



Lettre

d'information

IMMOBILIER

NUMERO SPECIAL

Coronavirus – Loyers Commerciaux ?



**ANNEE
2020**

N° 113

**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre
Avocats Associés**

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

**SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39**

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

LOYERS COMMERCIAUX et CORONAVIRUS

A raison de la crise sanitaire, nous connaissons une crise économique sans précédent. Le Président de la République a déclaré le 16 mars 2020 mettre en place un dispositif exceptionnel d'aide aux entreprises et pour les plus petites d'entre elles, il fut envisagé que les loyers soient suspendus.

Aussitôt cette déclaration faite, il fut demandé par certains locataires la suspension du paiement des loyers, voire leur suppression ou même la réduction du montant des loyers commerciaux pour l'avenir.

Qu'en est-il ?

Il n'en reste pas moins que dans l'esprit de beaucoup les loyers sont suspendus voire supprimés ou susceptibles d'être réduits, ce que certains sont tentés de faire valoir.

Sans doute des locataires connaissent-ils des difficultés, et il en est de même des bailleurs pour lesquels les loyers peuvent représenter leur seul revenu.

Des preneurs ont pris le contact de leurs bailleurs ou du gestionnaire de ceux-ci, on ne peut que s'en féliciter et d'autres ont purement et simplement cessé de payer leur loyer et ce quelquefois avec effet rétroactif au 1^{er} mars 2020.

Cette situation nécessite de préciser aux termes de cette lettre d'information quels sont les moyens développés et les réponses susceptibles d'y être apportées.

Nous procéderons ultérieurement à une étude plus complète de la situation.

1) Force majeure.

Le Ministre de l'Economie et des Finances a déclaré le 28 février 2020 que l'épidémie de Coronavirus serait « *considérée comme un cas de force majeure pour les entreprises... pour les marchés publics de l'Etat* ». Cette déclaration ne vise, comme le texte le précise, que les marchés publics et non les contrats privés, elle n'a au surplus aucune force obligatoire concernant la qualification juridique de la force majeure.

La question se pose de savoir si la force majeure constitue un motif de suppression ou de suspension du paiement des loyers. La réponse à cette question ne peut être que positive, à la condition toutefois que les faits évoqués constituent un événement de force majeure, dont la définition est donnée par l'article 1218 du Code Civil en ces termes :

« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. »

L'ensemble de ces conditions doit être réuni pour permettre aux locataires d'échapper au paiement du loyer. Même si cela peut être discuté, il est très probable que le Juge admette volontiers de qualifier la pandémie du COVID-19 de force majeure. Il est vrai que cet événement échappe au « *contrôle* » du débiteur, qui ne pouvait pareillement pas « *être raisonnablement prévu* » lors de la conclusion du contrat. Reste à savoir si les effets pouvaient « *être évités* » par des mesures appropriées, et enfin de savoir si cette situation « *empêche* » l'exécution de son obligation par le débiteur.

S'il n'est pas contestable que la pandémie que nous connaissons était imprévisible et ne pouvait être évitée, du moins par le débiteur, la question peut se poser de savoir si elle est irrésistible, c'est-à-dire insurmontable. Pour répondre à cette question, il conviendra de vérifier la situation concrète de chacun des locataires quant à leur activité ou à leur situation financière, le locataire ne pouvant ainsi évoquer les difficultés financières qu'il rencontre pour justifier un défaut de paiement de l'échéance du 1^{er} mars 2020 et à plus forte raison des échéances antérieures.

2) Clause résolutoire.

L'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 dispose que seules les personnes physiques et morales, de droit privé, bénéficiaires du fonds de solidarité 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 pour les 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.

Bénéficient également de ces dispositions ceux poursuivant leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, d'un redressement judiciaire, ou d'une liquidation judiciaire.

Les conditions pour bénéficier de ces dispositions sont strictes et au surplus l'ordonnance n'a pas pour objet de suspendre, de reporter ou d'étaler les loyers, mais d'interdire toutes mesures de pénalités ou de résolutions du bail.

Les conditions d'attribution du fonds de solidarité ont été précisées par le décret du 31 mars 2020. Il s'agit entre autres des entreprises dont l'effectif est au plus égal à 10 salariés et dont le chiffre d'affaires est inférieur à 1 Million d'Euros.

Encore faut-il que leur activité ait fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public entre le 1^{er} et le 31 mars 2020 et qu'elles aient subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % sur la période du 1^{er} au 31 mars et ce par application du décret du 02 avril 2020.

3) Exception d'inexécution.

Des preneurs ont refusé de payer les loyers contractuellement dus en opposant l'exception d'inexécution du fait de la fermeture de leur commerce accueillant du public.

Ils continuent cependant d'occuper les lieux voire de poursuivre en tout ou en partie leur activité. Il ne s'agirait tout au plus que d'une inexécution partielle.

4) Imprévision.

Plus récemment certains ont tenté d'opposer aux demandes en paiement la théorie de l'imprévision prévue par l'article 1195 du Code Civil lequel dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. »

Les circonstances sanitaires que nous connaissons présentement étaient certainement imprévisibles lors de la signature du contrat. Cependant les dispositions de l'article 1195 du Code Civil ne sont entrées en vigueur que le 1^{er} octobre 2016, de sorte qu'elles ne sont applicables que pour les baux conclus postérieurement à cette date.

Il convient ici de préciser que cette clause pour les contrats conclus postérieurement au 1^{er} octobre 2016 peut être conventionnellement écartée.

Ces dispositions évoquées sont destinées à renégocier le contrat et à demander au juge de procéder à son adaptation à défaut d'accord. Cependant tant durant la renégociation que la durée de la procédure, les co-contractants doivent continuer à exécuter leurs obligations.

* * *

On le voit la situation n'est pas simple et sans doute les parties ont-elles intérêt à négocier une suspension provisoire du paiement du loyer, et à établir un échéancier de paiement sur plusieurs mois des loyers arriérés lors de la reprise d'activité.

* * *

Il nous est apparu urgent de vous faire parvenir cette lettre d'information pour évoquer, même rapidement, les difficultés rencontrées quant au paiement des loyers commerciaux, et ce à raison des multiples articles parus dans la presse spécialisée ou non. Nous sommes bien sûr à votre disposition, même confinés, pour que vous puissiez nous contacter téléphoniquement. Nous reprendrons l'analyse de la situation juridique en fonction de son évolution quasiment journalière.

Dans cette attente, nous vous souhaitons un bon confinement, prenez soin de votre famille, de vos collaborateurs et de vous-même,

Jean-Jacques SALMON
Avocat spécialiste en droit immobilier.