

CEE LEGAL NEWSLETTER

—
FRANCE

HONGRIE

BULGARIE

ROUMANIE

SERBIE

L'IMPACT DES MESURES LIÉES AU COVID-19

SUR LES PROJETS IMMOBILIERS EN EUROPE DE L'EST

- L'IMPACT DES RESTRICTIONS LIÉES AU COVID-19 SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER
- LES TEMPERAMENTS AUX EFFETS NEGATIFS DE LA CRISE SANITAIRE VIA L'AIDE ETATIQUE ET LE RECOURS A LA LEGISLATION PROVISoire
- LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES INVESTISSEMENTS ETRANGERS
- L'ETAT DES NEGOCIATIONS CONTRACTUELLES ET DES PROJETS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU MILIEU DE LA SECONDE VAGUE DE L'EPIDEMIE DE COVID-19



GEORGI POPOV & CO.
LAW FIRM

en coopération avec



ATANASKOVIĆ IBOŽOVIĆ
Attorneys at Law

FRANCE

Du fait d'une résurgence des cas de Covid-19, l'état d'urgence sanitaire, issu de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020, a de nouveau été déclaré en France. Le décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 vient organiser un deuxième confinement en interdisant tout déplacement de personne hors de leur lieu de résidence, à l'exception de ceux effectués pour des motifs exceptionnels. En effet, la santé publique a été reconnue par la Cour de Justice de l'Union Européenne comme étant une raison impérieuse d'intérêt général pouvant justifier des restrictions aux libertés de circulation garanties par les traités européens.

L'IMPACT DES RESTRICTIONS LIÉES AU COVID-19 SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Dans ce contexte, il apparaît que le secteur du tourisme et des loisirs (hôtellerie, transports, compagnies aériennes, parcs d'attraction, restaurants...) est le plus lourdement impacté. L'ensemble des acteurs s'accorde sur le fait qu'un retour à la normale est inenvisageable avant 2022. De la même manière, le secteur de la distribution non alimentaire est directement touché du fait de la fermeture des magasins.

LES TEMPÉRUMENTS AUX EFFETS NÉGATIFS DE LA CRISE SANITAIRE VIA L'AIDE ÉTATIQUE ET LE RECOURS À LA LÉGISLATION PROVISoire

- **Aides aux bailleurs et aux propriétaires**

Une mesure de crédit d'impôt vient s'ajouter aux aides du fonds de solidarité Covid-19 déjà accordées aux entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de l'épidémie (Décret 2020-371 du 30 mars 2020). De plus, deux ordonnances du 25 mars 2020 (2020-316 et 2020-306) neutralisent la faculté du bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire du fait d'un impayé locatif pendant la crise sanitaire. Néanmoins, lesdites ordonnances ne remettent aucunement en cause l'exigibilité du loyer.

- **Mesures fiscales**

Les agents du secteur de l'hôtellerie ou encore les locataires de locaux commerciaux ont largement plaidé pour un allègement des loyers. A la faveur de ces derniers, un crédit d'impôt va être créé pour encourager les bailleurs à renoncer à une partie de leurs loyers au bénéfice des petites et moyennes entreprises (PME) fermées administrativement (restaurants, hôtels, cafés et salles de sport). L'octroi du crédit d'impôt sera subordonné à la renonciation à au moins un mois de loyer sur les mois d'octobre, novembre et décembre 2020. Le Premier Ministre a annoncé, le 12 novembre dernier, que le crédit d'impôt serait égal à 50 % du montant des loyers abandonnés, et non 30% comme prévu jusqu'alors, pour toutes les

entreprises employant jusqu'à 250 salariés, et jusqu'à deux tiers du montant des loyers pour les entreprises de 250 à 5 000 salariés.

LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS

Le règlement du 19 mars 2019 ((UE) 2019/452), applicable à compter du 11 octobre 2020, vient renforcer les dispositifs de contrôle des investissements étrangers, par l'établissement d'un cadre de filtrage au sein de l'Union européenne. Le règlement concerne uniquement les investissements réalisés au sein de l'Union européenne par une personne physique d'un pays tiers ou par une société d'un pays tiers.

En France, un décret, complété par un arrêté, renforce provisoirement la réglementation des investissements étrangers dans les sociétés françaises dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et exerçant dans les secteurs économiques dits « sensibles » (Décret 2020-892 et Arrêté ECOT2015728A). Ainsi, jusqu'au 31 décembre 2020, une personne physique ne possédant pas la nationalité d'un État membre de l'Union Européenne ou d'un État partie à l'Espace économique européen (EEE) ou une entité dont tous les membres ne relèvent pas du droit de l'un de ces États ou n'en possèdent pas la nationalité, qui envisage de franchir directement ou indirectement le seuil de 10 % de détention des droits de vote d'une société de droit français dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé doit en demander l'autorisation au Ministère de l'économie.

L'ÉTAT DES NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES ET DES PROJETS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU MILIEU DE LA SECONDE VAGUE DE L'ÉPIDÉMIE DU COVID-19

La réponse à la crise peut être contractuelle, dès lors que les parties auront, soit exclu, soit inclus dans leurs prévisions les risques sanitaires parmi les événements susceptibles d'affecter la bonne exécution du contrat. En effet, les entreprises sont contraintes de s'interroger sur l'impact de la crise sanitaire sur l'exécution des contrats en cours ou sur la finalisation de ceux en cours de négociation. La gestion de ce risque contractuel comporte trois phases : l'identification des contrats à risque, l'évaluation du risque et la prise de décision, puis la gestion a posteriori du risque contentieux. L'expert financier sera notamment un acteur essentiel pour l'accompagnement des sociétés dans l'évaluation des impacts de la crise sur la rentabilité des contrats, souvent par sa modélisation des scénarios envisageables.

De surcroît, il est possible qu'un contrat offre un intérêt économique différent de celui ayant déterminé l'engagement des parties. Imaginons une promesse de vente qui vaut vente pour la réalisation d'un projet immobilier, industriel ou commercial, partiellement compromis par la crise du Covid-19. L'imprévision serait exclue mais la « disparition d'un élément essentiel » pourrait être défendue. En d'autres termes, si le projet immobilier n'est pas totalement réalisable ou l'est mais dans des conditions différentes de celles initialement prévues, sans

pour autant être impossible (force majeure) ni excessivement onéreux (imprévision), alors le principe selon lequel un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît, pourrait être une troisième voie.

Par ailleurs, si les outils stricts que sont la force majeure et l'imprévision ne permettent pas de lutter efficacement contre d'éventuelles injustices, le juge n'hésitera pas à revenir aux instruments classiques, tel que la bonne foi et le devoir de collaboration.

En effet, la crise sanitaire rend nécessaire l'adaptation des modalités d'exécution des obligations contractuelles au regard de l'exigence de bonne foi. En ce sens, dans une affaire en date du 26 octobre 2020, le juge des référés a rappelé que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il résulte que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives. En l'espèce, le juge a constaté que le secteur d'activité du locataire a été fortement perturbé économiquement par le confinement et que ce dernier a justifié par des échanges de courriers s'être rapproché de son bailleur afin d'essayer de trouver une solution amiable. Le juge en a déduit que la demande de paiement était dès lors sérieusement contestable.

Auteur : D'ORNANO PARTNERS

HONGRIE

L'état d'urgence sanitaire a été déclaré, pour la première fois, en Hongrie le 11 mars 2020. Dans ce cadre, des mesures restrictives ont été imposées dans le secteur des transports, du commerce et de l'éducation. Le 18 juin 2020, l'état d'urgence a été levé et remplacé par un état de préparation à une prochaine pandémie, état généralement moins restrictif que l'état d'urgence. Alors que des mesures telles que celles touchant les commerces ont été assouplies, de nouvelles restrictions applicables aux flux transfrontaliers de biens et de personnes ont été imposées. De surcroît, à compter du 1er septembre 2020, pour tenter de freiner la propagation du virus, le gouvernement a restauré la quarantaine obligatoire pour toutes personnes entrant dans le pays et a ajouté de nouveaux contrôles aux frontières. Le 4 novembre 2020, les autorités ont finalement introduit un second état d'urgence, par voie de décret (478/2020 IX 3), imposant des mesures plus strictes comprenant notamment la fermeture des salles de sports et des espaces de loisirs ainsi qu'un couvre-feu débutant à minuit. Du fait que le nombre de personnes touchées par le Covid-19 reste élevé, le 11 novembre 2020, les mesures ont encore été renforcées par un nouveau décret. Dorénavant, le couvre-feu débute à 20 heures et les écoles et universités doivent rester fermées (484/2020 XI 10).

L'IMPACT DES RESTRICTIONS LIÉES AU COVID-19 SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

- **Propriété commerciale et industrielle**

Au printemps 2020, la pandémie a causé des dommages considérables sur le marché de l'immobilier hongrois. Ce secteur semble toujours fragilisé du fait notamment de la seconde vague et des mesures restrictives qui en découle. Un déclin de 30% des ventes et des investissements est prévu et la demande est à son niveau le plus bas depuis une décennie. Néanmoins, même si la récession va probablement se poursuivre jusqu'en 2021, les experts considèrent qu'il s'agit d'une tendance temporaire. En effet, le marché de l'immobilier avait commencé à stagner avant même le début de la crise sanitaire, ce qui pourrait laisser croire à une remontée relativement rapide des prix après la première vague, car la Hongrie est toujours considérée comme l'un des pays les plus attractifs de l'Union européenne en ce qui concerne les investissements immobiliers. Le marché immobilier du secteur logistique et du e-commerce réalisera, quant à lui, selon les estimations, de meilleurs résultats dans les mois à suivre.

- **Projets de construction et infrastructures**

La demande est grandissante concernant les nouvelles constructions résidentielles dotées d'infrastructures modernes. Ce phénomène est notamment favorisé par la récente réduction du taux de TVA à 5%. Néanmoins, le secteur de la construction reste en difficulté tant les fournisseurs manquent à l'appel. Une baisse de 3 à 5% du nombre de projets de construction est attendue.

Les restrictions liées à la crise sanitaire entraînent également des retards et d'autres types de défaillance nécessitant une révision des contrats de construction afin d'atténuer les effets négatifs des mesures restrictives et de renégocier les conditions d'avancement du projet concerné. Le processus est rarement sans faille, car les clauses de force majeure, qui sont spécifiquement conçues pour ce type de pandémie, sont rarement inclus dans les contrats standards de construction.

- **Logements de loisirs et de vacances**

Les restrictions de déplacement ont entraîné une diminution du nombre de touristes en Hongrie. Si de nombreux Hongrois ont passé leurs vacances sur le territoire (par exemple au lac Balaton), cela n'a pas suffi à compenser la perte de revenus dans ce secteur.

LES TEMPÉRANTS AUX EFFETS NÉGATIFS DE LA CRISE SANITAIRE VIA L'AIDE ÉTATIQUE ET LE RECOURS À LA LÉGISLATION PROVISoire

- **Aides aux bailleurs et aux propriétaires**

Le gouvernement a introduit des moratoires entraînant une prolongation des délais relatifs à la collecte de certaines taxes, aux procédures administratives et judiciaires ainsi que sur certains prêts et autres dettes. En particulier, un report de paiement de la dette des ménages, des intérêts et des frais a été introduit pour durer jusqu'au 30 juin 2021. Jusqu'au 31 décembre 2020, un moratoire s'applique sur le recouvrement d'acompte du prix d'acquisition et sur le loyer des personnes physiques participant au « Programme national de gestion des actifs ». En outre, les gestionnaires d'actifs immobiliers ne pourront exercer leur droit de résiliation en raison d'un éventuel défaut de paiement du loyer pendant la durée du moratoire. Enfin, jusqu'au 30 juin 2021, dans certains secteurs tels que le tourisme, la restauration, les loisirs, les jeux d'argent, le cinéma, les arts du spectacle ou encore l'évènementiel, les baux non résidentiels ne pourront être résiliés ni par l'État, ni par des entreprises publiques ou par les municipalités et entreprises majoritairement détenues par l'État ou la commune.

- **Mesures fiscales**

Une nouvelle loi fiscale concernant à la fois l'impôt sur les sociétés et l'impôt des personnes physiques et morales a été votée pour tenter de réduire les effets négatifs liés à la crise du Covid-19. Le contribuable, et en particulier les PME, ont été autorisés à différer le paiement de certains impôts. De plus, jusqu'au 31 décembre 2020, une exemption de la taxe sur le tourisme a été introduite afin de soutenir la reprise du secteur, tandis que les compagnies aériennes sont exemptées du paiement des charges sociales de leurs employés. Par ailleurs, certaines procédures de paiement des taxes sur les sociétés ont été simplifiées et clarifiées pour rendre la plus accessible.

LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS

La loi LVIII de 2020 définit un investisseur étranger comme étant une personne physique ou morale ayant la personnalité juridique, enregistrée dans un autre État membre de l'Union Européenne, de l'Espace économique européen ou en Suisse. Cette même loi a introduit de nouvelles règles sur le contrôle des investissements étrangers pour les sociétés hongroises qui exercent certaines activités stratégiques. Conformément à ladite loi, ces investissements étrangers doivent être notifiés au Ministère de l'innovation et de la technologie dans le cas où le montant global de l'investissement excède 973 000 euros (350 000 000 HUF) et si, au cours de l'opération, l'investisseur étranger acquiert directement ou indirectement un contrôle majoritaire dans cette entreprise stratégique. Les sanctions en cas de non-respect de ces conditions sont sévères, elles comprennent des amendes et peuvent même aller jusqu'à la nullité de la transaction.

L'ÉTAT DES NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES ET DES PROJETS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU MILIEU DE LA SECONDE VAGUE DE L'ÉPIDÉMIE DU COVID-19

- **Les effets négatifs du Covid-19 sur les contrats existants**

Indépendamment du fait que la pandémie puisse entraîner des obstacles insurmontables à l'exécution de certaines obligations contractuelles, ces dernières restent contraignantes à moins que certaines conditions ne soient remplies.

La clause relative à la force majeure peut être préalablement négociée et insérée au contrat afin de prévoir une exonération de responsabilité en cas d'apparition d'un événement imprévisible et inévitable rendant l'exécution du contrat impossible. En l'absence d'une telle clause, afin d'éviter en engagement de la responsabilité des parties pour manquement contractuel, deux moyens prévus par le Code Civil pourront être soulevés, selon l'intention des parties et la nature du contrat: (i) si la partie qui ne peut remplir entièrement ses obligations (en cas de retard ou en cas d'exécution partielle) en raison d'un événement imprévisible et inévitable indépendant de sa volonté, mais qui ne souhaite pas pour autant résilier le contrat, pourra alors invoquer une exclusion de responsabilité ; et (ii) le principe d'impossibilité sera applicable si la partie a l'intention de s'écarter des clauses du contrat tant son exécution serait devenue impossible en raison d'un obstacle juridique, économique ou autre.

En cas d'exclusion de responsabilité, la partie défaillante devra prouver que l'exécution de son obligation contractuelle était impossible au jour de la réalisation des événements. Dans un contexte de pandémie, il convient donc de savoir si l'inexécution du contrat est due aux circonstances et non du fait des parties. Il en ressort que ces deux moyens sont appréciés par

le juge, au cas par cas, avec un regard particulier sur la nature du contrat, les circonstances au jour de l'inexécution des obligations et le lien de causalité.

Une partie peut également demander au juge d'ordonner une modification du contrat en raison d'un changement manifeste des circonstances contractuelles, à condition que certaines conditions soient remplies, à savoir que l'effet négatif soit manifeste, que l'évènement ait été imprévisible au moment de l'exécution du contrat et ne consiste pas en un risque commercial normal. Néanmoins, cette procédure est complexe et n'aboutit que rarement à une solution satisfaisante dans des délais raisonnables. Ainsi, en l'absence d'une clause de force majeure prévue au contrat, au regard de la situation actuelle engendrée par la crise sanitaire, il sera difficile pour les parties de s'entendre sur la répartition des coûts et l'atténuation des conséquences.

- **Les dispositions relatives aux effets négatifs de la pandémie du Covid-19 dans les négociations de contrats à venir**

La notion de force majeure n'est pas définie par le droit hongrois, son cadre juridique est donc principalement déterminé par la pratique judiciaire. De manière générale, une clause de force majeure peut être intégrée dans tout type de contrat, ses termes devant être décidés par les parties et conformes à leurs volontés respectives. Compte tenu de la nécessité de rendre compte de l'impact négatif de la pandémie, il est probable que les parties aient de plus en plus tendance à inclure une clause de force majeure aux contrats afin d'éviter les litiges et les longues procédures judiciaires.

Auteur : D'ORNANO PARTNERS

BULGARIE

Jusqu'au 30 novembre 2020, la Bulgarie était en état d'urgence sanitaire. Ce régime a été introduit au mois de mai 2020, afin de remplacer l'ancien régime d'état d'urgence, déclaré le 13 mars 2020 par le Parlement. Le premier régime d'état d'urgence ayant alimenté un débat public intense du fait des prérogatives assez larges accordées gouvernement en matière de restriction des droits et libertés fondamentales des citoyens, a entraîné l'adoption, en urgence, le 13 mars 2020, d'une loi sur les mesures et actions pendant l'état d'urgence, introduisant un nouveau régime de « *situation d'urgence épidémique* ». Cette nouvelle loi confère au ministre de la santé un large pouvoir discrétionnaire lui permettant d'imposer des mesures restrictives en réponse à une crise de santé publique. Nonobstant, l'efficacité de cette approche demeure discutable.

Les mesures restrictives comprennent la fermeture des commerces non-essentiels, des bars et des restaurants ainsi que des écoles et universités. Le télétravail est également préconisé et des mesures de distanciations sociales renforcées ont été adoptées (pendant 3 semaines jusqu'au 21 décembre 2020).

L'IMPACT DES RESTRICTIONS LIÉES AU COVID-19 SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

- **Propriété commerciale et industrielle**

Depuis septembre 2020, le marché de l'immobilier s'était effectivement remis de sa stagnation au moment du printemps causée par l'état d'urgence sanitaire et avait même montré des signes de croissance à Sofia en raison d'une demande accrue. Le principal effet « positif » de la crise s'observe dans un intérêt grandissant pour les maisons situées en banlieue et les propriétés résidentielles situées hors du centre-ville. Ce phénomène a été encouragé par le travail à distance ainsi que par un taux de rendement assez élevé des investissements immobiliers.

- **Projets de construction et infrastructures**

Au mois d'août 2020, selon le Bureau européen des statistiques (Eurostat), la Bulgarie a été classée septième, sur l'ensemble des états membres de l'Union européenne, au regard de la baisse annuelle du nombre de constructions. En effet, le secteur bulgare de la construction enregistre une baisse de 4,9% sur un an ; baisse qui s'est accélérée aujourd'hui, en comparaison avec le mois de juin et de juillet 2020 qui enregistrait respectivement une baisse de 2, 2% et 4%.

- **Logements de loisirs et de vacances**

Le secteur de l'hôtellerie bulgare est si dépendant des touristes étrangers que les restrictions de déplacements internationaux ont eu pour conséquence des pertes considérables dans ce secteur. Une faible reprise en été ainsi qu'une demande fragile en hiver ne semblent pas annoncer de changement dans la situation actuelle.

LES TEMPÉRMENTS AUX EFFETS NÉGATIFS DE LA CRISE SANITAIRE VIA L'AIDE ÉTATIQUE ET LE RECOURS À LA LÉGISLATION PROVISOIRE

- **Aides aux bailleurs et aux propriétaires**

L'aide aux PME a été mise en place sous plusieurs formes dans le cadre du programme opérationnel pour l'innovation et la compétitivité, lancé au printemps 2020 et prévu pour durer jusqu'à la fin de l'année. Ces mesures visent à soutenir les entreprises touchées par une baisse de leur chiffre d'affaire à relever les défis liés aux restrictions engendrées par la pandémie. Les entreprises doivent prouver qu'elles ont subi une baisse d'au moins 20% de leur chiffre d'affaire en comparaison avec la même période en 2019. Pour faciliter la procédure, cette dernière est entièrement réalisable en ligne.

Par ailleurs, une autre mesure de soutien à l'emploi a été mise en place pour éviter les licenciements et garantir un niveau d'emploi. Le programme intitulé « *60/40 Scheme* », introduit pour la première fois au printemps 2020, a été prolongé jusqu'à la fin de l'année 2020. Les employeurs éligibles à ce programme peuvent obtenir une compensation financière de l'État pour couvrir une partie des salaires et des cotisations de sécurité sociale de leurs employés.

- **Mesures fiscales**

Le taux normal de la TVA de 20% a été réduit, de façon temporaire, à 9% jusqu'au 31 décembre 2020 pour certains biens et services (comprenant par exemple les services de restauration, les librairies, les services touristiques ou encore des complexes sportifs) afin de tempérer les effets négatifs de la pandémie.

Le 11 août 2020, une réforme de la loi sur les taxes et redevances municipales a permis d'accorder des allègements fiscaux aux entreprises ayant été contraintes de suspendre leur activité en raison de la crise sanitaire. Cela a permis aux conseils municipaux d'accorder une exonération, limitée à une certaine période, de la taxe de collecte des déchets due par les propriétaires personnes morales situées sur les communes et localités concernées. Cette redevance représente souvent une partie importante des coûts d'exploitation d'une propriété industrielle et l'allègement fiscal pourrait avoir un effet tangible sur l'atténuation de l'impact de la crise. Néanmoins, ladite mesure ampute le budget des collectivités de sorte que les petites municipalités pourraient ne pas vouloir renoncer à cette part de leurs revenus.

LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS

Aucune restriction ou incitation spécifique aux investissements étrangers n'a été introduite par les autorités dans le cadre de leur réponse à la pandémie.

L'ÉTAT DES NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES ET DES PROJETS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU MILIEU DE LA SECONDE VAGUE DE L'ÉPIDÉMIE DU COVID-19

- **Les effets négatifs du Covid-19 sur les contrats existants**

Au cours des derniers mois, de nombreux entrepreneurs et investisseurs ont été confrontés à des difficultés dans l'exécution de leurs obligations contractuelles. En conséquence des mesures sanitaires restrictives les livraisons ont été retardées, les effectifs ont été réduits et les ventes n'ont pas correspondues aux prévisions. La qualification juridique attribuée à la crise sanitaire oscille entre la force majeure et le changement défavorable important exonérant le débiteur de sa responsabilité en cas de non-exécution de ses obligations à temps ou en totalité. Or, la législation bulgare ne prévoit pas de disposition spécifique en cas de non-exécution des obligations contractuelles d'une partie en cas de pandémie. Ni l'état d'urgence, ni la situation épidémique ne peuvent être considérées en tant que tels comme des cas de force majeure ou comme un changement défavorable important qui exclurait toute responsabilité pour les débiteurs défaillants.

Par définition, la force majeure est un événement inévitable et imprévisible qui a un impact négatif direct sur la possibilité pour les parties d'exécuter leurs obligations contractuelles. Cela exclut la situation dans laquelle l'obligé n'exécute déjà que partiellement ses obligations au jour de la réalisation de l'évènement de force majeure. Si les conditions d'imprévisibilité et d'inévitabilité sont remplies, alors la responsabilité pour inexécution de ses obligations par la partie concernée n'est pas retenue tant que le cas de force majeure persiste. Par conséquent, les restrictions liées au Covid-19 peuvent être qualifiées de force majeure en fonction des faits et circonstances du cas d'espèce. La partie aura le choix d'invoquer ou non la force majeure. Si le choix de la force majeure est fait, alors le créancier de l'obligation devra être notifié et informé en détails de la situation et des conséquences de l'évènement de force majeure allégué sur l'exécution des obligations. Les sociétés choisissent souvent de prévoir l'évènement au moyen d'un certificat de force majeure, qui peut être délivré sur demande par la Chambre du commerce et de l'industrie de Bulgarie.

Les dispositions relatives au changement défavorable important sont plus complexes et nécessitent souvent l'intervention du juge. Dans ce cas, la charge de la preuve pèse sur le débiteur de l'obligation qui devra démontrer que son obligation est devenue injustement onéreuse de sorte qu'elle relève d'un changement défavorable important exclusif de responsabilité.

En tout état de cause, toute obligation de paiement ne saurait être exclue ni par la force majeure ni par un changement défavorable important.

- **Les dispositions relatives aux effets négatifs de la pandémie du Covid-19 dans les négociations de contrats à venir**

Au vu de l'évolution de la situation sanitaire, il est probable que les mesures restrictives actuellement prises perdurent et impactent l'exécution des obligations contractuelles. Toutefois, si elles affectent un contrat conclu après le début de la pandémie, les parties ne pourront se référer ni à la force majeure ni à un changement défavorable important car la possibilité que la pandémie ait un impact sur l'exécution de leurs obligations n'est plus imprévisible et peut même être considérée comme évitable. Il sied donc, pour les contrats à venir, d'intégrer des clauses prévoyant la possibilité d'un impact lié aux restrictions actuellement en vigueur et de convenir, à l'avance, de conditions ayant des conséquences équivalentes à celles des dispositions légales en matière de force majeure.



Auteur:

Georgi Popov & Co | Sofia, BULGARIE

EN COOPÉRATION AVEC D'ORNANO PARTNERS

ROUMANIE

Ces dernières semaines, le gouvernement roumain a régulièrement modifié les mesures mises en place pour tenter d'endiguer la propagation du Covid-19. Le 9 novembre 2020, le président Klaus Iohannis a annoncé l'entrée en vigueur immédiate et pour une durée de 30 jours, d'un ensemble de mesures restrictives d'activités et de déplacements comprenant, un couvre-feu à partir de 21 heures pour les commerces, la fermeture des écoles, le port obligatoire du masque et une incitation au télétravail. En fonction de l'évolution de la pandémie, il est fort probable que les restrictions se multiplient.

L'IMPACT DES RESTRICTIONS LIÉES AU COVID-19 SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

- **Propriété commerciale et industrielle**

Avant le début de la crise sanitaire, la Roumanie avait l'un des taux de rentabilité sur les investissements immobiliers le plus élevé de l'Union européenne. Au printemps 2020, à la suite du premier confinement, la reprise a été lente et les agents économiques craignent désormais que si les restrictions actuelles se poursuivent, une baisse annuelle de 50% par rapport aux chiffres de l'année 2019 soit à prévoir. Pour le moment, le couvre-feu ne semble pas impacter les commerces et un regain des ventes est attendu avec la saison des fêtes. En ce qui concerne l'investissement dans le secteur de la propriété industrielle, les chiffres restent stables notamment en ce qui concerne les projets logistiques compte tenu du développement du commerce électronique. Les agents sont optimistes et prévoient une croissance durable pour l'économie roumaine.

- **Projets de construction et infrastructures**

De vastes projets d'infrastructures de transport se sont développés au cours de l'année 2020. Le gouvernement s'est engagé à augmenter les dépenses publiques par le biais d'investissements massifs dans le développement des infrastructures de transport en Roumanie. Deux contrats publics ont notamment été signés en 2020, l'un portant sur la construction de l'autoroute A13 en Transylvanie et l'autre sur la construction d'une partie de l'autoroute Sibui-Pitesti. D'autres contrats en cours de négociation et signés d'ici la fin de l'année sont prévus. En outre, trois projets de développement des autoroutes A7, A8 et A13 sont en cours de discussion.

- **Logements de loisirs et de vacances**

Le secteur de l'hôtellerie et de la restauration est principalement alimenté par la demande locale qui peut atteindre 80%, ce qui atténue, dans une certaine mesure, l'absence de touristes étrangers en 2020. Néanmoins, comme les voyages d'affaires restent en grande

partie suspendus, les prévisions annoncent une reprise lente qui devrait prendre plusieurs années.

LES TEMPÉRMENTS AUX EFFETS NÉGATIFS DE LA CRISE SANITAIRE VIA L'AIDE ÉTATIQUE ET LE RECOURS À LA LÉGISLATION PROVISOIRE

- **Aides aux bailleurs et aux propriétaires**

Le 13 octobre 2020, une réforme de la loi de régulation des achats de terres agricoles est entrée en vigueur restreignant considérablement l'acquisition de terres agricoles pour tout investissement qui n'est pas lié à l'agriculture. Cette nouvelle disposition 175/2020 publiée le 14 août 2020 au journal officiel numéro 741, complète et révisé la loi existante 17/2014 relative aux restrictions de ventes et achats de terres agricoles, modifie la loi 268/2001 relative à la privatisation des sociétés chargées de l'administration des terres agricoles privées ou publiques et crée l'agence pour le domaine public de l'État.

L'amendement élargit considérablement le champ des personnes publiques ou privées disposant d'un droit de préemption et complexifie les règles administratives afférentes à ces transactions. Par ailleurs, cette nouvelle loi impose, pour une période de 8 ans, des restrictions quant à la vente directe ou indirecte de terres agricoles pour maintenir l'utilisation des terres pour l'agriculture. Les sanctions en cas de non-respect vont de la nullité de la transaction à une imposition de 80% des bénéfices de la vente. Les investisseurs étrangers et les promoteurs d'énergies renouvelables craignent que cette réforme ait un impact négatif sur le développement de projets immobiliers futurs. Les nouvelles règles sont applicables non seulement aux acquisitions futures mais également à celles en cours. Or, dans la mesure où les termes de la nouvelle réglementation manquent de clarté, l'application de la loi s'annonce complexe.

- **Mesures fiscales**

D'après les mesures fiscales mises en place pour relancer l'économie, introduites en urgence par l'ordonnance 181/2020 le 26 octobre 2020, les conseillers municipaux sont autorisés à octroyer des exonérations et/ou à baisser les taxes foncières locales. La mesure doit être approuvée par les conseils municipaux avant le 2 décembre 2020, ce après quoi les personnes éligibles pourront déposer leurs demandes jusqu'au 21 décembre 2020 inclus.

LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS

Aucune restriction ou incitation spécifique aux investissements étrangers n'a été introduite à ce jour par le gouvernement dans le cadre de sa réponse à la crise sanitaire. Les investissements étrangers n'ont majoritairement pas été affectés et les procédures se déroulent dans les délais prévus, comme c'est le cas par exemple pour les projets d'infrastructures de transport.

L'ÉTAT DES NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES ET DES PROJETS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU MILIEU DE LA SECONDE VAGUE DE L'ÉPIDÉMIE DU COVID-19

Les mesures restrictives liées à la crise du Covid-19 peuvent entraîner un retard ou même un défaut d'exécution des obligations contractuelles des parties. Pour prétendre à une exonération de responsabilité en cas de manquement à son obligation, le débiteur aura le choix (i) d'invoquer la force majeure ou (ii) d'invoquer un changement défavorable important. Le plus souvent, les contrats d'acquisitions immobilières et les contrats de projets de développements immobiliers comportent des clauses spécifiques prévoyant les deux options sus mentionnées. Il conviendra d'apprécier l'une ou l'autre de ces conditions à la lumière des circonstances de l'espèce. La déclaration de l'état d'urgence ou l'imposition de mesures sanitaires restrictives par les autorités n'entraînent pas automatiquement l'une ou l'autre de ces causes d'exemption de responsabilité. En effet, elles devront avoir un impact négatif particulier et direct sur l'exécution de l'obligation entraînant une impossibilité de réalisation ou qu'elle cause un déséquilibre significatif à la charge du débiteur.

Enfin, dans le cadre de la seconde vague de l'épidémie, aucune de ces exonérations de responsabilité ne sera applicable en cas de contrat conclu après le début de la pandémie. Effectivement, au vu de l'évolution de la crise sanitaire, il est maintenant de notoriété publique que des mesures restrictives sont susceptibles d'être imposées de telle sorte qu'aucun débiteur de bonne foi ne peut prétendre que ces dernières étaient imprévisibles. Ainsi, les négociations contractuelles actuelles devront prendre en considération cette possibilité d'altération à la bonne exécution du contrat ; car si la situation est inévitable, elle n'est désormais plus imprévisible. Ainsi, il conviendra pour les parties d'introduire au contrat des clauses prévoyant des moyens et mécanismes touchant à l'exécution contractuelle en cas d'apparition d'effets négatifs liés à la crise sanitaire.

Auteur :

Simona Mitranescu | Bucarest, ROMANIE

EN COOPÉRATION AVEC D'ORNANO PARTNERS



SERBIE

L'IMPACT DES RESTRICTIONS LIÉES AU COVID-19 SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

- **Propriété commerciale et industrielle**

Selon les données publiques, au cours de l'année 2020, les ventes de biens immobiliers n'ont diminuées que de quelques points par rapport à l'année précédente. Néanmoins, il apparaît clairement que le marché de la propriété industrielle et commerciale est soumis à une pression considérable en raison du COVID-19, en particulier avec le secteur du commerce de détail qui s'oriente progressivement vers le commerce en ligne. De plus, de nombreuses entreprises s'efforcent de s'organiser afin que leurs employés puissent travailler à domicile durant l'épidémie. Les mois à venir seront déterminants pour la compréhension de l'évolution de ce marché au regard de la crise sanitaire actuelle.

En ce qui concerne le secteur industriel, les usines à travers la Serbie continuent de fonctionner (avec des interruptions plus ou moins longues). Ainsi, les sites de production sont toujours en activité, néanmoins, la demande d'espace d'entreposage est plus faible alors même que ce secteur a souvent été considéré comme particulièrement attractif. En revanche, le marché de l'immobilier résidentiel n'a pas rencontré de changement majeur en comparaison avec l'année 2019. De plus, les prix sur ce marché sont restés assez stables, quand bien même une baisse des prix était prévue et espérée. Plus encore, une tendance à la hausse des ventes de résidences secondaires a été constatée.

- **Projets de construction et infrastructures**

Le domaine de la construction en Serbie a, en général, suivi son cours malgré l'épidémie. La seule différence notable étant que les chantiers sont désormais soumis aux mesures sanitaires de prévention de la propagation du virus.

Le meilleur exemple est peut-être celui du projet d'Eagle Hills appelé « *Belgrade Waterfront* », qui est en cours de développement à Belgrade. D'après les informations publiques, le projet avance tel que convenu, la crise sanitaire n'ayant impacté ni les délais ni les prévisions budgétaires. Le même constat pourrait être fait concernant les projets « *K-District* » et « *Novi Dorcol* », visant la construction de commerces et de résidences de luxe en plein cœur du centre historique de Belgrade.

- **Logements de loisirs et de vacances**

Les secteurs de l'hôtellerie et des loisirs ont, sans aucun doute, subi les pertes les plus importantes et, malheureusement irréversibles, s'élevant à 90% environ. Les hôtels du centre-ville sont très peu fréquentés et attendent le retour des touristes étrangers.

D'autre part, un grand nombre de citoyens serbes ont passé leurs vacances d'été en Serbie, souvent dans des hôtels, des centres de villégiature ou des propriétés louées, et ce, dans différents endroits du pays, mais le plus souvent hors des villes. En conséquence, ce phénomène a amplement profité aux propriétaires desdits lieux de vacances.

En effet, des sites de location ont vu certaines de leurs annonces afficher des prix parfois 10 fois plus élevés qu'en temps normal. Afin d'aider ce secteur à survivre à cette crise, le gouvernement serbe a octroyé une aide à certains hôtels éligibles de 67 municipalités sous la forme de subventions équivalant à 350 euros par lit et 150 euros par chambre.

LES TEMPÉRANTS AUX EFFETS NÉGATIFS DE LA CRISE SANITAIRE VIA L'AIDE ÉTATIQUE ET LE RECOURS À LA LÉGISLATION PROVISOIRE

Depuis le début de la pandémie, l'exécutif serbe a adopté diverses mesures visant à atténuer les conséquences de la crise sanitaire sur les entreprises, en adoptant notamment des mesures visant à concéder (i) des avantages fiscaux, (ii) des subventions directes ou encore (iii) des prêts pour maintenir le niveau des liquidités et les besoins en fonds de roulement. Plus précisément, ces mesures ont prolongé les délais pour : (i) le paiement des charges sociales et les contributions, (ii) le paiement anticipé de l'impôt sur les sociétés et (iii) de l'impôt sur les revenus des travailleurs indépendants.

De plus, les sociétés et les entrepreneurs du secteur privé ont reçu des subventions directes pour le paiement des salaires et avantages de leurs salariés. Plus encore, les sociétés répondant aux critères définis par le législateur peuvent déposer une demande de prêt pour maintenir leurs liquidités actuelles et pour répondre à leurs besoins en fonds de roulement. Ces prêts sont accordés par le Fonds de Développement de la République de Serbie ainsi que par les banques commerciales présentes en Serbie.

Par ailleurs, il est à noter qu'une extension des délais de paiement de la taxe foncière avait été envisagée mais le projet n'a pas été retenu dans le texte définitif des mesures économiques et fiscales mises en application. Par ailleurs, il n'existe, jusqu'à présent, aucune aide gouvernementale pour les locataires. Néanmoins, pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire, sur le fondement de la bienveillance des propriétaires, la pratique a observé l'octroi de remises allant parfois jusqu'à 50% du montant total du loyer.

Enfin, durant la période de l'état d'urgence sanitaire, la ville de Belgrade a reporté le prélèvement des loyers des locaux commerciaux municipaux. Dans les 30 jours suivant la fin de l'état d'urgence, les locataires ont eu le choix soit de payer les loyers impayés, avec une réduction de 50%, avant le 31 décembre 2020 ; soit de payer la totalité du loyer différé en 2021, au moyen de 12 mensualités.

LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS

Il n'existe pour le moment pas de mesure visant à inciter les investissements étrangers en Serbie, mais selon les médias serbes, la santé des investissements étrangers reste stable par rapport à 2019.

L'ÉTAT DES NÉGOCIATIONS CONTRACTUELLES ET DES PROJETS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU MILIEU DE LA SECONDE VAGUE DE L'ÉPIDÉMIE DU COVID-19

- **Les effets négatifs du Covid-19 sur les contrats existants**

La majorité des experts juridiques en Serbie s'accordent sur le fait de qualifier l'état d'urgence comme un événement de force majeure, puisqu'il s'agit d'un événement extérieur à la volonté des parties qui ne pouvait être ni anticipé ni évité par ces dernières.

Néanmoins, la force majeure n'est exonératoire de responsabilité que si ledit événement empêche directement l'exécution, pour l'une et l'autre des parties, de ses obligations. Or, le plus souvent, un cas de force majeure n'entraîne qu'indirectement une impossibilité pour l'une des parties d'exécuter ses obligations (par exemple une locataire qui ne peut plus payer son loyer car ses revenus ont été réduits en raison de la crise sanitaire). C'est pour éviter d'éventuelles confusions qu'il conviendra d'apprécier in concerto le caractère de force majeure d'une situation donnée, l'issue d'un litige étant alors moins prévisible.

- **Les dispositions relatives aux effets négatifs de la pandémie du Covid-19 dans les négociations de contrats à venir**

En ce qui concerne les futurs contrats, les parties auront tout intérêt à intégrer à ces derniers un ensemble de clauses relatives à la crise sanitaire, afin d'encadrer au mieux l'exécution de leurs obligations respectives. Ainsi, le mot d'ordre sera la vigilance ; surtout lors de la rédaction des clauses c force majeure.



ATANASKOVIĆ | BOŽOVIĆ
Attorneys at Law

Auteur :

Atanasković | Božović | Belgrade, SERBIE

EN COOPÉRATION AVEC D'ORNANO PARTNERS



A propos de d'ORNANO PARTNERS

D'ORNANO PARTNERS est un cabinet d'avocats international profondément ancré en Europe centrale, orientale et en France. Nos avocats offrent une connaissance approfondie des marchés locaux combinée à une expérience internationale inégalée.

Nous favorisons une approche intégrée, multidisciplinaire et transfrontalière, basée sur nos fortes capacités et la synergie entre nos bureaux européens qui travaillent en étroite collaboration.

Nous fournissons une assistance juridique dans les disciplines principales suivantes :

- Transactions- Fusions et acquisitions
- Opérations immobilières
- Contentieux stratégiques
- Grands projets et investissements structurels
- Conseil juridique

En 2020, l'associé fondateur, François d'Ornano, a été reconnu par « Chambers & Partners Global » pour sa grande expertise et connaissance juridique et contextuelle de la région de l'Europe centrale et orientale.

