

Silke Nadolni et Julie Weiss (LPA-CGR) : « implications juridiques du Covid-19 sur l'immobilier en Allemagne »

CHRONIQUES BUREAUX le 14 Avr 2020



Immowebk continue ses chroniques avec le cabinet LPA-CGR sur les conséquences du Covid-19 dans les différents secteurs immobiliers. Mais, comment nos amis européens gèrent-ils cette crise ? Premier épisode en Allemagne avec Silke Nadolni, avocate associée et Julie Weiss, avocate collaboratrice...

Si la pandémie du Covid-19 semble suivre une évolution différente qu'en France et que l'Allemagne doit se prononcer aujourd'hui sur les mesures de déconfinement, la population allemande est, pour l'instant, tout autant confinée, la plupart des commerces fermées et les transports restreints. Le budget fédéral a été revu à la baisse de 5 % et le gouvernement fédéral a débloqué un montant de 156 milliards d'euros pour tenter d'atténuer les conséquences de la pandémie et un octroi de 600 milliards d'euros de prêts garantis. Comme en France, l'Allemagne a adopté différentes lois, en mars 2020, pour prendre les mesures les plus urgentes face à la pandémie.

Quelles en sont les répercussions sur l'immobilier en Allemagne ?

Contrairement à la France où les chantiers connaissent des difficultés ou ont été arrêtés, les projets immobiliers continuent dans leur grande majorité en Allemagne, sans difficulté d'approvisionnement particulier. Aucune mesure particulière n'a, ainsi, été adoptée outre-Rhin concernant la suspension des chantiers. La seule contrainte consiste à respecter les consignes de sécurité sanitaire (au moins 1,5 mètre, contre 1 mètre en France).

Interdiction de résilier les baux pour défaut de paiement des loyers

La loi allemande visant à atténuer les conséquences de la pandémie Covid-19 en date du 27 mars 2020, entrée en vigueur le 1er avril 2020, prévoit que les contrats de baux ne peuvent être résiliés en raison d'un défaut ou d'un retard de paiement lié au Covid-19 entre le 1er avril 2020 et le 30 juin 2020 (cette période pouvant être prolongée par décret jusqu'au 30 septembre 2020). Les loyers restent, ainsi, dus durant la période précitée, mais les preneurs disposent d'un délai jusqu'au 30 juin 2022 pour payer lesdits loyers. Cependant, les éventuels intérêts de retards ne sont pas suspendus. A défaut pour les preneurs d'avoir payés ces loyers au plus tard le 30 juin 2022, le bailleur recouvrira alors sa faculté de résiliation. Le législateur permet, donc, aux preneurs un échelonnement des loyers sur une période de près de deux ans, jusqu'à la fin juin 2022, à condition toutefois pour ces derniers de justifier que le défaut de paiement des loyers est dû aux conséquences du Covid-19.

Les dispositions légales allemandes semblent plus favorables que le dispositif français relatif aux loyers qui ne prévoit pas d'échelonnement des dettes locatives et qui est limité aux bénéficiaires du fonds de solidarité Covid-19. Cependant, malgré l'échelonnement des paiements, la loi allemande ne suspend pas le cours des intérêts de retard qui s'élèvent actuellement à environ 8,12 % en matière d'actes de commerce.

Le Covid-19 – un cas de force majeure en Allemagne ?

La notion de höhere Gewalt (lit. force supérieure), soit la force majeure, n'est pas codifiée en droit allemand, mais est reconnue par les juridictions lorsque l'exécution du contrat est rendue impossible en raison d'un événement extérieur indépendant des parties et qui ne peut être écarté malgré la plus grande diligence raisonnable. Comme en France, elle suspend l'obligation d'exécution pendant le temps de l'évènement constituant la force majeure.

L'appréciation de la force majeure repose, comme en France, sur une étude au cas par cas, de chaque situation et, notamment, de la rédaction des clauses contractuelles de höhere Gewalt. Il est ainsi difficile de déterminer si les conséquences du Covid 19 constituent un cas de force majeure en Allemagne ou non.

Si la fermeture d'un établissement, tel un commerce ou un hôtel, ne repose sur aucune mesure administrative, mais uniquement sur la décision du chef d'établissement, aucun cas de force majeure ne sera constitué. En effet, il pourrait être considéré que la fermeture n'était pas inévitable, de sorte que l'obligation de paiement des loyers se poursuit.

Le Covid-19, un cas de « disparition du fondement de l'acte juridique » ?

L'article 313 du code civil allemand prévoit que « si les circonstances qui ont servi de fondement au contrat ont changé de manière significative postérieurement à la conclusion du contrat et si les parties n'auraient pas conclu le contrat ou l'auraient conclu avec un contenu différent si elles avaient prévu ce changement, une adaptation du contrat peut être exigée si, compte tenu des circonstances particulières et, en particulier, compte tenu de la répartition contractuelle ou juridique des risques, il n'est pas raisonnable de faire supporter le maintien du contrat inchangé à l'une des parties ».

Lorsque les conditions sont réunies, une partie peut exiger de l'autre partie qu'elle adapte le contrat. Si l'adaptation du contrat s'avère impossible, le contrat peut être résilié. Cette notion se rapproche, ainsi, de l'imprévision définie à l'article 1195 du Code Civil.

Les hypothèses dans lesquelles la jurisprudence allemande a reconnu la « disparition du fondement de l'acte juridique » sont pourtant extrêmement rares et l'interprétation par les tribunaux très stricte. On peut citer le cas d'un bailleur qui a obtenu l'augmentation de son loyer après la chute du mur de Berlin, la base contractuelle initiale, à savoir le marché de l'ex-RDA, ayant disparu.

La chute des taux d'intérêt ne constitue, toutefois, pas une « disparition du fondement de l'acte juridique » justifiant la résiliation d'un contrat de prêt. En effet, il est considéré que la résiliation d'un contrat doit être limitée à des cas très exceptionnels, si son maintien aboutirait à des conséquences inacceptables et incompatibles avec la justice et l'équité.

Notre conseil : compte tenu de ce qui précède, et comme en France, il est donc fortement recommandé aux parties d'un contrat, tels preneurs et bailleurs, d'échanger pour trouver des solutions amiables, pour régler les difficultés dues à la situation inédite.

La rédaction d'Immoweeek
