



Avocats ■ Rechtsanwälte

FAQ

IMMOBILIER ET FINANCEMENT

Mise à jour le 24 mars 2020

Face à la propagation du Covid-19 ou Coronavirus, nombreuses sont les entreprises à s'interroger sur les actions qu'elles peuvent mettre en œuvre pour faire face aux conséquences de la baisse, voire de l'arrêt de leur activité et/ ou pour assurer la continuité de leur activité, en respectant les mesures de sécurité régulièrement rappelées par le gouvernement.

Nous vous présentons dans le présent document les différentes questions qui nous ont été posées par nos clients et dont nous partageons les réponses que nous y avons apportées.

Nous attirons votre attention sur le fait que les réponses ci-dessous fournies sont données à titre indicatif et non définitif et ne sauraient constituer une consultation juridique engageant la responsabilité du cabinet. Ces réponses seront régulièrement mises à jour en fonction des annonces du gouvernement, et de la publication des différents textes législatifs et/ou réglementaires.

Les réponses apportées aux questions ci-dessous seront adaptées en fonction des dispositions prévues par les ordonnances à publier dans les prochains jours.



Avocats ■ Rechtsanwälte

Table des matières

INTRODUCTION.....	3
1. Peut-on suspendre les travaux d'aménagements / les chantiers en cours du fait de l'épidémie de Covid-19 ?.....	3
2. Peut-on décaler la date de livraison de travaux du fait de l'épidémie de Covid-19 sans payer d'intérêts de retard ?	4
3. Peut-on suspendre le paiement des loyers commerciaux en tant que locataire en raison des conséquences de l'épidémie de Covid-19 sur son activité ?.....	5
4. Peut-on se rétracter d'un contrat de vente immobilière en raison de l'épidémie de Covid-19 ?	6
5. Une entreprise peut-elle suspendre le paiement de ses échéances de remboursement de prêt ou demander le rééchelonnement de ces échéances en raison des conséquences de l'épidémie de Covid-19 ?	6
6. Peut-on faire jouer la compensation avec le dépôt de garantie en cas de non-paiement d'une échéance par le débiteur ?.....	7
7. Comment obtenir une garantie financière de l'Etat en cas de demande de prêt bancaire de trésorerie pour faire face aux conséquences de l'épidémie de Covid-19 ?	7

INTRODUCTION

Si Bruno Le Maire, ministre de l'économie et des finances, a expliqué le 29 février 2020 que l'épidémie de Covid-19 était un cas de force majeure pour les entreprises en particulier dans les marchés publics de l'État, il faut néanmoins regarder au cas par cas notamment pour les marchés privés.

Par ailleurs, la loi d'urgence pour faire face au Covid-19 publiée le 24 mars 2020 ne reconnaît pas expressément l'épidémie comme un cas de force majeure.

Pour les marchés publics, il convient donc d'analyser au cas par cas l'application de la force majeure, en vérifiant notamment si les Cahiers des Clauses Administratives Particulières (CCAP) ne dérogent pas aux Cahiers des Clauses Administratives Générales (CCAG).

La force majeure est définie soit par le contrat, soit à défaut par la loi ou la jurisprudence.

Selon l'article 1218 du code civil : *« 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 les conditions de la force majeure sont réunies, les entreprises peuvent l'invoquer pour suspendre leur contrat comme par exemple suspendre leurs chantiers en cours.

En matière contractuelle, l'événement qui empêche de poursuivre l'exécution des contrats doit échapper au contrôle de l'entreprise, doit être imprévisible au moment de la conclusion du contrat et irrésistible, c'est-à-dire qu'il ne peut être évité par des mesures appropriées¹.

Si le caractère imprévisible pour les contrats conclus avant la détection du Covid-19 ne fait aucun doute, la condition de l'irrésistibilité devra être évaluée au cas par cas.

Par ailleurs, un autre moyen peut être invoqué pour faire face aux difficultés d'exécution des obligations contractuelles liées à l'épidémie de Covid-19. Il s'agit de renégocier le contrat en application de l'article 1195 du code civil. En effet, cette disposition prévoit que les parties peuvent renégocier leur contrat lorsqu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie.

1. Peut-on suspendre les travaux d'aménagements / les chantiers en cours du fait de l'épidémie de Covid-19 ?

Là encore tout dépend si le contrat prévoit une définition de la force majeure. S'il ne prévoit rien, il faut se reporter à la loi et la jurisprudence.

Les chantiers de construction sont de plus en plus difficiles à gérer pendant la crise sanitaire.

¹ Art. 1218 C. civ.

Entre les fournisseurs qui ferment les uns après les autres, les employés inquiets et la difficulté de faire respecter strictement les recommandations sanitaires nécessaires, certaines entreprises décrivent une situation devenue "intenable".

L'extension de l'épidémie en France et les questions de responsabilité qu'elle soulève ont donné lieu à un conflit entre les acteurs et organisations professionnelles du bâtiment d'une part et le gouvernement d'autre part. Les acteurs du bâtiment appellent à une fermeture des chantiers, alors que le discours d'Emmanuel Macron du 16 mars 2020 exhortait les entreprises et les salariés à poursuivre leur activité pour ne pas que l'économie s'arrête.

Selon un communiqué de presse diffusé ce samedi 21 mars, un accord a été trouvé . « *Les représentants des entreprises du BTP et le Gouvernement se sont accordés sur plusieurs principes permettant de renforcer, dans les tout prochains jours, la continuité de l'activité du secteur et la poursuite des chantiers* ».

A priori, dès lors que l'entrepreneur respecte toutes les normes et directives sanitaires, sa responsabilité ne peut être engagée à ce titre.

2. Peut-on décaler la date de livraison de travaux du fait de l'épidémie de Covid-19 sans payer d'intérêts de retard ?

En principe, les motifs de report du délai de la date de livraison sont prévus dans le contrat.

A défaut, ou si aucun motif de retard ne peut justifier le report de la date de livraison, cette dernière peut être reportée pour cause de force majeure, dès lors que les conditions sont réunies.

S'agissant des marchés publics, l'Etat et les collectivités territoriales ont reconnu le 28 février 2020 que l'épidémie de Covid-19 était un cas de force majeure. Les pénalités de retard dans les marchés publics ne seront donc pas appliquées. Il conviendra néanmoins de vérifier que les difficultés relatives à l'exécution des contrats entrent dans le champ d'application de la force majeure et de s'assurer de la prise en compte du cas de force majeure par le pouvoir adjudicateur au cas par cas.

Par ailleurs, les entreprises du bâtiment peuvent également demander le report de la date de livraison en renégociant leur contrat pour cas de changement de circonstances imprévisibles au moment de la signature du contrat qui rend l'exécution de ce contrat excessivement onéreuse². Là encore, avant de faire cette demande, il convient de vérifier si le contrat n'a pas exclu cette possibilité.

² Art. 1195 C. civ.

3. Peut-on suspendre le paiement des loyers commerciaux en tant que locataire en raison des conséquences de l'épidémie de Covid-19 sur son activité ?

Le non-paiement du loyer et ou de la provision pour charges est en principe une inexécution contractuelle. Le bailleur pourrait s'en prévaloir pour demander le paiement d'intérêts de retard ou pour résoudre le contrat de bail commercial.

Le locataire peut néanmoins suspendre le paiement des loyers et de la provision pour charges si cela est prévu dans le bail commercial. A défaut, il peut suspendre le paiement pour cas de force majeure si pareillement les conditions sont réunies. Encore faut-il qu'il justifie de l'impossibilité pour lui de payer le loyer et la provision pour charges.

La fermeture administrative du local commercial pourrait être une raison suffisante pour prouver l'irrésistibilité si l'entreprise ne peut prendre aucune mesure alternative pour utiliser les locaux (ex. dans certains cas la vente à distance ou la livraison à domicile).

En effet, en cas de fermeture ordonnée par l'administration, le bailleur n'est plus en capacité de respecter son obligation de délivrance. Ainsi, le locataire peut se fonder sur l'inexécution contractuelle du bailleur pour suspendre son obligation de paiement du loyer conformément à l'art. 1220 du code civil. Il devrait néanmoins vérifier que les conditions de la force majeure sont réunies et s'assurer de la prise en compte du cas de force majeure par le bailleur.

Indépendamment de la fermeture du local, la baisse significative du chiffre d'affaires peut également rendre impossible le paiement du loyer et de la provision pour charges. Il s'agira cependant de pouvoir le prouver.

En tout état de cause, face à l'incertitude de la prise en compte ou non de la force majeure, le locataire doit informer le bailleur de ses difficultés de paiement en les justifiant ainsi que de son intention de suspendre le paiement du loyer commercial et de la provision pour charges.

Le ministère de l'économie et des finances indique d'ailleurs que les microentreprises en difficulté peuvent demander par mail ou par téléphone le report de leurs échéances à l'amiable en les notifiant aux entreprises concernées, notamment au bailleur³. La loi d'urgence pour faire face à l'épidémie du Covid-19 permet au gouvernement de prendre par ordonnance toute mesure en ce sens⁴.

Par ailleurs, plusieurs associations du secteur de l'immobilier (l'Association Française de la Gestion financière, l'Association Française des Sociétés de Placement Immobiliers, le Groupe Caisse des Dépôts, le Conseil National des Centres Commerciaux, la Fédération des Sociétés

³ <https://www.economie.gouv.fr/coronavirus-soutien-entreprises>

⁴ Art. 11 I 1° g) de la loi n°2020-190 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie du Covid-19, JORF n°0072 du 24 mars 2020, texte n°2.

Immobilières et Foncières et l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers) ont appelé leurs adhérents à la suspension du paiement des loyers et charges à compter du 1^{er} avril 2020 et pour les périodes postérieures d'interruption d'activité imposées à l'égard des locataires TPE et PME appartenant à l'un des secteurs dont l'activité est interrompue.

4. Peut-on se rétracter d'un contrat de vente immobilière en raison de l'épidémie de Covid-19 ?

Non, un acheteur ne peut pas annuler une vente en raison de l'épidémie de Covid-19, dès lors qu'il a signé un compromis ou une promesse synallagmatique.

En effet, le 14 mars dernier, le Premier ministre Edouard Philippe a annoncé le passage au stade 3 de lutte contre l'épidémie et la fermeture de tous les lieux "non indispensables à la vie du pays". Les agences immobilières et les notaires ne peuvent donc plus accueillir leurs clients dans leurs locaux, notamment pour signature des contrats.

Les signatures de compromis de vente qui ont été prévues ou les signatures des actes authentiques de vente définitifs doivent donc être reportés.

De même, si l'acheteur a envoyé une offre au vendeur, il pourra également prolonger la durée de son offre.

5. Une entreprise peut-elle suspendre le paiement de ses échéances de remboursement de prêt ou demander le rééchelonnement de ces échéances en raison des conséquences de l'épidémie de Covid-19 ?

Les possibilités de suspension du paiement des échéances sont prévues dans le contrat de prêt.

De plus, les banques françaises se sont engagées à reporter jusqu'à six mois le remboursement de crédits des entreprises, et à supprimer les pénalités et les coûts additionnels de reports d'échéances et de crédits des entreprises⁵.

A défaut, un débiteur peut procéder à la suspension du paiement des échéances en cas de force majeure. Pour les développements sur la force majeure, nous renvoyons à notre introduction.

A défaut de suspension du paiement, le débiteur en difficulté de paiement peut demander au créancier un échéancier de paiement de manière amiable.

Si l'établissement de crédit refuse le rééchelonnement du crédit bancaire, le médiateur du crédit peut être saisi sur son [site internet](#).

⁵ <http://www.fbf.fr/fr/files/BMQP34/CP%20FBF%2015%20mars%202020%20-%20Coronavirus%20mobilisation%20totale%20des%20banques%20fran%C3%A7aises.pdf>

Le débiteur peut également faire valoir que l'épidémie de Covid-19 constitue un changement de circonstances imprévisibles au moment de la signature du contrat qui rend l'exécution de ce contrat excessivement onéreuse⁶.

6. Peut-on faire jouer la compensation avec le dépôt de garantie en cas de non-paiement d'une échéance par le débiteur ?

Oui, le créancier peut invoquer la compensation légale du dépôt de garantie avec les dettes non payées par le débiteur dès lors qu'il s'agit de créances réciproques, fongibles, certaines, liquides et exigibles⁷. D'ailleurs, le délai de grâce ne fait pas obstacle à la compensation légale⁸.

La compensation conventionnelle entre le dépôt de garantie et les dettes du débiteur peut aussi être stipulée dans le contrat.

Le débiteur peut faire valoir des difficultés temporaires de paiement, et demander à ce titre une suspension du paiement des dettes ou le rééchelonnement des échéances. Un accord amiable entre le débiteur et le créancier peut être trouvé.

7. Comment obtenir une garantie financière de l'Etat en cas de demande de prêt bancaire de trésorerie pour faire face aux conséquences de l'épidémie de Covid-19 ?

Le Président de la République française a annoncé le lundi 16 mars que l'Etat garantirait à hauteur de 300 milliards d'euros les prêts bancaires de trésorerie demandés par les entreprises entre le 16 mars 2020 et le 31 décembre 2020. Cette garantie est prévue à présent dans la loi organique de finances rectificative pour 2020⁹.

Cette garantie porte sur le principal, les intérêts et les accessoires. Il existe des conditions particulières pour pouvoir bénéficier de cette garantie, notamment les suivantes¹⁰ :

- Le prêt doit avoir un différé d'amortissement minimal de douze mois, et doit comporter une clause donnant aux emprunteurs la faculté, à l'issue de la première année, de les amortir sur une période additionnelle de un, deux, trois, quatre ou cinq ans.

⁶ Art. 1195 C. civ.

⁷ Arts. 1347 et 1347-1 C. civ.

⁸ Art. 1347-3 C. civ.

⁹ Art. 6 de la LOI n°2020-289 du 23 mars 2020 de finance rectificative pour 2020, JORF n°0072 du 24 mars 2020, texte n°1.

¹⁰ Arrêté du 23 mars 2020 accordant la garantie de l'Etat aux établissements de crédit et sociétés de financement en application de l'article 4 de la loi n°2020-289 du 23 mars 2020 de finances rectificatives pour 2020, JORF n°0072 du 24 mars 2020, texte n°10.



Avocats ■ Rechtsanwälte

- Sont éligibles à la garantie les entreprises personnes morales ou physiques, sauf les sociétés civiles immobilières, les établissements de crédit ou les sociétés de financement et les sociétés en procédure collective.
- Le montant du prêt pouvant bénéficier de la garantie de l'Etat est limité.
- Le montant de la garantie couvre un pourcentage du montant du capital, intérêts et accessoires restant dus de la créance jusqu'à la échéance de son terme.
- Aucune autre garantie ou sûreté ne pourra être apportée pour ce prêt.

Dans la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 du 24 mars 2020, il est prévu que le gouvernement prenne par ordonnance toute mesure pour renforcer la capacité de la Banque publique d'investissement à accorder des garanties¹¹.

¹¹ Art. 11 I 2° h) de la loi n°2020-190 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie du Covid-19, JORF n°0072 du 24 mars 2020, texte n°2.