

H.B. & ASSOCIÉS

Société Civile Professionnelle d'Avocats

Société Civile Professionnelle d'Avocats
55 Avenue Kléber
75116 PARIS
téléphone : 01.42.65.40.00
télécopie : 01.42.65.40.01
avocats@hb-associes.com
site : www.hb-associes.com

MINISTERE DE LA JUSTICE
Madame Nicole BELLOUBET
Ministre d'État, Garde des Sceaux,
Ministre de la Justice
13, Place Vendôme
75042 PARIS CEDEX 01

Madame le Garde des Sceaux,

L'arrêté ministériel du 14 mars 2020 interdit la réception des clients dans les magasins de vente et dans les centres commerciaux, sauf pour les commerces de première nécessité.

Le décret n°2020-260 du 16 mars 2020 interdit, jusqu'au 31 mars 2020, « *le déplacement de toute personne hors de son domicile* », à l'exception de certains déplacements encadrés, délai à ce jour prolongé jusqu'au 15 avril 2020.

La conséquence immédiate pour le commerce est la fermeture des établissements, qu'ils se situent en centre-ville, ou en centre commercial.

Les locaux dédiés aux bureaux, aux showrooms, aux ateliers et entrepôts...subissent les mêmes conséquences.

Des mesures particulières ont été prises au cours de la semaine par le Ministre de l'Economie et des Finances, en concertation avec les Fédérations représentatives dans ce secteur économique.

Tout récemment, le décret n°2020-371 du 30 mars 2020 permet aux petites entreprises, touchées par les conséquences économiques, financières et sociales, de bénéficier d'un fonds de solidarité.

Le Gouvernement a pris des dispositions pour favoriser le maintien des contrats en cours, qui seront nécessaires à la reprise de l'activité économique et préserver l'emploi, au moment de la levée du confinement.

BRUXELLES
Cabinet LALLEMAND LEGROS (*)

AIX EN PROVENCE / MARSEILLE
Cabinet MOLLA (*)

(*) Correspondances organiques

Membres d'une association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèque.

TVA intracommunautaire FR17433047222 – SIRET 433 047 222 000 32

vestiaire P 497

Cependant toutes les entreprises sont touchées par les conséquences de l'épidémie du Covid-19, que ce soit les sociétés de distribution, les sociétés de fabrication, ou même les professions libérales.

Dans la mesure où le Gouvernement n'a pas pris de dispositions particulières, le droit civil et le droit commercial trouvent pleinement application.

Compte tenu du caractère inédit et sans précédent de cette situation, nombreux sont ceux qui ont entendu se prévaloir de la force majeure, au regard des relations bailleurs locataires.

Dans un premier temps, certains ont considéré que la force majeure ne pouvait être retenue au regard des décisions rendues en matière d'épidémies telles que la grippe H1N1, la dengue, le chikungunya...

Cependant il est impossible de comparer les 3 milliards d'individus confinés, sur tous les continents, avec les épidémies précédentes.

Si le principe de la force majeure n'est pas contestable puisque l'Etat applique ce principe pour les marchés publics et les premières décisions rendues font de même ; il reste une difficulté quant aux conséquences de l'application de ce principe pour les contrats synallagmatiques de droit privé.

En effet, l'article 1218 du Code civil alinéa 2 dispose que, « *si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue* ».

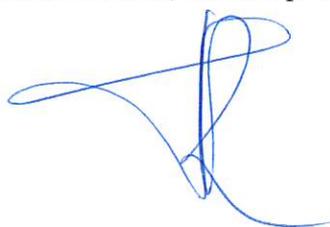
Certaines foncières considèrent d'ores et déjà que la notion de suspension implique la neutralisation de toutes les obligations.

Le contrat étant mis en léthargie.

En conséquence, il ne peut être reproché au bailleur, notamment de centre commercial, le non-respect de son obligation de délivrance ; de la même manière, le locataire n'est pas redevable du loyer, pendant toute la période concernée.

Des sociétés comme la Compagnie de Phalsbourg, Ceetrus (*Auchan*), Inqka (*Ikea*), la SOCRI, ont retenu une telle interprétation.

D'autres bailleurs, ne contestent pas l'application de la force majeure, mais considèrent que les loyers ne seraient pas annulés, mais simplement étalés, sur une période à convenir.



Il est certain que l'étalement des loyers, tel que préconisé par certains propriétaires, ne correspond nullement aux conséquences de la force majeure.

L'étalement relève d'une demande particulière prévue à l'article 1343-5 du Code civil.

Aujourd'hui, les entreprises doivent être fixées sur les conséquences attachées à la force majeure et notamment, au regard des deux grands courants d'interprétation ci-dessus rappelés.

La force majeure nécessite pour être mise en œuvre des conditions tout à fait exceptionnelles qui ne répondent pas au simple étalement, tel que prévu à l'article 1343-5 du Code civil.

Le simple étalement viderait de son sens le principe même de la force majeure.

Plus encore, c'est l'ensemble des acteurs du commerce et de l'immobilier commercial qui est sollicité pour vaincre le Coronavirus, aussi il serait inéquitable que les propriétaires/bailleurs ne subissent qu'un décalage en termes financier quand le monde du commerce perd définitivement tout chiffre d'affaires pendant la période de confinement.

Compte tenu du caractère exceptionnel de la situation et de son urgence, sans doute une directive de votre part, Madame le Garde des Sceaux, permettrait d'éviter un contentieux de masse.

La présente lettre est effectuée à la demande des Sociétés de commerce qui réunissent à ce jour près de 3.250 points de ventes, soit un chiffre d'affaires de plusieurs milliards d'euros.

Fait à PARIS, le 2 avril 2020

Gilles HITTINGER+ROUX

