



CONCORDES

Flying High For Law Attitude

LE CORONA INFECTE LES CONTRATS

QUELS VACCINS, QUELS REMEDES JURIDIQUES ?

Remarques et limites : comme un met délicat, le droit se manie avec prudence.

1. En Belgique, notre gouvernement n'a pas adopté une réglementation spécifique régissant les relations bailleur/preneur durant cette période de « fermeture ».
2. Nous devons donc appliquer le droit commun, adapté toutefois à cette situation inédite (et plus particulièrement, le recours aux concepts suivants : force majeure, fait du prince, théorie des risques, et au principe général d'exécution de bonne foi).
3. Il est impossible d'envisager tous les cas possibles et imaginables. Il y a lieu d'examiner attentivement les différentes clauses spécifiques de vos contrats. Les conséquences sont également différentes selon les cas.

En général, les contrats prévoient des prestations et obligations dans le chef des deux parties. Ceci implique qu'une solution pour une partie, sera source malheureusement de difficulté pour l'autre.

Sont donc repris ci-après, les principes qui peuvent être appliqués et adaptés de bonne foi à votre situation.



Restaurants, cafés, débitants de boissons,...

1. BAIL COMMERCIAL :

OBLIGATION DE PAYER LES LOYERS ET CHARGES (À CONCURRENCE DE LA PÉRIODE DE FERMETURE) ?

1.1. Contrat de bail commercial, indiquant une destination (activité) fermée par le Gouvernement:

En principe, le locataire exploitant est libéré du paiement du loyer et des charges (à l'exception des provisions qui font l'objet d'un décompte ultérieur) liées directement à l'exploitation, mais à concurrence de la durée de fermeture imposée par le Gouvernement. Un décompte doit donc être réalisé avec votre bailleur (les mesures ayant débutées en cours de mois : soit le 18 mars 2020 et se termineront vraisemblablement en cours d'un mois).

En effet, sans que cela ne soit de sa faute ou de son fait, le bailleur n'est pas en mesure de donner la jouissance des lieux au locataire en raison de la fermeture du bien.

L'obligation de paiement des loyers et des charges devrait donc être « suspendue » durant la période de fermeture imposée par le gouvernement.

Cas particuliers :

- a) Si le contrat de bail expire avant la fin des mesures de fermeture (exemple : un contrat de bail se terminant le 2 mai 2020), vous pouvez envisager la dissolution immédiate du bail (fin du contrat). En effet, il n'y a tout simplement plus de possibilité d'exploitation, d'exécution du contrat.
- b) L'exploitant qui offre un service de plats à emporter, préparés à partir des lieux loués (restaurant) ne pourrait postuler qu'une réduction partielle de son loyer auprès de son bailleur. Il s'agira de faire appel au principe d'exécution de bonne foi des conventions.

Si le droit offre une solution pour l'exploitant horeca, il crée une difficulté pour le propriétaire. Aussi, la Fédération demande au Gouvernement d'exonérer le bailleur du paiement du précompte immobilier, à concurrence de la durée des mesures de fermeture.

1.2. Contrat de bail commercial, reprenant une destination (activité) mixte, donc partiellement interdite par le Gouvernement :

Les mêmes principes doivent être appliqués, mais limités à la partie relative à « l'exploitation fermée » : il convient de respecter la proportionnalité, dans le cadre de l'exécution de bonne foi des conventions, à savoir, une juste et équitable répartition à convenir entre les parties [par exemple : une partie privée (logement de fonction ou appartement situé au-dessus de l'exploitation, mais reprise dans un seul et unique contrat de bail commercial) et le restaurant].

Si une répartition financière préexiste dans le contrat, ce même ratio devrait être appliqué également au paiement du loyer (exonération à due concurrence de la partie exploitation en tant que telle).

2. CONTRAT DE BRASSERIE – D’APPROVISIONNEMENT :

PAS D’OBLIGATION DES QUOTAS (À CONCURRENCE DE LA PÉRIODE DE FERMETURE) ?

2.1. Contrat d’approvisionnement (« de brasserie ») :

En raison de la fermeture imposée par le gouvernement, et par voie de conséquence, de l’absence de clients et de consommation, l’exploitant est dans l’incapacité d’honorer ses quotas d’approvisionnement (les « hectolitres »).

Il doit donc être exonéré d’une telle obligation et des sanctions qui en découlent, et en toute hypothèse à concurrence de la durée des mesures gouvernementales.

Attention, certains contrats d’approvisionnement (de brasserie) contiennent une clause prévoyant que l’exploitant reste tenu par les quotas, nonobstant un cas de force majeure...

Toutefois, rappelons que -fort heureusement- le Code de bonne conduite de 2015, signé par les Ministres fédéraux, représentants des brasseurs, des négociants en boisson et les Fédérations horeca, limite cette faculté. En effet, ce Code précise d’ailleurs que « *lorsque les quotas convenus ne sont pas atteints, une discussion doit avoir lieu entre les parties afin notamment, d’examiner, le cas échéant, dans quelle mesure le non-respect des quotas convenus résulte d’un cas de force majeure* ».

Ce même Code définit la force majeure notamment comme l’incapacité résultante des « *initiatives législatives ou réglementaires qui ont un impact direct sur le fonctionnement de l’établissement HoReCa* ». Les mesures gouvernementales récemment adoptées doivent être considérées comme telles de sorte que l’exploitant peut être libéré temporairement de ses obligations d’approvisionnement.

Dans les cas où le contrat rend impossible ou limite fortement la libération des obligations en cas de force majeure, la bonne foi doit continuer de guider les parties dans l’exécution de leur contrat.

Nous devrions donc pouvoir compter sur les brasseurs et distributeurs avec qui nous avons signé un Code de bonne conduite.

A nouveau, en cas de différend, le caractère équilibré et de bonne foi d’une telle clause peut être soumis à l’appréciation du juge. En cette période tout particulièrement, privilégiez la discussion, la conciliation prévue par le Code, ou à défaut la médiation.



Pour l'Hébergement touristique (hôtels,...)

Contrat de bail commercial, reprenant une destination hôtelière ou d'hébergement touristique en général :

Rappel : Les hôtels et les hébergements touristiques ne sont pas visés en tant que tels par les mesures de fermeture imposées par le gouvernement, même si dans les faits, leurs établissements sont désertés (absence de tourisme et confinement). Ce sont donc les conséquences des mesures belges mais également étrangères, qui les contraignent à fermer.

En ce cas, le bailleur n'est pas dans l'impossibilité d'accorder la jouissance des locaux, l'exonération totale et temporaire du paiement du loyer ne pourrait être garantie. Les exploitants de ces établissements devraient rester en principe soumis à l'obligation de payer le loyer et les charges (l'exploitant peut toujours solliciter une réduction de loyer auprès de son bailleur.

Toutefois, la jurisprudence a admis que l'interdiction faite aux touristes de se rendre à la côte, peut entraîner une impossibilité de fait pour l'exploitant d'exercer son activité d'hébergement touristique. Le preneur/exploitant peut ainsi bénéficier d'une réduction de loyer pour la partie de l'immeuble affectée au logement touristique.

Conseil : N'attendez pas une action en justice : entamer une discussion avec votre propriétaire. En cas d'un différend persistant, entamer avec l'autre partie par exemple une médiation pour trouver une solution juste et équitable (réduction ou exonération partielle du loyer et des charges).

Remarque : les exploitants de biens affectés à une activité d'hébergement touristique non hôtelier (*exemple : résidence de tourisme, hébergement chez l'habitant, ...*) peuvent profiter du même traitement, pour autant que le bail signé vise la destination « hébergement touristique » (quelle que soit sa catégorie ; s'il vise la résidence principale, la jouissance n'est pas juridiquement affectée, sauf si un accord ultérieur sur la destination des lieux a été convenu,...).

CONCLUSIONS

1. Sous les réserves reprises ci-dessus, le bailleur ne pouvant assurer la mise en jouissance de son bien en raison des mesures gouvernementales, il ne peut en principe réclamer à son locataire/exploitant le paiement du loyer (et des charges) à concurrence de la durée des mesures de fermeture.
2. En cas de maintien d'activités, mais réduites, l'exploitant/locataire pourrait solliciter de son bailleur une réduction du loyer.
3. Pour le locataire/exploitant d'un hôtel ou d'un hébergement touristique, une jurisprudence permet la réduction des loyers (à concurrence de la durée des mesures de fermeture).
4. Dans le cadre des contrats d'approvisionnement de boisson (de brasserie), les quotas doivent être adaptés.

Les conseils de votre Fédération :

- **Discussion préalable** : discutez avec votre cocontractant, ne laissez pas la situation s'envenimer !
- **Prudence** : la force majeure n'est pas un principe absolu (pas d'ordre public). Analyser attentivement vos contrats (lequel peut prévoir que même en cas de force majeure ou une situation analogue, le preneur reste tenu de payer son loyer). Entourez-vous de conseils de professionnels (mieux vaut leur parler avant, pour éviter les problèmes après).
- **Ecrire** : envoyez un courrier (mail) à votre cocontractant, ne vous contentez pas d'un appel téléphonique ; un simple échange de mails entre parties reprenant sans équivoque l'accord obtenu (sur une réduction du loyer par exemple) est valable. La Fédération met à votre disposition un modèle de courrier. Assurez-vous qu'il correspondra à votre situation.
- **Respectez et faites respecter l'exécution de bonne foi des conventions.**
- **Concilier ou recourir à la Médiation** : recherchez un règlement amiable ! En cette période tout particulièrement, privilégiez le dialogue, la conciliation, ou à défaut de solution, demandez l'intervention d'un médiateur, comme alternative à une procédure judiciaire.

Philippe SIMONART

ph.simonart@concordes.be

Avocat &

Directeur juridique Fed. Horeca Bruxelles