

COVID 19 ET FORCE MAJEURE

? **Le locataire peut-il opposer la force majeure à son propriétaire pour suspendre le paiement des loyers pendant la période de confinement ?**

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie prévoit dans son plan de sauvegarde de l'économie calédonienne le report et l'étalement du paiement des loyers et charges locatives d'avril et mai 2020 pour les locaux commerciaux et professionnels (sous certaines conditions).

Mais qu'en est-il des loyers d'habitation ?

Aucune mesure spécifique n'est prévue pour les particuliers. Il faut donc se pencher sur les règles de droit existantes pour trouver une solution.

Celle-ci pourrait résider dans la notion de force majeure.

? **Qu'est-ce que la force majeure en droit ?**

La force majeure prévue dans le Code civil calédonien à l'article 1148 est un événement imprévisible et extérieur au débiteur qui rend impossible l'exécution de l'obligation.

Les tribunaux sont très réticents à qualifier les épidémies de force majeure et l'ont notamment refusé pour la grippe H1N1, la dengue ou le chikungunya.

Mais il existe aujourd'hui un élément nouveau : la mesure de confinement imposée à l'ensemble des calédoniens et la fermeture obligatoire de certains établissements.

La situation étant inédite, la force majeure pourra sans doute être accueillie par les tribunaux au bénéfice de certains locataires privés de ressources.

Avec un bémol important ! Lorsque l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est **seulement suspendue**, ce qui signifie que les loyers devront être versés dans leur intégralité à la fin du confinement.

? **Quelles sont les conséquences de la force majeure ?**

Si le bailleur décide malgré tout de poursuivre son locataire pour des impayés de loyer et demande son expulsion, le juge appréciera au cas par cas s'il y a lieu de retenir la force majeure.

L'action ne pourra être initiée qu'à la fin du confinement.

Si la force majeure est retenue, le locataire ne pourra être expulsé et aucune pénalité de retard ne sera due sur les arriérés de loyer.

Afin d'éviter une procédure judiciaire, mieux vaut anticiper et prendre contact avec son bailleur en l'informant de la situation de force majeure rencontrée.