

Covid-19 : Quelles conséquences pour les locations touristiques ?

Que faire des arrhes et des acomptes déjà payés ?

Est-ce un cas de force majeure ?

Le caractère exceptionnel de la pandémie du coronavirus et le blocage économique qui en résulte conduisent inévitablement à s'interroger sur le point de savoir s'il s'agit ou non d'un cas de force majeure sur le plan contractuel pour les conventions conclues à ce jour.

Pour sa part, le ministre de l'économie et des finances a déclaré, le 28 février dernier, que le coronavirus sera « *considéré comme un cas de force majeure pour les entreprises* ». Plus précisément, cette annonce ne vaut que pour les entreprises qui ont des engagements auprès de l'Etat dans le cadre de marchés publics.

Qu'en est-il pour les contrats de droit privé, notamment pour les contrats de location touristique.

Après avoir tenté de cerner cette notion délicate de force majeure, nous examinerons les conséquences qui en résultent. Surtout, nous présenterons les mesures adoptées par l'ordonnance du 25 mars 2020 qui précise les mesures exceptionnelles applicables au secteur du tourisme.

Au préalable, nous insistons sur le fait que la présente communication est une première analyse qui est susceptible de modifications et de clarifications. Bref, rien n'est sûr en cette période troublée.

1. Notion de force majeure

Selon l'[article 1218 du code civil](#) : « Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ».

Selon les commentateurs, la force majeure est définie comme un événement à la fois **imprévisible et irrésistible**, qui empêche une partie à un contrat de remplir ses **obligations**.

Plus précisément, la force majeure est un événement qui doit cumuler les deux critères précités et explicités ci-après :

- **l'événement doit être imprévisible** au jour de la conclusion du contrat. A ce titre, il ne pouvait être envisagé le cas de force majeure lors de la conclusion du contrat ;

- **l'événement doit être irrésistible** dans sa survenance et dans ses effets. Ce critère signifie qu'il était impossible d'éviter l'apparition du cas de force majeure et qu'il n'est pas possible de surmonter ses effets par une quelconque mesure.

Même si la loi en vigueur ne mentionne pas le cas du Covid comme étant un cas de force majeure, il est permis de considérer que les circonstances actuelles conduisent à cette qualification. Sur ce point, l'intitulé de l'ordonnance présentée ci-après ne laisse aucun doute puisque son intitulé précise qu'elle est relative aux conditions financières de résolution de certains contrats de

voyages touristiques et de séjours **en cas de circonstances exceptionnelles et inévitables ou de force majeure.**

2. Conséquences contractuelles des cas de force majeure

Toujours selon l'article 1218 du code civil, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat.

Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations.

En clair, en présence d'un cas de force majeure, le contrat est donc soit suspendu, soit résolu.

S'agissant des contrats de location touristiques, les conséquences de la résolution des contrats ont en principe pour effet que **les prestataires qui ont perçu des arrhes ou des acomptes doivent procéder au remboursement desdites sommes aux clients comme si le contrat n'avait jamais existé.**

3. Mesures exceptionnelles adoptées par l'ordonnance du 25 mars 2020

En raison des circonstances exceptionnelles et des conséquences économiques qui en résultent, le Gouvernement a été habilité par le Parlement à adopter une série de mesures d'urgence par la voie d'ordonnances.

A ce titre, une ordonnance spécifique au secteur du tourisme en date du 25 mars 2020 précise les droits et obligations des professionnels de ce secteur économique ([Ordonnance n° 2020-315 du 25 mars 2020 relative aux conditions financières de résolution de certains contrats de voyages touristiques et de séjours en cas de circonstances exceptionnelles et inévitables ou de force majeure](#) ; [Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-315 du 25 mars 2020 relative aux conditions financières de résolution de certains contrats de voyages touristiques et de séjours en cas de circonstances exceptionnelles et inévitables ou de force majeure](#)).

a. Principe d'une dérogation aux dispositions du code civil

Le principe qui ressort de l'ordonnance du 25 mars 2020 est que les professionnels du tourisme peuvent proposer à leurs clients, pour une période strictement déterminée et limitée dans le temps, un remboursement sous la forme d'une proposition de prestation identique ou équivalente, ou par le biais d'un avoir valable sur une longue période, de dix-huit mois.

Cette mesure déroge à la solution du remboursement des sommes versées par les clients, en principe applicable en présence d'un cas de force majeure, dans le but d'équilibrer le soutien aux entreprises du secteur en cette période de crise avec le respect du droit des consommateurs. Cette modalité de remboursement a pour objectif de sauvegarder la trésorerie des prestataires touristiques.

Ainsi, par dérogation aux dispositions du code civil, lorsqu'un contrat fait l'objet d'une résolution en application de l'article 1218 du même code qui régit les cas de force majeure, les personnes physiques ou morales, prestataires du tourisme, peuvent proposer, à la place du remboursement

de l'intégralité des paiements effectués, un avoir que le client pourra utiliser dans les mêmes conditions.

b. Conditions d'application des avoirs

La mise en place de la solution dérogatoire de l'avoir, en lieu et place du remboursement, suppose de remplir une série de conditions.

Le montant de l'avoir doit être égal à celui de l'intégralité des paiements effectués au titre du contrat résolu. Lorsque cet avoir est proposé, le client ne peut solliciter le remboursement de ces paiements, sous réserve, au terme de la période de validité de l'avoir qui est en principe de 18 mois.

Le prestataire proposant un avoir, doit en informer le client sur un support durable au plus tard trente jours après la résolution du contrat, ou, si le contrat a été résolu avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, au plus tard trente jours après cette date d'entrée en vigueur. Cette information doit préciser le montant de l'avoir, ainsi que les conditions de délai et de durée de validité.

Les prestataires qui ont conclu les contrats doivent proposer, afin que leur client puisse utiliser l'avoir, une nouvelle prestation qui fait l'objet d'un contrat répondant aux conditions suivantes :

- la prestation doit être identique ou équivalente à la prestation prévue par le contrat résolu ;
- son prix ne doit pas être supérieur à celui de la prestation prévue par ce contrat résolu , le voyageur n'étant tenu, le cas échéant, qu'au paiement correspondant au solde du prix de ce contrat ;
- la prestation proposée ne doit donner lieu à aucune majoration tarifaire autre que celles que, le cas échéant, le contrat résolu prévoyait.

La proposition de nouvelle prestation doit être formulée au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification de la résolution. Elle est valable pendant une durée de dix-huit mois.

Lorsque les personnes proposent au client qui le leur demande une prestation dont le prix est différent de celui de la prestation prévue par le contrat résolu, le prix à acquitter au titre de cette nouvelle prestation tient compte de l'avoir.

A défaut de la conclusion du contrat relatif à la nouvelle prestation avant le terme de la période de validité de 18 mois, les personnes doivent procéder au remboursement de l'intégralité des paiements effectués au titre du contrat résolu, auquel elles sont tenues.

Elles procèdent, le cas échéant, au remboursement d'un montant égal au solde de l'avoir qui n'a pas été utilisé par le client.

Notons que ces nouvelles modalités s'appliquent aux résolutions de contrat notifiées soit par le client soit par le professionnel après le 1er mars et avant le 15 septembre 2020 inclus.

Il convient d'insister sur le fait que la solution de la mise en place de l'avoir, pour ne pas avoir à procéder au remboursement des arrhes ou des acomptes, suppose de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessus. A défaut de respecter ces prescriptions, il doit être fait application du principe du remboursement des sommes versées sans délai.

c. Champ d'application du dispositif

Une fois précisée les conditions d'application de l'avoir telles que présentées ci-dessus, il convient de définir les personnes concernées par ce dispositif. Sur ce point, la question essentielle est de savoir si les loueurs de meublés de tourisme qui le souvent n'exercent pas leur activité à titre professionnel sont éligibles au dispositif mis en place par l'ordonnance du 25 mars 2020.

A ce titre, le paragraphe I de l'article 1 de l'ordonnance précise que ce texte est applicable à la résolution, lorsqu'elle est notifiée entre le 1er mars 2020 et une date antérieure au 15 septembre 2020 inclus :

- 1° Des contrats de vente de voyages et de séjours mentionnés au II et au 2° du III de l'article L. 211-14 du code de tourisme vendus par un organisateur ou un détaillant;
- 2° Des contrats, autres que ceux mentionnés au 1° ci-dessus, portant sur les services, mentionnés au 2°, au 3° et au 4° du I de l'article L. 211-2 du même code, vendus par des personnes physiques ou morales produisant elles-mêmes ces services.

Le 2° de l'[article L. 211-2 du code du tourisme](#) mentionne l'hébergement qui ne fait pas partie intégrante du transport de passagers et qui n'a pas un objectif résidentiel.

En l'absence de restrictions particulières, il est permis de considérer que l'ensemble des personnes qui proposent des prestations d'hébergement touristique sont visées par le nouveau texte. Peu importe a priori leur qualité sur le plan juridique.

Par ailleurs, il conviendrait de définir la période pour laquelle ce dispositif va effectivement pouvoir être mis en œuvre. Sur ce point, l'ordonnance précise que le présent article est applicable à la résolution, lorsqu'elle est notifiée entre le 1er mars 2020 et une date antérieure au 15 septembre 2020 inclus. Pour tout dire, cette mention nécessiterait d'être clarifiée afin de savoir si les contrats conclus avant le confinement mais dont l'exécution est postérieure à ce confinement peuvent faire l'objet d'une résolution dans les conditions précitées.

Suite au prochain épisode ...