



## Special COVID-19 : du rapport entre le bailleur et le preneur à bail

Dans le cadre de la gestion de crise COVID-19, Emmanuel Macron s'est adressé aux Français le 16 mars 2020.

Au cours de son allocution le Président de la République Française, a indiqué que :

*"S'agissant des entreprises, nous mettons en place un dispositif exceptionnel de report de charges fiscales et sociales, de soutien au report d'échéances bancaires et de garanties de l'Etat à hauteur de 300 milliards d'euros pour tous les prêts bancaires contractés auprès des banques. Pour les plus petites d'entre elles et tant que la situation durera, celles qui font face à des difficultés n'auront rien à débourser, ni pour les impôts, ni pour les cotisations sociales. Les factures d'eau, de gaz ou d'électricité ainsi que les loyers devront être suspendus."*

Partant, se pose inéluctablement la question de savoir si les preneurs à bail, demeurent tenus au paiement du loyer et des

charges, et les risques auxquels ils s'exposent en cas de refus de paiement.

A date du mardi 17 mars 2020, aucune précision n'a été apportée concernant l'articulation de cette annonce.

Cependant, nous pouvons envisager les éventuelles modalités d'application d'une telle mesure.

### Qui est concerné ?

#### Côté preneur

Aux termes de son allocution, il est expressément fait référence aux entreprises et plus précisément, aux plus petites d'entre elles. Autrement dit, il semble acquis que les baux d'habitation soient

écartés par cette mesure, de sorte que les locataires personnes physiques demeurent tenues au paiement de leurs loyers et des charges.

Une telle exclusion prend d'ailleurs tout son sens, puisqu'en cette période de confinement, les locaux à usage d'habitation sont largement occupés, contrairement aux locaux à usage de commerce qui, pour la plupart, sont contraints de rester fermés.

### Côté bailleur

Concernant le bailleur, il n'est apporté aucune précision sur sa qualité.

On entrevoit difficilement comment une disposition législative ou réglementaire pourrait venir entraver l'application d'une obligation d'ordre conventionnelle dans un rapport juridique entre un bailleur privé et un exploitant.

Aussi, il est hautement probable que la mesure s'applique aux seuls bailleurs publics. De fait, l'application d'une telle mesure aux bailleurs privés semble plus incertaine.

Ceci étant, et dans l'hypothèse où cette mesure s'appliquait également aux bailleurs privés, on peut alors supposer que l'Etat se porterait garant du paiement du montant des loyers et des charges, pendant la période où l'entreprise locataire a été contrainte d'interrompre son activité du fait des différents arrêtés d'interdiction d'exploiter.

Une autre possibilité pour l'Etat serait d'offrir aux bailleurs privés, un crédit d'impôt sur les revenus qu'ils auraient normalement dû tirer de la location à hauteur des impayés, cette dernière mesure étant d'ailleurs la moins onéreuse pour l'Etat.

### Pendant quelle durée ?

Au cours de sa déclaration, le Président de la République, a indiqué que cette mesure s'appliquerait, aussi longtemps que la situation durera.

Autrement dit, la mesure prendrait effet, rétroactivement, à la date d'interdiction d'exploiter et expirera à la levée de l'interdiction.

### S'agit-il d'une exonération totale de paiement ou simplement d'une trêve ?

On notera que le Président de la République a employé le terme de "suspendu".

Le recours à ce terme laisse entendre que l'obligation de paiement n'est pas, en soit, interrompue mais simplement reportée.

**Autrement dit, le preneur à bail, resterait tenu au paiement des loyers et des charges, seule la date d'exigibilité de ces sommes serait différée.**

Là encore, à l'exception de la durée, aucune précision n'est toutefois apportée concernant les modalités de cette suspension.

Cependant, et en l'état actuel des choses, nous supposons qu'il s'agirait d'une directive adressée par le Ministère de la Justice, laquelle inviterait les Tribunaux, éventuellement saisis, à refuser l'application des éventuelles pénalités applicables en cas de retard de paiement, et d'appliquer une tolérance sur la mise en œuvre des clauses résolutoires en cas de défaut de paiement pendant la période d'interruption de leur activité.

Attention toutefois, puisqu'en pratique, une telle décision reviendra à l'appréciation souveraine des juges saisis.

### Qu'en est-il des autres stipulations du bail ?

Il arrive régulièrement que les baux stipulent que le preneur est tenu de se conformer à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, sans recours contre son bailleur.

S'il est peu probable que lors de la rédaction, il y ait eu une volonté de faire référence à l'hypothèse d'une pandémie de coronavirus, il ne demeure pas moins que l'évènement que vous vivons pourrait correspondre aux critères établis par une telle clause.

Partant, et dans un tel cas, il nous semble difficilement contestable pour un preneur à bail de justifier son inexécution contractuelle, sauf à invoquer les dispositions de l'article 1218 du Code civil, relatives à la force majeure, voire les dispositions de l'article 1195 du Code civil, relatives à l'imprévision.

S'agissant de la force majeure, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est simplement suspendue.

S'agissant de l'imprévision, le changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat rend l'exécution des baux excessivement onéreuse pour le preneur qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque. Dans cette hypothèse, celui-ci peut demander une renégociation du contrat à son bailleur, étant précisé qu'il doit continuer à exécuter son obligation de paiement durant la renégociation. Autrement dit, il s'agit d'une simple invitation aux pourparlers.

Là encore, l'interprétation sera soumise à l'appréciation souveraine des juges éventuellement saisis.

### En conséquence

A ce stade, aucune certitude ne peut être tirée de l'annonce du Président de la République. Partant, nous recommandons :

#### Aux preneurs :

- d'agir avec la plus grande prudence dans leurs rapports avec leur bailleur, et
- en tout état de cause, d'avertir, dans les meilleurs délais, leurs bailleurs des éventuelles difficultés de paiement auxquelles ils pourraient être confrontées.

#### Aux bailleurs :

- d'informer l'administration fiscale (et le cas échéant l'URSSAF pour les plus grosses foncières) de tout refus de paiement par votre locataire ; et
- de contacter le preneur afin de connaître les raisons de son refus de payer.

En toute hypothèse, les avocats du Cabinet NMCG se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans le processus actuel, notamment en apportant une lecture personnalisée à vos contrats.