

Ces exploitants de résidences services qui n'ont pas versé les loyers...

Invoquant la force majeure due au confinement, certains gestionnaires ont suspendu, sans concertation, le paiement des loyers aux bailleurs. Un argument contestable pour bien des avocats.

De nombreux contribuables investissent chaque année dans des résidences services avec un système de bail commercial concédé à un exploitant et sous le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP). Si ce dispositif est avantageux fiscalement (voir encadré) et permet de confier la gestion à un professionnel, il présente l'inconvénient de reposer essentiellement sur le sérieux de ce dernier. Or l'épidémie du coronavirus a mis à mal ce secteur, particulièrement les résidences étudiantes et de tourisme qui se sont vidées de leurs occupants en raison du confinement. N'ayant plus de bénéficiaires, certains exploitants (Adagio, Odalys, Pierre et Vacances, pour ne citer que ceux-là) ont alors suspendu, sans concertation préalable, le paiement des loyers. Face aux propriétaires mécontents, ils invoquent pour leur défense les dispositions gouvernementales et la force majeure. Mais après analyse, leur argumentation, selon plusieurs avocats, n'est pas tenable.

Rappelons tout d'abord qu'un loyer doit, en principe, toujours être payé par le locataire au propriétaire. Un bail commercial peut prévoir des exceptions mais ce n'est a priori pas le cas des contrats signés entre les exploitants des résidences services et les propriétaires. Une ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 prise par le Gouvernement en plein confinement traite de la question des paiements des loyers commerciaux. Elle n'autorise pas

Un régime fiscal intéressant

Les particuliers qui investissent dans des résidences services en vue de la location meublée à une société d'exploitation ont droit à un régime fiscal très favorable. Sont visés les logements étudiants, seniors, pour personnes âgées dépendantes ou handicapées. La réduction d'impôt est égale à 11% du montant de leur investissement dans la limite de 300 000 euros. Elle est répartie sur les neuf ans correspondant à leur engagement de location. Les loyers sont imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), un régime plus intéressant que celui des revenus fonciers. Ils peuvent déclarer au titre du micro-BIC le montant brut, seuls 50% étant taxés, ou au réel avec de nombreuses déductions.



Le Gouvernement a seulement autorisé un report des paiements sans pénalités

leur suspension pure et simple, elle accorde seulement leur report sans pénalités. De plus, elle ne s'applique qu'aux entreprises de moins de dix salariés ayant un chiffre d'affaires 2019 inférieur à 1 million d'euros et un bénéfice imposable n'excédant pas 60 000 euros. Manifestement, les gestionnaires des résidences services et de tourisme ne remplissent pas ces critères. Ils ne peuvent donc pas se retrancher derrière ce texte pour légitimer leur décision.

C'est la raison pour laquelle ils évoquent également la force majeure. Elle permet, selon le droit des contrats, de ne plus assumer son obligation. Le confinement et son corollaire, la fermeture des résidences étudiantes et de vacances, serait pour eux un cas de force majeure justifiant le non-paiement des loyers. Définie à l'article 1218 du Code civil, la force majeure est un événement imprévisible et irrésistible indépendant de la volonté de celui qui estime ne plus pouvoir faire face à ses obligations. Le Covid-19 semble bien correspondre à cette définition, les gestionnaires avançant la perte substantielle de clientèle et de chiffre d'affaires due à la nécessité de fermer les établissements pour préserver la santé du personnel et des clients.

Face à une telle argumentation, seul le juge judiciaire peut décider s'il y a force majeure ou non. Les propriétaires bailleurs ont donc tout intérêt à se regrouper en collectif afin d'obtenir gain de cause. Selon Romain Daubié, avocat à Lyon, les chances de gagner ne sont pas négligeables car le chikungunya ou le virus H1N1 n'ont pas obtenu, par le passé, la qualification de force majeure, que l'Etat a lui-même écartée pour le Covid-19 dans les nombreuses ordonnances publiées pendant le confinement. ● ROBIN MASSONNAUD