

Géraldine Piedelièvre & Typhaine Geoffroy (LPA-CGR Avocats) : les conséquences du Covid-19 dans les relations bailleurs-preneurs

CHRONIQUES LOGEMENT le 23 Mar 2020



Le Président de la République l'a dit, nous sommes face à « la plus grave crise sanitaire qu'ait connue la France depuis un siècle ». Compte tenu de l'ampleur des conséquences à gérer dans tous les secteurs d'activité, un projet de loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 est en cours d'examen devant le Parlement. Géraldine Piedelièvre et Typhaine Geoffroy, avocats au sein du cabinet LPA-CGR, en disent plus...

La pandémie de Covid-19 a conduit de nombreux Etats à prendre des mesures sanitaires et de restrictions de déplacement inédites dans l'histoire moderne.

Bailleurs et preneurs s'interrogent depuis quelques jours déjà sur le paiement des loyers pendant la durée de l'épidémie et notamment pendant la période de «

confinement ».

Loi d'urgence explicite au bénéfice des micro-entreprises

La situation à laquelle nous faisons face collectivement est, de par son importance et les mesures sans précédent qui y sont apportées, « la plus grave crise sanitaire qu'ait connue la France depuis un siècle » d'après les mots du Président de la République Emmanuel Macron.

Compte tenu de l'ampleur des conséquences à gérer dans tous les secteurs d'activité, un projet de loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 est en cours d'examen devant le Parlement ; il autoriserait le gouvernement à prendre, par voie d'ordonnances, les mesures relevant normalement du domaine de la loi et visant notamment à faire face aux conséquences économiques de l'épidémie et des mesures prises pour y faire face.

En l'état actuel de sa rédaction (la loi devrait être promulguée dans les prochaines heures), il est possible de relever que, conformément à la déclaration du Président de la République Emmanuel Macron le 16 mars 2020, le projet de loi d'urgence est explicite sur la faculté pour le gouvernement de permettre le report intégral ou l'étalement du paiement des loyers – outre les factures d'eau, de gaz et d'électricité – au bénéfice des micro-entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.

La notion de micro-entreprise désigne une entreprise dont l'effectif est inférieur à 10 personnes et dont le chiffre d'affaires ou le total du bilan annuel n'excède pas 2 millions d'euros.

Cela soulève une question : s'agissant des entreprises concernées, le fait que seules les micro-entreprises soient mentionnées dans le projet de loi exclut-il du champ des mesures toutes les autres ?

A notre sens, compte-tenu de l'inquiétude généralisée de la place et du fort lobbying exercé sur les autorités, il y a fort à parier que les conséquences de la pandémie soient traitées de manière unifiée pour chaque type de situation, y compris pour ce qui est des relations entre bailleurs et preneurs.

A cet égard, la loi d'urgence ne fera pas obstacle au traitement en son temps par le Parlement – dans l'exercice de ses pouvoirs habituels – de certaines des répercussions de l'épidémie qui n'auraient pas été traitées par le gouvernement.

Dans cette hypothèse, elles ne seraient donc pas traitées au cas par cas par les juges du fond, ce qui serait de nature à éviter les divergences de solutions qui seraient préjudiciables aux justiciables.

Appréhender sous l'angle de la force majeure

A ce jour et en l'absence de toute mesure de portée générale, la situation peut être appréhendée notamment sous l'angle de la force majeure.

Pour répondre aux critères de la force majeure tels qu'ils ont été réaffirmés par la réforme du droit des obligations (et notamment par l'article 1218 du Code Civil), l'évènement doit « empêcher l'exécution de son obligation par le débiteur » et être imprévisible et irrésistible, avec un petit infléchissement sur le dernier critère depuis la réforme de 2016 puisque les effets de l'évènement de force majeure ne doivent pas pouvoir être évités par des mesures appropriées.

Déterminer si la pandémie de Covid-19 est un cas de force majeure dépend à l'évidence des obligations concernées et de l'impact sur leur exécution qu'ont eues l'épidémie en tant que telle et les mesures prises pour l'endiguer.

La jurisprudence traite chaque espèce in concreto, en fonction non seulement de la nature de l'évènement constitutif de force majeure, mais également de l'obligation qu'il « empêcherait ».

Ainsi, un même événement peut constituer un cas de force majeure pour une obligation, mais pas pour une autre.

S'agissant du sujet qui nous occupe, les bailleurs soutiendront que :

les locataires, débiteurs d'une pure obligation de paiement qui ne peut pas être matériellement « empêchée » par l'épidémie, ne peuvent pas s'exonérer du

paiement de leurs loyers en raison des circonstances exceptionnelles engendrées par la pandémie de Covid-19,

en particulier, les difficultés de trésorerie que leurs locataires pourraient engendrer ne constituent pas un « empêchement » de procéder au paiement, à la différence d'une fermeture éventuelle des places bancaires.

Les preneurs soutiendront que :

ce n'est pas tant leur obligation de paiement, mais l'obligation de délivrance du bailleur, qui est affectée par la force majeure, et que,

dès lors que l'obligation de délivrance ne peut plus être remplie par leur bailleur en raison d'un événement de force majeure, le paiement des loyers pourra être suspendu (car le bail lui-même serait suspendu) en application de l'exception d'inexécution ou d'un effet suspensif de la force majeure.

Pour les commerces ayant fait l'objet d'une fermeture administrative jusqu'au 15 avril, il y a peu de doute : ils pourront se prévaloir de la suspension de leur loyer.

Pour les autres locataires, la question reste à ce jour entière et il faut se demander si la mesure de confinement, qui entraîne très largement la fermeture de facto des immeubles de bureaux notamment, est de nature à faire revêtir à la situation les caractères de la force majeure.

De l'intérêt commun de trouver un terrain d'entente

En tout état de cause, les tribunaux étant fermés jusqu'à nouvel ordre (sauf procédures d'urgence), les juges ne pourront pas se saisir de cette question dans l'immédiat et les voies d'exécution ne pourront pas être mises en œuvre.

A noter que de nombreux institutionnels ont annoncé des mesures de suspension, de mensualisation, d'étalement ou d'annulation de loyers (Ceetrus, Compagnie de Phalsbourg, Carmila, Primonial REIM notamment).

Cinq fédérations du commerce, Alliance du commerce, FCA, Procos, FFF et FNH, ont également demandé, dans un communiqué de presse commun, « l'annulation des

loyers et des charges locatives dus pendant la période de fermeture des commerces quelles que soient leurs tailles ».

De même, cinq associations et fédérations représentatives des bailleurs, l'AFG, l'Aspim, le CNCC, la FSI, l'UNPI et la Caisse des Dépôts, ont appelé leurs adhérents à mettre en place des « mesures de solidarité » envers leurs preneurs, notamment en suspendant le recouvrement des loyers et charges des TPE et des PME ayant fait l'objet d'une fermeture administrative, à compter du 1er avril 2020 et jusqu'à leur réouverture.

Il faut garder à l'esprit qu'un locataire en difficulté pourrait demander des délais de paiement sur le fondement du droit commun (jusqu'à deux ans et dès lors que les tribunaux seront réouverts) ou demander l'ouverture, à son profit, d'une procédure de règlement amiable de ses difficultés de type mandat ad hoc ou conciliation. L'ouverture d'une procédure collective du Livre VI du Code de Commerce à l'encontre d'un bailleur n'est pas non plus à exclure.

Dans ce contexte, compte-tenu des incertitudes qui perdurent sur les mesures qui seront prises réglementairement et des impacts économiques dont souffrent ensemble bailleurs et preneurs, il semble être de l'intérêt commun des parties au bail commercial de trouver un terrain d'entente et des aménagements sur le paiement du loyer pendant la période de confinement (reports/étalements/franchise de loyer), afin de faire face à cette situation inédite et d'éviter l'aggravation des difficultés, voire même la faillite de l'une ou l'autre des parties.

La rédaction d'Immoweek
