

IMPACT DU BREXIT SUR LES ENTREPRISES FICHE PRATIQUE

Géraldine Fabre, Associée, Solicitor in England et Avocat à Cour



Géraldine est associée au sein du département Corporate du cabinet Sherrards. Elle est doublement qualifiée, titulaire d'un diplôme de Solicitor de la Supreme Court of England and Wales et avocate au barreau de Paris.

Géraldine pilote le pôle francophone du cabinet spécialisé en droit commercial et en droit social et plus généralement en droit des affaires et des fusions-acquisitions.

BREXIT: EST IL UN CAS DE FORCE MAJEURE EN DROIT DES CONTRATS ANGLAIS?

Les règles que nous connaissons comme étant celles applicables en cas de force majeure en droit civil (ou droit français) n'existent pas en Angleterre sauf si :

(a) elles sont rapportées précisément au contrat dans le contexte d'une liste détaillée et souvent non exhaustive d'« événements de force majeure » suivie d'une explication des conséquences que cet événement aura sur le contrat, faute de quoi il n'y a pas de raison pour que les obligations du contrat soient interrompues ou suspendues ;

(b) si un juge déclare que le contrat souffre d'un cas d'impossibilité d'exécution qui n'était pas prévu par les parties au moment de sa signature. Cette décision du juge anglais est encadrée par la doctrine de common law connue sous le nom de « frustration ».

En vertu de la doctrine de « frustration » du contrat, une convention peut être résiliée quelles que soient ses conditions contractuelles lorsqu'un événement imprévu rend soit ces obligations impossibles, soit modifie radicalement l'objectif principal du contrat (tel qu'il existait lors de sa conclusion), comme entendu par la partie qui cherche à s'en prévaloir.

Par exemple, un fabricant et monteur de cuisines en Angleterre et dépendant d'une main d'œuvre et de pièces assemblées en France ou en Italie, peut avoir envisagé l'existence de grèves éventuelles à Calais rendant les livraisons difficiles, ou encore celle de variation mesurée des taux de change avec l'Euro comme pouvant avoir un effet (positif ou négatif) sur ses marges, quand il signe un contrat avec ses maitres d'ouvrage en Angleterre.

Mais peut-il anticiper qu'une grève dure plus de 3 mois ou encore des variations de taux change pouvant aller jusqu'à 20% sur une longue période de temps ? La doctrine dit que l'événement qui est la cause de « la frustration » doit généralement être fondamental pour les termes du contrat. Le fait que le contrat soit simplement plus gênant ou coûteux ne peut pas être un motif suffisant pour y mettre fin.

Alors le Brexit pourrait-il être considéré comme un tel événement modifiant radicalement l'objectif principal d'un contrat?

Il y a actuellement une affaire en cours à ce sujet-là. Pour des raisons évidentes, le procès va être tranché en accéléré par les tribunaux anglais afin que la décision soit rendue disponible avant le jour du Brexit (29 mars 2019). En voici rapidement les faits :

Suite au vote du Brexit en juin 2016, l'Agence européenne des médicaments (AEM) qui doit nécessairement être située dans un pays de l'UE, prévoit de déménager à Amsterdam. Suite au vote, l'AEM a donc souhaité résilier son contrat de bail conclu le 5 août 2011 avec son propriétaire, le Canary Wharf Group, sur le fondement de la doctrine juridique anglaise dite de la « frustration » du contrat. De son côté, le Canary Wharf Group fait valoir que l'AEM devrait toujours être tenue responsable de ses obligations locatives pour le reste de la période de 25 ans, se terminant en 2039. Les loyers seraient d'environ 12 millions de livres sterling par an.

Il est difficile en droit anglais d'utiliser la doctrine de frustration dans un contrat de bail pour demander à un locataire de quitter son logement. Le contrat doit en principe avoir précisé les motifs de sa résiliation. Il en sera peut-être autrement dans ce cas précis.

Pour rappel, la doctrine stipule que l'événement qui est la cause de la « frustration » doit être fondamental pour les termes du contrat. Cet événement ne peut pas avoir été prévu ou contemplé par les parties lorsque la convention a été signée. Il doit rendre l'exécution du contrat impossible, illégale ou très différente de la convention initiale.

Les arguments de l'AEM sont: (A) qu'en tant qu'agence de l'UE, son siège doit juridiquement être situé dans un État membre de l'UE ; (B) que le Brexit n'était pas un événement « qu'une personne d'intelligence ordinaire » aurait reconnu comme susceptible de pouvoir se produire, (C) que les parties ne l'avaient pas prévu non plus. L'AEM affirme que le contrat de location conclu en 2011 avait été expressément octroyé parce que le Royaume-Uni était au sein de l'UE.

Le Canary Wharf Group soutient au contraire que le Brexit était prévisible au moment de la conclusion du contrat de location. L'article 50 existait en l'état (même si non mis en application) et le débat sur la désirabilité du maintien par le Royaume-Uni de son adhésion à l'UE était d'actualité, en particulier compte tenu de la campagne politique pour l'élection générale de 2015, durant laquelle David Cameron avait promis un référendum sur l'adhésion à l'UE. Si l'AEM avait voulu pouvoir se retirer dans de telles circonstances, elle aurait pu et dû négocier une clause de retrait/fin de bail anticipé (break clause), exerçable dans les circonstances du Brexit. L'AEM est aussi en droit de céder le bail à un tiers-acquéreur en vertu des termes du contrat de bail.

Affaire à suivre

Cette affaire est à suivre, non seulement par les professionnels de l'immobilier mais aussi par les établissements de crédit et le monde de la finance et des assurances en Angleterre. Pour les propriétaires et les locataires, il est attendu que le jugement fournira des indications supplémentaires sur la manière dont cette doctrine pourrait s'appliquer aux baux commerciaux. Le dernier arrêt faisant autorité sur le chapitre remonte à 1903 !

La décision sera factuelle comme toujours en droit anglais. Elle devrait être rendue en janvier 2019. Elle ne sera vraisemblablement applicable qu'aux baux commerciaux conclus par des agences de l'UE, et non aux entreprises en général. Cette décision donnera cependant le ton sur la façon dont sera appliqué le Brexit dans d'autres circonstances, où les parties pourraient se prévaloir de cas de force majeure. Elle sera peut-être aussi discutée par les civilistes en Europe surtout si on y fait appel !

Pour plus d'information, contacter notre French Desk.

Géraldine Fabre,
Associée, Solicitor in England et Avocat à Cour
+44 (0)20 74789917
geraldine.fabre@sherrards.com
www.sherrards.com

Disclaimer - Les informations contenues dans cet article sont publiées à des fins générales et ne constituent pas un conseil juridique. Un avis approprié devra être sollicité pour tout cas particulier et préalablement à toute décision.

© Sherrards Solicitors LLP – décembre 2018