



Résidences de tourisme : les propriétaires bailleurs victimes d'impayés de loyers privés du droit de saisir la justice ?

Actualité législative publié le **09/01/2021**, vu **4545 fois**, Auteur : [SCP GOBERT & ASSOCIES](#)

A l'occasion du deuxième confinement, le gouvernement a mis en œuvre un dispositif qui protège certains locataires de locaux commerciaux de toute action en justice en lien avec le paiement de sommes dues au titre d'un bail commercial.

A l'occasion du deuxième confinement décidé en octobre, le gouvernement a pris diverses mesures pour alléger les obligations supportées par les entreprises.

Parmi ces mesures, a été mis en œuvre un dispositif qui protège certains locataires de locaux commerciaux de toute action en justice en lien avec le paiement de sommes dues au titre d'un bail commercial. En effet, la loi vise tant les loyers que les charges locatives contractuellement exigibles par le bailleur.

Cette mesure de protection est donc susceptible de s'appliquer aux propriétaires-bailleurs de locaux à usage d'habitation de courte durée meublés en résidence gérées [\[i\]](#).

En effet, ces investisseurs sont titulaires d'un bail commercial qui les lie à diverses sociétés gestionnaires [\[ii\]](#).

Comme nous l'évoquons dans de [précédents articles](#), les [gestionnaires ne peuvent pas s'exonérer du paiement](#) des loyers et des charges en invoquant que la [crise sanitaire constituerait un cas de force majeure](#).

Toutefois, lorsque certains gestionnaires décident unilatéralement de ne pas s'acquitter du loyer et des charges auprès des propriétaires, il revient à ces derniers d'agir selon deux modes opératoires :

1. Entrer en « négociation » [\[iii\]](#) à la suite de ce que d'aucuns appellent un « chantage » à la baisse des loyers;
2. Recourir aux Tribunaux afin de faire respecter leurs baux, présentés par les circuits commerciaux [\[iv\]](#) comme « certains, fermes, immuables... ».

Pendant la durée des effets de cette loi, cette seconde démarche paraît plus difficile à mettre en œuvre.

En effet, dans le souci de [préserver des effets de la crise sanitaire le tissu économique national](#), le parlement a voté le 6 décembre 2020 une loi d'urgence dont les effets pourraient s'avérer être d'une particulière gravité.

Cette loi [\[v\]](#) prévoit en son article 14 un dispositif dont l'effet est d'interdire aux bailleurs de locaux commerciaux de saisir la justice et les tribunaux de demandes tendant au paiement des loyers qui leur sont pourtant contractuellement dus et légalement garantis [\[vi\]](#).

L'applicabilité de cette loi votée le 6 décembre restait cependant suspendue à la parution d'un [décret](#). Cette parution est finalement intervenue le 30 décembre dernier.

Les objectifs de cet article:

Applicable depuis le 30 décembre 2020, ce dispositif protecteur des preneurs doit être expliqué dans son principe (I) mais également dans son champ d'application (II).

Le risque qu'il fait peser sur les propriétaires-bailleurs quant au [recouvrement des loyers et des charges locatives](#) qui leur sont dus doit également être analysé (III).

Enfin, cet article envisage deux angles permettant de se défendre des effets pratiques de ce mécanisme de protection des locataires sur la situation financière des propriétaires de meublés en résidence de tourisme. A ce titre, seront envisagées successivement les contrariétés entre les dispositions du décret et celles de la Constitution (IV) mais encore avec les dispositions Conventionnelles Européennes (V).

Assimilable dans ses effets à la protection accordée aux entreprises en difficulté en cas de cessation des paiements, la protection instaurée par la [loi n°2020-1379](#) et son [décret d'application \(n° 2020-1766\)](#) est susceptible de priver, au moins temporairement, les propriétaires-bailleurs en résidence gérée des moyens juridiques d'action en cas d'impayés de loyers.

I – Le potentiel spoliateur du dispositif de la loi du 14 novembre 2020

Dès l'étude du projet de loi en octobre 2020, le cabinet [Gobert & Associés évoquait](#) que: *“cette loi pose les bases d'un système qui pourrait permettre (...) aux gestionnaires de résidences, notamment [\[vii\]](#), de ne pas payer les loyers et charges (...) sans que les bailleurs ne puissent engager d'action en justice contre eux ! (...)*

Plus exactement, l'article 14 de cette loi (...) met en place un système interdisant aux propriétaires-bailleurs toute action en justice tendant au paiement des loyers (...), et plus généralement en paralysant toute mesure conservatoire ou constitution de sûretés destinées à mettre en place des garanties judiciaires de paiement desdites sommes, (...).”

- Quel est l'effet de la [loi](#) ?

La loi a pour effet de suspendre toutes actions juridiques en lien avec un bail commercial.

Le texte dispose que *“les personnes mentionnées au même I [les gestionnaires-bailleurs] ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi affectée.*

Pendant cette même période, les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés ne peuvent être mises en œuvre et le bailleur ne peut pas pratiquer de mesures conservatoires.”

Etant précisé que *“Toute stipulation contraire, notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou retard de paiement de loyers ou charges, est réputée non écrite.”*

Dit autrement, si le gestionnaire locataire remplit les conditions d'application du dispositif et cesse par ailleurs de s'acquitter des loyers et des charges locatives:

- - Les propriétaires-bailleurs seront privés temporairement de loyers et charges locatives;
 - Ils demeureront redevables des charges foncières, de copropriété, des assurances PNO et RC;
 - Ils continueront de rembourser les crédits liés à l'acquisition de leurs biens;
 - Leurs actions en justice seront paralysées.

Et ce, sans bénéficier d'aucune aide ni d'aucun dispositif de soutien d'Etat!

Dans le même temps, les gestionnaires-preneurs pourront demander des aides d'Etat (méritées).

En résumé, les propriétaires, acteurs sans l'investissement desquels l'activité économique n'existerait pas, supporteront seuls les conséquences de la crise sanitaire et économique.

Il s'agit donc d'un dispositif d'urgence spoliateur qui se désintéresse des éventuelles difficultés rencontrées par les bailleurs et notamment la charge économique que constitue pour ces derniers le [remboursement d'un emprunt immobilier!](#)

II. Le champ d'application du dispositif de protection des locataires

Le dispositif protège les locataires commerciaux affectés par des mesures prises dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de Covid-19. Les conditions d'éligibilité qu'il érige sont exclusivement bâties sur la situation des preneurs à bail.

Et ce, alors même que la protection instaurée lèse indubitablement les propriétaires-bailleurs. Une telle abstraction faite de la situation de ces propriétaires nous conduit à nous interroger sur la conformité de cette loi à la Constitution et à la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Par ailleurs, la loi est entrée en vigueur le 17 octobre 2020 et s'applique dès lors que l'activité du preneur est affectée par une mesure de police restreignant une liberté ou régulant une activité.

Cette notion est floue et complexe, elle laisse une marge d'interprétation importante, à la discrétion du preneur.

Compte-tenu de cette complexité, il faut s'attendre à un florilège d'interprétations.

Nous reviendrons sur ce point dans de prochains commentaires.

1. Qui est concerné?

Il s'agit d'abord des entreprises dont l'activité se trouve affectée par une mesure visant à interdire ou réguler l'exercice de leur activité. Ce critère reste relativement vague dans la mesure où la plupart des activités sont directement ou indirectement affectées par les mesures prises pour lutter contre l'épidémie: restriction de déplacement, couvre-feu, instauration de capacités maximales d'accueil de la clientèle...

D'après le [décret fraîchement paru](#) à l'heure où nous écrivons ces lignes, "*sont éligibles à la protection les personnes physiques et morales de droit privé remplissant les critères d'éligibilité suivants:*

- 1° Leur effectif salarié est inférieur à 250 salariés ;*
- 2° Le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à 50 millions d'euros ou, pour les activités n'ayant pas d'exercice clos, le montant de leur chiffre d'affaires mensuel moyen est inférieur à 4,17 millions d'euros ;*
- 3° Leur perte de chiffre d'affaires est d'au moins 50 %"*

Pour être considérée comme "affectée" l'entreprise, constituée en société ou non, devra démontrer que les mesures de lutte contre la propagation du Covid-19, lui ont causé une perte de chiffre d'affaires de 50% ou plus au mois de novembre 2020.

2. Comment est calculée la baisse du chiffre d'affaires?

Toujours selon le [décret d'application](#), le dernier critère "*correspond à une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % durant la période comprise entre le 1er novembre 2020 et le 30 novembre 2020, laquelle est définie comme la différence entre, d'une part, le chiffre d'affaires au cours du mois de novembre 2020 et, d'autre part :*

- le chiffre d'affaires durant la même période de l'année précédente ;*
- ou, si l'entreprise le souhaite, le chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019 ;*
- ou, pour les entreprises créées entre le 1er juin 2019 et le 31 janvier 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;*
- ou, pour les entreprises créées entre le 1er février 2020 et le 29 février 2020, le chiffre d'affaires réalisé en février 2020 et ramené sur un mois ;*
- ou, pour les entreprises créées après le 1er mars 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen réalisé entre le 1er juillet 2020, ou à défaut la date de création de l'entreprise, et le 30 septembre 2020."*

3. Comment sont appréciés les seuils de chiffre d'affaires et de nombre de salariés?

Le législateur a entendu limiter le bénéfice de la protection qu'il organise aux entreprises de moins de 250 salariés (249 salariés au maximum) réalisant moins de 50 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel.

Se pose alors la question de savoir comment est défini le périmètre à prendre en compte en présence de groupes organisés de sociétés comme cela peut être le cas de certains gestionnaires.

Le [décret](#) est venu apporter des précisions sur ce point en énonçant que:

“Le seuil d’effectif est calculé selon les modalités prévues par le I de l’article [L. 130-1 du code de la sécurité sociale](#) et il est tenu compte de l’ensemble des salariés des entités liées lorsque l’entreprise locataire contrôle ou est contrôlée par une autre personne morale au sens de l’[article L. 233-3 du code de commerce](#).”

Dit autrement, dans les groupe de sociétés, le plafond de 250 salariés est apprécié au niveau du groupe.

Demeure regrettable que le texte ne précise pas que le plafond de chiffre d’affaires s’apprécie au niveau du groupe de sociétés contrôlées. Ainsi, un groupe de sociétés qui emploieraient régulièrement moins de 250 salariés se verait protégé par le dispositif si aucune des entités dudit groupe prise individuellement ne réalisait plus de 50 millions d’euros annuels de chiffre d’affaires!

4. Quelles conséquences pour les propriétaires-bailleurs?

Si un tel dispositif n’était pas contesté ou limité dans ses effets, les propriétaires-bailleurs qui donnent à bail leurs meublés de tourisme à une entreprise éligible au dispositif mis en œuvre par la loi se trouveraient complètement [démunis en cas de non-paiement des loyers](#).

En effet, la loi précise bien que *“les procédures d’exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l’encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues jusqu’à la date mentionnée au même premier alinéa [c’est à dire jusqu’à la fin du 2ème mois suivant la fin de la mesure de police affectant l’activité de son gestionnaire].”*

Une telle radicalité des effets de cette mesure ne peut que nous amener à douter de sa conformité aux normes supérieures.

III. Les effets possibles de l’entrée en vigueur de cette mesure “anti-juge”

A l’occasion de [précédents articles](#), nous exprimions la crainte que ce dispositif: “organise une véritable irresponsabilité financière des gestionnaire-preneurs (à bail) vis-à-vis de leurs bailleurs (les propriétaires).” et n’hésitait pas à soulever qu’un tel dispositif pouvait s’avérer contraire à certains des droits que la Constitution reconnaît aux propriétaires-bailleurs.

Pour parler clairement, un gestionnaire qui remplirait l’ensemble des conditions décrites dans la partie précédente pourrait, pour le temps que dureront les mesures de lutte contre l’épidémie, être tenté “impunément” de suspendre tous paiements à destination des propriétaires-bailleurs.

Dans une telle hypothèse, il lui suffirait de démontrer, toutes conditions par ailleurs remplies, une perte de chiffre d’affaires de 50% ou plus entre les mois de novembre 2019, c’est à dire au moment où la France était épargnée par le Covid, et de novembre 2020, époque où la France découvrait l’ampleur de la deuxième vague.

De cette démonstration, pourrait alors résulter un blanc-seing légal en cas de non-paiement des propriétaires bailleurs!

Les propriétaires-bailleurs seraient alors doublement victimes de la situation:

- ○ En ce qu’ils ne seraient plus payés et ce, pour une durée à ce jour inconnue;

- En ce qu'ils ne pourraient pas faire entendre leur cause devant un tribunal, ni engager des mesures d'exécution ou solliciter la résiliation d'un bail!

C'est en ces termes que doit se poser la question de la conformité de ce dispositifs légal aux normes supra-légales que sont la Constitution et les Traités Européen.

En cas de contrariété entre ces textes de valeurs inégales, c'est à la loi de s'incliner, soit qu'elle soit purement annulée ou qu'elle fasse l'objet de réserves d'interprétation limitant ses effets!

IV. Nos doutes sur la conformité du dispositif à la Constitution de 1958

Par ses effets, il nous semble que le dispositif mis en œuvre par la loi du 14 novembre 2020 se heurte frontalement à certains principes à valeur constitutionnelle.

1. L'[accès au juge](#):

Bien que non défini explicitement par la Constitution, le Conseil Constitutionnel a, par sa jurisprudence, développé une protection assimilable à celle défendue, au niveau européen par l'article [6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme](#).

Par un rattachement à l'article [16 de la Constitution](#) aux termes duquel, *"Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de constitution."*, le Conseil Constitutionnel défend le droit des justiciables à ce que leur cause soit entendue par un tribunal impartial, dans des délais raisonnables.

En l'espèce, la loi en cause est susceptible de permettre à certains gestionnaires de ne pas payer les loyers dus sans avoir à risquer d'être attirés en justice pour en répondre.

2. Le droit de propriété:

Protégé par l'[article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789](#), la propriété est définie comme " un droit inviolable et sacré, [dont] nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité."

Au cas nous concernant, l'article [14 de la loi n° 2020-1379](#) est susceptible de suspendre l'un des effets essentiels du droit de propriété: la jouissance de ses biens et, en particulier, le droit d'en percevoir les fruits (les loyers).

3. L'égalité devant les charges publiques:

De manière peut-être plus indirecte, cette loi est susceptible, par ses effets, d'aboutir à une différence de traitement entre le propriétaire donnant à bail commercial un meublé touristique à un "petit" gestionnaire (bénéficiant de la protection prévue par l'article 14) et un propriétaire dans la même situation qui donnerait à bail son meublé à un "grand" gestionnaire, lequel ne peut pas bénéficier de la protection instaurée par l'article 14 de la loi du 6 novembre 2020.

En pratique, le premier verrait toute demande en justice suspendue jusqu'à "l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police administrative" tandis que le second pourrait librement faire valoir ses droits en justice.

Vous l'aurez compris, un problème se pose évidemment pour le premier propriétaire qui pourra ne pas être rempli de ses droits en toute impunité, sans aucun examen au fond de sa situation!

4. Quelle voie pour agir? l'introduction d'une [QPC](#)

Loin d'être démunis, les propriétaires-bailleurs qui, subissant des impayés, se trouveraient concernés par ce dispositif conservent la possibilité d'une action en justice: la question prioritaire de constitutionnalité ou [QPC](#).

En effet, tout justiciable qui constate, au cours d'une instance, que l'application d'une loi a pour effet de violer un droit constitutionnellement garanti peut déposer auprès du tribunal saisi une [QPC](#).

En termes non juridiques, ce mécanisme juridique peut aboutir à ce que le Conseil Constitutionnel, après filtrage par le tribunal saisi et la Cour de cassation (ou par le Conseil d'Etat), soit saisi du contrôle de constitutionnalité de la disposition contestée.

Si ce recours peut s'avérer complexe, notamment en ce qu'il nécessite l'apport d'un soin tout particulier à la rédaction de la requête, il ne doit pas être exclu face à un gestionnaire qui se prévaudrait de la protection offerte par le dispositif de la [loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020](#).

IV. Nos doutes sur la conformité du dispositif à la Convention Européenne des Droits de l'Homme

Comme la Constitution au niveau national, certains traités européens auxquels la France a adhéré ont pour objet de garantir à tous les ressortissants européens un haut degré de protection de leur droits fondamentaux.

Tel est le cas de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui s'impose à la France et dont la violation par un Etat membre est susceptible d'entraîner la condamnation de cet Etat.

A ce titre, la Cour Européenne des Droits de l'Homme contrôle l'action des Etats membres et notamment la conformité des droits nationaux à la Convention. Cet organe *supra* national est investi d'une autorité lui permettant d'enjoindre aux Etats membre de:

1. Retirer du droit national la disposition contestée;
2. Réparer le préjudice causé par sa législation aux justiciables.

Si les effets dévastateurs du dispositif "anti-juge" devait se faire sentir, une action au niveau européen pourrait être envisagée.

Quelle que soit la voie empruntée par les propriétaires-bailleurs pour faire valoir leurs droit, il nous apparaît aujourd'hui indispensable que ces derniers se réunissent afin d'engager des actions collectives. Ces actions, dont la charge financière est moindre, offrent des chances de succès bien supérieures face aux gestionnaires peu soucieux de la condition financière de leurs propriétaires-bailleurs.

[i] Résidences de tourisme, retraite, étudiantes, EHPAD ...

[ii] [Pierre & Vacances](#), [Néméa](#), CGH, [Reside Etude](#), Apart'Hotêl, [Belambra](#), [Odalys](#)...

[iii] Procédures prévues par le code de commerce : conciliation, sauvegarde, redressement judiciaire..., ou encore MARD , médiation...

[iv] CGP , sociétés de commercialisation spécialisées, banques...

[v] [Loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020](#).

[vi] Code de commerce, code civil, code de procédure civile...

[vii] Le texte vise plus largement tout preneur à bail commercial.