dérogation sera possible jusqu'à un mois après la fin de l'urgence sanitaire. Cette modification souhaitée par la Garde des Sceaux et le ministre chargé de la Ville et du Logement permettra la continuité de l'activité notariale, notamment les achats immobiliers des français, tout en sécurisant le caractère authentique des actes dans le respect des consignes sanitaires de distanciation sociale.

Le décret n° 2020_395 du 3 avril 2020, publié le 4 avril au Journal officiel, prévoit ainsi que « jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée, le notaire instrumentaire peut, par dérogation aux dispositions de l'article 20 du décret du 26 novembre 1971 susvisé, établir un acte notarié sur support électronique lorsqu'une ou toutes les parties ou toute autre personne concourant à l'acte ne sont ni

présentes ni représentées ». Le notaire recueille ainsi « simultanément avec le consentement ou la déclaration, la signature électronique de chaque partie ou personne concourant à l'acte ».

Ce décret permet de déroger de façon temporaire à l'exigence de la présence physique chez le notaire pour la réalisation des actes notariés. Le notaire pourra instrumenter à distance en recueillant le consentement des parties par voie dématérialisée, par un système de communication à distance qui garantit l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu.

Dans le secteur du logement, cela permettra aux Français qui le souhaitent de poursuivre leur projet immobilier. Ce décret rend notamment possible la signature électronique pour les actes de ventes dans le neuf, pour lesquels le recours à la procuration est empêché car elle doit elle-même être réalisée devant notaire (contrairement aux actes de vente dans l'ancien). Désormais, pour les ventes dans le neuf comme dans l'ancien, le notaire pourra recevoir le consentement des parties par un moyen de communication à distance et

recueillir leur signature électronique.

Nicole Belloubet : « Cette dérogation temporaire est encadrée par des conditions préservant l'authenticité de l'acte et donc la sécurité juridique qui y est attachée. Elle permet de favoriser la poursuite de l'activité économique, l'acte notarié étant indispensable à de nombreuses opérations juridiques, notamment en matière immobilière. ».

Julien Denormandie : « Cette simplification était fortement attendue par l'ensemble des acteurs de l'immobilier et nous avons rapidement apporté une solution pour que le secteur puisse poursuivre son activité. Ce changement permet également de rassurer les personnes qui étaient déjà engagées dans un processus de vente avant la mise en place des mesures de confinement : les actes de vente pourront continuer à être signés, à distance, avec toute la sécurité juridique nécessaire. »

ESSAI AUTO

Nouveau Ford PUMA



Né coupé à la fin des années 90, le Puma de Ford revient sous les traits d'un crossover urbain.

Fort de ses motorisations micro-hybrides, il va devoir affronter une concurrence féroce... Es-sai...

Coup de crayon

Petit coupé sympathique apparu avant les années 2000, le nouveau Ford Puma change de registre et se positionne désormais sur le segment des petits crossovers urbains. Disponible en deux finitions, Titanium pour le chic ou ST-Line X pour le sport, le Puma reflétera votre personnalité. Sur ses 4,19 m, le félin offre des lignes très modernes et homogènes. La calandre, qui se rapproche des standards de la gamme actuelle, est différente suivant la finition choisie (cerclee de chrome sur Titanium, noire et alvéolée sur ST-Line). Les boucliers sont, eux aussi, spécifiques à chaque ambiance. Skis argentés sur la version chic et appendices aérodynamiques sur la sportive qui sera fière d'exhiber son diffuseur arrière et son échappement chromé. Le coffre, à ouverture mains-libres, propose un volume de chargement de 402 litres, mais dispose surtout d'un atout supplémentaire avec la Mega-Box. Cette trappe, de 32 cm de haut et d'un volume de 80 litres, située sous le seuil de chargement, permet le transport d'objet « debout » comme un sac de golf ou la plante verte de votre belle-mère...

Vie à bord

La planche de bord, copie quasi-conforme de la Fiesta, fait honneur aux écrans, comme, devant le conducteur, le combiné d'une diagonale de 12,3" en HD. Il propose un affichage personnalisable dans un fond bleu très agréable et peu agressif. Le système Co-pilot360 et ses 12 capteurs ultrasons regroupent le régulateur adaptatif intelligent, avec maintien dans la voie, ainsi que toutes les dernières technologies (freinage d'urgence, aide au parking...). Le

Puma inaugure le système d'Alerte de danger imminent qui, avec l'aide des autorités ou grâce aux autres véhicules connectés, informe en temps réel un danger sur la route avant même de l'avoir en visuel... Chargeur à induction, borne WiFi pouvant couvrir 10 appareils ou encore son haut-de-gamme, diffusé sur 10 haut-parleurs par l'intermédiaire du système audio Bang & Olufsen, font partie de la dote. A l'intérieur aussi on notera les deux ambiances Titanium ou ST-Line (volant à méplat, surpiqures rouges et pédalier en aluminium). L'Application FordPass permet à partir du smartphone de déverrouiller, de démarrer et de climatiser son Puma.

Au volant

Le petit Puma est proposé au lancement avec 2 puissances de 125 et 155 ch. « hybridées » et tirées du petit moteur 1 litre EcoBoost. C'est un des premiers véhicules électrifiés que Ford proposera cette année. Cette hybridation, dite légère, est composée d'une batterie de 48 V, auto rechargeable en roulant, et d'un alterno-démarrateur de 11,5 kW. Alterno-démarrateur et moteur thermique fonctionnent toujours de concert. Le but premier de cette technologie mild-hybrid (mHEV) est de faire des économies de carburant en épaulant le moteur principal lors des accélérations. L'apport de couple approche les 50% à bas régime.

Le Puma offre un bon comportement routier avec une préférence pour les reprises du 155 ch qui dynamisent à merveille la version ST-Line et son amortissement optimisé. Le nouveau Ford est aussi disponible en version non-hybride de 125 ch également et courant 2020 une boîte auto (125 ch) et un Diesel EcoBlue (120 ch) viendront étoffer le catalogue. Nouveau Ford Puma, à partir de 22 900 € (125 mHEV Titanium) à 27 900 € (155 mHEV ST-Line X).

Texte/photo © Thierry ANDRE