

Le 18 mars 2020

## COVID 19<sup>1</sup> ET GESTION LOCATIVE

|                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>1) Les Baux commerciaux</b>                                               | 1 |
| ■ LOYERS COMMERCIAUX :                                                       | 1 |
| ✓ MORATOIRE PREVU POUR LES TPE ELIGIBLES                                     | 1 |
| <b>2) Les baux d'habitation</b>                                              | 4 |
| ■ PROLONGATION TRÈVE HIVERNALE                                               | 4 |
| <b>3) Toutes les catégories de baux</b>                                      | 4 |
| ■ LES PRINCIPES A APPLIQUER CONTRE LE COVID 19                               | 4 |
| ■ VISITE DES APPARTEMENTS ?                                                  | 4 |
| ■ SIGNATURE DES BAUX ?                                                       | 4 |
| ■ REALISATION DES ETATS DES LIEUX d'entrée et de sortie et des DIAGNOSTICS ? | 4 |
| ■ BAIL SIGNE ET ENTREE DANS LES LIEUX                                        | 5 |
| ■ La SIGNIFICATION DU CONGE ?                                                | 5 |
| ■ La REMISE DES CLES même sans état des lieux ? – Comment procéder ?         | 5 |
| ■ SUR LE PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION                    | 5 |
| ■ LES DEMENAGEMENTS                                                          | 6 |

### **1) LES BAUX COMMERCIAUX**

#### ■ **LOYERS COMMERCIAUX :**

#### ✓ **MORATOIRE PREVU POUR LES TPE ELIGIBLES**

##### **Fonds de garantie :**

Il est prévu un moratoire pour les TPE qui sont éligibles au fonds de garanties, uniquement pour les baux commerciaux.

Pour le moratoire sur les loyers, les locataires devront démontrer leurs difficultés pour en bénéficier.

**Nous attendons des précisions sur cette mesure et les critères qui permettront d'en bénéficier.**

<sup>1</sup> Site du gouvernement : <https://www.gouvernement.fr/info-coronavirus>

✓ **QUESTIONS POUR TOUS LES BAUX COMMERCIAUX**

- **La force majeure et suspension des obligations** <sup>2</sup>

**Définition de la force majeure**

**L'article 1218 du Code civil prévoit que :**

*« 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.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »*

**Pour être qualifié de force majeure permettant la résolution de plein droit d'un contrat, il faut qu'un événement présente un caractère à la fois irrésistible (qui échappe au contrôle de l'entreprise) et imprévisible au moment de la conclusion du contrat (qui ne pouvait pas être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat).**

Or, **depuis le 29 février 2020** (déclaration officielle de l'épidémie Coronavirus en France ou 30 janvier 2020 pour l'épidémie au niveau mondial), l'épidémie n'est plus imprévisible en France et, de ce fait, **le coronavirus ne peut plus être considéré comme un cas de force majeure libérant les parties de leurs obligations contractuelles, à moins que l'épidémie ait été expressément prévue dans le contrat et donc accepté par les deux parties.**

**Vérifier les dates de conclusion / signature des contrats**

Ainsi, si le contrat a été signé avant le 29 février 2020, la clause de force majeure s'applique automatiquement (sans qu'il soit nécessaire qu'apparaisse expressément la mention d'épidémie dans le contrat) à l'épidémie de coronavirus.

Attention toutefois aux contrats conclus avec des acteurs étrangers, et notamment chinois. En effet, la date à retenir sera davantage celle du **30 janvier 2020**, date à laquelle l'OMS a déclaré que l'émergence de ce nouveau coronavirus constituait une urgence de santé publique de portée internationale.

A l'inverse, si le contrat a été signé après le 29 février 2020 (ou le 30 janvier 2020 au niveau mondial), l'épidémie du coronavirus n'est plus imprévisible et il était à prévoir que des mesures seraient prises en cas d'aggravation de l'épidémie. Il est donc devenu indispensable depuis cette date que l'épidémie de coronavirus apparaisse expressément dans les cas de force majeure prévus au contrat afin que les parties au contrat en acceptent le principe et puissent invoquer la force majeure.

**Vérifier l'impact économique de l'épidémie de Covid-19 sur son activité**

- **En cas d'empêchement partiel** : le débiteur de l'obligation n'est libéré que des seules obligations concernées par le cas de force majeure lorsqu'il n'existe qu'une impossibilité partielle d'exécution du contrat.

- **En cas d'empêchement temporaire** : les obligations sont suspendues le temps qu'il faut (dans la limite du raisonnable), à moins que le retard et les conséquences qui en résulteraient pour le créancier ne justifient la résolution du contrat.

---

<sup>2</sup> Source MEDEF

- **En cas d'empêchement définitif** : le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations respectives. Il faut procéder à des restitutions et remises en état des parties au jour de la formation du contrat (comme si le contrat n'avait jamais été conclu) ou au jour du dernier bon de commande (pour les contrats à exécution successive).

Dans tous les cas, **si la force majeure est retenue, le débiteur est libéré de ses obligations** (partiellement ou totalement en fonction de la nature de l'empêchement) **et le créancier ne peut pas demander de dommages-intérêts pour inexécution du contrat.**

- **Vérifier les contrats d'assurance lorsque la force majeure ne peut pas être retenue**

Lorsque la force majeure ne peut pas être retenue, il faut se rapprocher de l'organisme d'assurance.

- **Envisager l'imprévision pour renégocier les termes du contrat**<sup>3</sup>

L'article 1195 du Code civil prévoit que :

*« 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.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

Dans l'hypothèse où une entreprise serait impactée par l'épidémie du Covid-19, sans vouloir ou pouvoir invoquer la force majeure, **elle peut demander à son cocontractant de renégocier les termes du contrat en raison d'un changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution de son obligation excessivement onéreuse.** Cela permet de réduire un impact financier (pénalités en cas de retard de livraison par exemple).

La possibilité d'invoquer la situation d'imprévisibilité dépend :

- de la date de conclusion des baux (avant ou après le 1<sup>er</sup> octobre 2016, date de mise en œuvre de la réforme du droit des obligations)
- et de l'éventuelle exclusion des dispositions de l'article 1195 du code civil qui peut être écarté conventionnellement.

- **Exception, d'inexécution pour les Etablissements fermés**

Selon l'article 1219 du Code civil, une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.

Pour les commerces fermés, cette disposition mérite réflexion.

---

<sup>3</sup> Lien vers un article sur le Village de la justice

## 2) LES BAUX D'HABITATION

### ■ PROLONGATION TRÊVE HIVERNALE

La trêve hivernale est prolongée de deux mois jusqu'au 31 mai 2020.

## 3) TOUTES LES CATEGORIES DE BAUX

### ■ LES PRINCIPES A APPLIQUER CONTRE LE COVID 19

**Les principes à appliquer prévus par le décret n°2020-260 du 16 mars 2020 portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus covid-19 sont :**

**Les déplacements pour des RDV d'états des lieux d'entrées, de sorties (a fortiori pour les diagnostics) ne sont pas des déplacements exceptionnels comme étant autorisés expressément par le décret n°2020-260 du 16 mars 2020 portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus covid-19.**

**Cependant de tels déplacements pourront être autorisés exceptionnellement** pour un motif énuméré audit décret et lorsque le locataire(s) entrant/sortant n'aura aucune autre solution de différer son entrée/son départ (*ex : le locataire se trouvant sans logement*). Il conviendra impérativement :

- De respecter impérativement les mesures générales de prévention de la propagation du virus,
- D'éviter tout regroupement de personnes,
- Que le locataire se munisse d'une attestation de déplacement dérogatoire (en cochant « *le déplacement pour un motif familial impérieux* ») lorsque le locataire sera vraisemblablement et sincèrement dans ce cas.

### ■ VISITE DES APPARTEMENTS ?

Visites virtuelles possibles, sinon à reporter après le confinement.

### ■ SIGNATURE DES BAUX ?

Signature électronique possible ; sinon à reporter après le confinement.

### ■ REALISATION DES ETATS DES LIEUX d'entrée et de sortie et des DIAGNOSTICS ?

#### ✓ **Etat des lieux**

- Virtuel si possible techniquement
- Sinon à reporter après le confinement

#### ✓ **Diagnostics**

A reporter après le confinement.

## ■ **BAIL SIGNE ET ENTREE DANS LES LIEUX**

Si entrée prévue dans cette période :

- 0) **Inviter le locataire à reporter son entrée**.... Trois cas possibles :
- 1) **Acceptation par le locataire du report** : si contrat signé → prévoir la signature d'un avenant avec report de la date d'effet du bail et la remise ultérieure des clefs (rappel : la signature électronique possible pour un avenant)
- 2) **Impossibilité pour « motif familial impérieux » du report** : si contrat signé → s'organiser afin de remettre au locataire a minima les clefs et prévoir avec le locataire d'effectuer un état des lieux d'entrée dès la fin du confinement.
- 3) **Refus par le locataire du report et volonté de rompre le bail** : si le contrat est signé → cas de force majeure donc obligation d'accepter cette rupture contractuelle sans préavis. Remboursement éventuel des honoraires.

## ■ **La SIGNIFICATION DU CONGE ?**

Un arrêté du ministère de la justice est en cours de rédaction pour suspendre les délais de manière rétroactive à compter du 14 mars 2020.

Nous compléterons ce point dès publication.

## ■ **La REMISE DES CLES même sans état des lieux ? – Comment procéder ?**

***Solutions à envisager pour ne pas bloquer le logement :***

- ✓ **Le locataire sortant devra :**
  - ❖ Mettre les clefs dans une enveloppe
  - ❖ Relever les compteurs (Electricité, eau...) et le préciser sur enveloppe
  - ❖ Fermer arrivées diverses (eau, gaz...)
  - ❖ Réfrigérateur : Dégivrer et laisser la porte ouverte
  - ❖ Contacter l'Administrateur de biens désigné pour la gestion des clefs.
  - ❖ Confirmer par mail au collaborateur dédié qu'il a bien remis les clefs.

## ■ **SUR LE PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION**

- ✓ **Les principes :**
  - Pas de mesure spécifique pour permettre la suspension loyers, loyers restent exigibles à date prévue dans contrat.
  - Si un congé a été donné soit par le bailleur, soit par le locataire, mais que le locataire est obligé de rester dans les lieux, et que le congé a pris effet, des indemnités d'occupation sont dues.

■ **IMPÔTS - DECLARATION REVENU 2019 – REPORT DELAI A DEMANDER**

Le calendrier est-il maintenu ou reporté (2072-2044)?

■ **LES TRAVAUX URGENTS**

La carte professionnelle permet de justifier un déplacement dans un immeuble pour lequel une urgence a été signalée rendant une visite impérative (fuite d'eau importante, menace imminente...).

Bien remplir l'attestation de sortie pour le(s) professionnel(s) missionné(s).

Les interventions urgentes restent possibles dans le respect des règles sanitaires.

■ **LES DEMENAGEMENTS<sup>4</sup>**

Pour ce qui concerne les déménagements, les entreprises spécialisées ont suspendu leurs activités, et les déplacements et activités de groupes sont proscrits.

---

<sup>4</sup> Lien vers l'article du Monde du 17 mars 2017 – question/réponses