



Avocats ■ Rechtsanwälte

FAQ

IMMOBILIER ET FINANCEMENT

Mise à jour le 16 juin 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 ?.....	4
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
4. 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 ?.....	6
5. Peut-on se rétracter d'un contrat de vente immobilière en raison de l'épidémie de Covid-19 ?...8	
6. 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 ?.....	8
7. Peut-on faire jouer la compensation avec le dépôt de garantie en cas de non-paiement d'une échéance par le débiteur ?.....	9
8. 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 ?.....	10



Avocats ■ Rechtsanwälte

INTRODUCTION

L'état d'urgence sanitaire a été fixé par la loi comme allant du 24 mars 2020 au 24 mai 2020¹. Cet état d'urgence sanitaire a été prolongé au 10 juillet 2020². Au cours de cet état d'urgence sanitaire, le Gouvernement a rendu diverses ordonnances, notamment au cours du mois d'avril 2020, afin de répondre aux conséquences économiques de l'épidémie de Covid-19.

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 appropriées³.

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 Art. 4 al. 1^{er}, loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

² Art. 1^{er} I, loi n°2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions.

³ Art. 1218 C. civ.

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.

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.

L'OPPBTB a publié le 2 avril 2020 et mis à jour le 27 mai 2020 un guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de construction qui a été agréé par les ministères concernés. Ce guide indique les mesures à mettre en œuvre pour poursuivre les travaux de construction, avec notamment le strict respect des gestes barrières⁴.

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

⁴ <https://www.preventionbtp.fr/Documentation/Explorer-par-produit/Information/Ouvrages/Guide-de-preconisations-de-securite-sanitaire-pour-la-continuite-des-activites-de-la-construction-Covid-19>

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 onéreuse⁵. Là encore, avant de faire cette demande, il convient de vérifier si le contrat n'a pas exclu cette possibilité.

3. Peut-on obtenir un permis de construire définitif durant la période d'état d'urgence sanitaire ?

Le gouvernement a modifié les règles de report des délais d'instruction et de recours. L'état du droit à compter du 3 juin 2020 est le suivant.

Les délais d'instruction relatifs aux autorisations d'urbanisme qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont suspendus à cette date. Ces délais d'instruction recommenceront à courir à compter du 24 mai 2020. Pour les délais d'instruction dont le point de départ devait commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020, le point de départ est reporté à l'achèvement de cette période⁶.

De même, les délais de recours sont suspendus entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 et recommenceront à courir pour leur durée restant à courir le 12 mars 2020 à compter du 24 mai 2020, sans que cette durée puisse être inférieure à sept jours⁷. La règle de report du point de départ du délai d'instruction susmentionné vaut également pour le point de départ des délais de recours.

Il n'est cependant pas interdit de déposer une demande de permis de construire par la voie dématérialisée.

⁵ Art. 1195 C. civ.

⁶ Art. 12 ter, ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période telle que modifiée par l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020.

⁷ Art. 12 bis, ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période telle que modifiée par l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020.

4. 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.

De surcroît, sous réserve de stipulation contractuelle contraire, la Cour de cassation a déjà jugé que l'interdiction administrative d'exploiter des locaux commerciaux équivaut à la perte de la chose louée⁸. Ainsi le locataire dont l'activité a été interrompue sur décision administrative peut se fonder sur la destruction partielle de ses locaux pour demander la réduction du loyer. Cette jurisprudence, certes ancienne est intéressante pour les petits commerces qui ne font pas partie des premières nécessités.

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.

L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 permet d'ailleurs aux plus petites entreprises éligibles au fonds de solidarité financé par l'Etat et les Régions le droit au report du paiement des loyers⁹.

⁸ Cass. Com. 19 juin 1962, Bull. civ. IV n°323.

⁹ Ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19, et son décret d'application n°2020-378 du 31 mars 2020.



Avocats ■ Rechtsanwälte

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 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 interrompue¹⁰. Les membres de la Fédération Française d'Assurance se sont engagés à procéder de même¹¹.

A cet égard, un médiateur des loyers des commerçants a été nommé le 23 avril 2020 par le Ministre de l'économie et des finances pour les fédérations de bailleurs professionnels et les fédérations de commerçants, en vue de définir des accords cadre et des règles de bonne conduite pour permettre aux commerçants et à leurs bailleurs professionnels de trouver des solutions adaptées à leur situation sur la question des loyers¹². La médiation a débouché le 3 juin 2020 sur une charte qui oblige les bailleurs membres des associations du secteur de l'immobilier suscités (hormis l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers) qui s'y soumettent à reporter trois mois de loyer aux locataires commerçants. La charte précise son champ d'application personnel et temporel ainsi que les obligations respectives des bailleurs et des locataires commerçants pour parvenir à un accord sur le report des trois mois de loyer¹³.

Le Gouvernement a en outre créé une incitation fiscale pour les bailleurs qui abandonnent ou renoncent aux loyers et accessoires entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2020. Ces éléments de revenu ne sont considérés comme un revenu imposable ni au titre des revenus fonciers, ni au titre des bénéfices non-commerciaux¹⁴.

Enfin, il faut noter qu'en cas de non-paiement par le locataire de son loyer qui a échoué au cours de la période entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, les astreintes et les clauses pénale, résolutoire et celles prévoyant une déchéance voient leurs effets reportés. Si le locataire n'a toujours pas réglé son loyer au sortir de cette période (soit à compter du 24 juin 2020), la date de prise du cours de ces astreintes et de production des effets de ces clauses est reportée d'une durée qui est calculée après la fin de cette période, soit à compter du 24 juin 2020.

¹⁰ https://www.cncc.com/wp-content/uploads/2020/03/CNCC-CP_20-mars-associations-et-federations-representatives-des-bailleurs.pdf

¹¹ <https://www.ffa-assurance.fr/presse/communiquede-presse/coronavirus-les-assureurs-se-mobilisent-et-annoncent-de-nouvelles>

¹² https://minefi.hosting.augure.com/Augure_Minefi/r/ContenuEnLigne/Download?id=78969C84-291C-4F48-9AC9-0CCED28677E1&filename=2134%20-%20Bruno%20Le%20Maire%20confie%20C3%A0%20Jeanne-Marie%20Prost%20une%20mission%20de%20m%C3%A9diation%20sur%20les%20loyers%20des%20commer%C3%A7ants.pdf

¹³ <https://www.afg.asso.fr/wp-content/uploads/2020/06/charte-de-bonnes-pratiques--commerants-et-bailleurs-covid-19.pdf>

¹⁴ Art. 3, Loi n°2020-473 du 25 avril 2020 de finances rectificative pour 2020.

Cette durée est égale au temps écoulé entre le 12 mars 2020 (ou si elle est plus tardive la date à laquelle l'obligation est née) et la date à laquelle l'obligation aurait dû être exécutée¹⁵.

Cependant, les intérêts de retard continuent à courir durant cette période et sont dus au bailleur.

5. 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 en principe être reportés.

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

A noter que les délais de rétractation ne sont pas reportés du fait de l'épidémie du Covid-19¹⁶.

Cependant, les notaires ont la possibilité depuis le 4 avril 2020 et jusqu'à un mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire pour l'instant fixée au 10 juillet 2020, de faire signer des actes notariés sur support électronique¹⁷.

6. 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.

¹⁵ Art. 4, ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période telle que modifiée par l'ordonnance n°2020-341 du 15 avril 2020.

¹⁶ Art. 2 al. 3, ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période telle que modifiée par l'ordonnance n°2020-666 du 3 juin 2020.

¹⁷ Décret n°2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire



Avocats ■ Rechtsanwälte

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 entreprises¹⁸.

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](#).

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 onéreuse¹⁹.

7. 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 exigibles²⁰. D'ailleurs, le délai de grâce ne fait pas obstacle à la compensation légale²¹.

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.

¹⁸ <http://www.fbf.fr/fr/files/BMQP34/CP%20FBF%2015%20mars%202020%20-%20Coronavirus%20mobilisation%20totale%20des%20banques%20fran%C3%A7aises.pdf>

¹⁹ Art. 1195 C. civ.

²⁰ Arts. 1347 et 1347-1 C. civ.

²¹ Art. 1347-3 C. civ.

8. 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 2020 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 de finances rectificative pour 2020²².

Cette garantie irrévocable et inconditionnelle, valable sur toute la durée du prêt porte sur le principal, les intérêts et les accessoires. Il existe des conditions particulières pour pouvoir bénéficier de cette garantie, notamment les suivantes²³ :

- 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.
- 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 qui, au 31 décembre 2019, ne faisaient pas l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou n'étaient pas en période d'observation d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, sauf à ce qu'un plan de sauvegarde ou de redressement ait été arrêté par un tribunal avant la date d'octroi du prêt garanti par l'Etat.
- Le montant du ou des prêt(s) 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.

Pour les entreprises employant moins de 5.000 salariés et réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 1,5 milliard d'euros en France, la banque donne un pré-accord pour prêt après examen de la situation de l'entreprise.

L'entreprise se connecte sur la plateforme attestation-pge-bpifrance.fr pour obtenir un identifiant unique qu'elle communique à sa banque. A ce titre, elle doit fournir son SIREN, le montant du prêt et le nom de l'agence bancaire.

Après confirmation du numéro unique par BPIFrance, la banque accorde le prêt.

²² Art. 6 ,loi n°2020-289 du 23 mars 2020 de finance rectificative pour 2020.

²³ Arrêté du 23 mars 2020 accordant la garantie de l'Etat aux établissements de crédit et sociétés de financement en application de l'article 6 de la loi n°2020-289 du 23 mars 2020 de finances rectificatives pour 2020, tel que modifié par l'arrêté du 6 mai 2020.



Avocats ■ Rechtsanwälte

Pour les entreprises employant au moins 5000 salariés ou réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 1,5 milliard d'euros en France, la procédure d'obtention du prêt est différente. L'entreprise, après avoir obtenu le pré-accord de prêt de sa banque, doit transmettre sa demande à l'adresse garantie.etat.grandentreprises@bpifrance.fr. Le dossier est instruit par la Direction générale du Trésor appuyée par BPI France Financement SA. La garantie de l'Etat est accordée par arrêté individuel du ministre de l'Economie et des Finances.

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 garanties²⁴.

²⁴ Art. 11 I 2° h) de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie du Covid-19.