

23 avril 2020

COVID 19 et PROROGATION DES DELAIS

De : Emmanuelle Benhamou

Destinataire (s) : Commission gestion Locative

I- Période juridiquement protégée – PJP - (art. 1er ord 2020-306).....	2
II- Les actes et formalités prescrits par la loi ou le règlement ainsi que les actions en justice et les recours (art. 2 ord 2020-306)	2
1) Le mécanisme de report établi : interdire que l'acte intervenu dans le nouveau délai imparti puisse être regardé comme tardif.....	2
2) Le champ d'application : actes et actions « prescrits par la loi ou règlement » devant être accomplis pendant la PJP	3
3) Exemples (extraits de la circulaire de la DACS du 26 mars 2020).....	3
III- Astreintes, clauses pénales, clauses résolutoires et clauses de déchéance (art. 4 ord 2020-306 modifié par ord 2020-427).....	4
1) Question préalable : application aux baux commerciaux ?.....	4
2) Le dispositif prévu par l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, tel que modifié par l'ordonnance n°2020-427.....	5
IV- Résiliation des conventions (art. 5 ord 2020-306)	5

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020¹, modifiée par l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 instaure un dispositif de prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et a pour objet de tirer les conséquences de la propagation du covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation, sur certains délais.

Les circulaires d'application de la Direction des affaires civiles et du sceau (DACS) du Ministère de la Justice du [26 mars 2020](#) et du [17 avril 2020](#) précisent utilement le dispositif.

La présente note concerne les dispositions impactant la gestion locative.

¹ Prise en application de l'article 11-2 de la [loi n° 2020-290](#) du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 – [Consulter la version consolidée de l'ordonnance n° 2020-306](#)

I- PERIODE JURIDIQUEMENT PROTEGEE – PJP - (ART. 1ER ORD 2020-306)

L'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2020-306 prévoit que :

« Les dispositions du présent titre sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée. (...) »

L'ordonnance est applicable aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent **entre le 12 mars 2020** et l'expiration d'un délai **d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire**²déclaré le dispositif, soit le 24 mai, c'est-à-dire le **24 juin 2020**.

Période Juridiquement Protégée (PJP) = du 12 mars au 24 juin

Par conséquent, les délais de prorogation prévus par l'ordonnance s'ajoutent à ce délai d'un mois suivant l'expiration de la cessation de l'état d'urgence sanitaire. Ainsi, par exemple, si une disposition du titre I prévoit une prorogation de deux mois pour agir, alors le délai est en réalité prolongé de trois mois à compter de la cessation de l'état d'urgence.

II- LES ACTES ET FORMALITES PRESCRITS PAR LA LOI OU LE REGLEMENT AINSI QUE LES ACTIONS EN JUSTICE ET LES RECOURS (ART. 2 ORD 2020-306)

L'article 2 de l'ordonnance n°2020-306 prévoit que :

*« Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de **deux mois**.*

Il en est de même de tout paiement prescrit par la loi ou le règlement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit. »

1) Le mécanisme de report établi : interdire que l'acte intervenu dans le nouveau délai imparti puisse être regardé comme tardif

Les actes auraient dû être accomplis pendant la PJP (entre le 12 mars et le 24 juin 2020) pourront être accomplis dans un délai supplémentaire de 2 mois, soit jusqu'au 24 août maximum.

L'ordonnance ne prévoit **ni une suspension générale ni une interruption générale** des délais arrivés à terme pendant la période juridiquement protégée, **ni une suppression de l'obligation** de réaliser tous les actes ou formalités dont le terme échoit dans la période visée.

L'effet de l'article 2 de l'ordonnance est d'**interdire que l'acte intervenu dans le nouveau délai imparti puisse être regardé comme tardif**.

Par conséquent, alors même qu'il est réalisé après la date ou le terme initialement prévu, l'acte peut être régulièrement effectué avant l'expiration d'un nouveau délai égal au délai qui était initialement imparti par la loi ou le règlement, lequel recommence à courir à compter de la fin de la PJP.

² **Période de l'état d'urgence sanitaire : du 24 mars au 24 mai 2020** L'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 prévoit en effet que l'état d'urgence est déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 23 mars 2020, c'est-à-dire à compter du 24 mars, puisque la loi a été publiée au journal officiel du 24 et déclarée applicable immédiatement (art. 1^{er} C. civ.).

Ce délai supplémentaire après la fin de la PJP ne peut toutefois excéder 2 mois :

- soit le délai initial était inférieur à 2 mois et l'acte doit être effectué dans le délai imparti par la loi ou le règlement ;
- soit il était égal ou supérieur à 2 mois et il doit être effectué dans un délai de 2 mois à compter de la fin de PJP, soit jusqu'au 24 août maximum.

2) Le champ d'application : actes et actions « prescrits par la loi ou règlement » devant être accomplis pendant la PJP

Ces dispositions sont applicables exclusivement aux actes et actions « prescrits par la loi ou le règlement », qui devaient être accomplis pendant la période juridiquement protégée.

- Actes exclus
 - Les actes qui devaient être accomplis avant le 12 mars 2020
 - Les délais dont le terme est fixé au-delà du mois suivant l'expiration de la cessation de l'état d'urgence sanitaire
- Actes concernés

L'alinéa 1^{er} de l'article 2 de l'ordonnance vise exclusivement les actes prescrits « *par la loi ou le règlement* » et les délais « *légalement impartis] pour agir* ».

Par conséquent, les délais prévus contractuellement ne sont pas concernés.

L'alinéa 2 ne vise de même que les paiements prescrits « *par la loi ou le règlement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit* », ce qui signifie que le paiement des obligations contractuelles n'est pas suspendu pendant la période juridiquement protégée prévue à l'article 1er.

Les échéances contractuelles doivent toujours être respectées ; seul le jeu de certaines clauses est paralysé par l'article 4 (voir III).

Exemples d'actes concernés :

- Les actions en justice (ex : actions en paiement des loyers et des charges, les actions en contestation de loyers)
- Les restitutions du dépôt de garantie, les régularisations de charges, les augmentations de loyer...

3) Exemples (extraits de la circulaire de la DACS du 26 mars 2020)

* Une dette est exigible depuis le 20 mars 2015 ; le délai de prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil devait arriver à expiration le 20 mars 2020. ⇒ Effet de l'article 2 de l'ordonnance : le délai courra encore pendant les deux mois qui suivent la fin du délai d'un mois suivant la cessation de l'état d'urgence = les deux mois qui suivent la fin de la période juridiquement protégée. Et donc le demandeur pourra agir dans ce délai sans que son action puisse être déclarée irrecevable en raison de la prescription.

* Un nantissement de fonds de commerce a été constitué le 25 février 2020. Il doit selon l'article L. 142-4 du code de commerce être inscrit à peine de nullité dans les trente jours suivant la date de l'acte constitutif. ⇒ Ce délai expire durant la période juridiquement protégée. Le nantissement pourra donc être régulièrement publié dans les trente jours qui suivent la fin du délai d'un mois suivant la cessation de l'état d'urgence = dans les trente jours qui suivent la fin de la période juridiquement protégée.

* Un cautionnement a été souscrit au profit d'un établissement de crédit en garantie d'un concours financier accordé à une entreprise. L'article L. 313-22 du code monétaire et financier impose au créancier d'informer la caution de l'évolution de la dette garantie avant le 31 mars de chaque année, à peine de déchéance des intérêts échus depuis la précédente information jusqu'à la date de communication de la nouvelle information. ⇒ L'information pourra être régulièrement délivrée dans les deux mois qui suivent la fin de la période juridiquement protégée, autrement dit, dans les trois mois de la cessation de l'état d'urgence.

III- ASTREINTES, CLAUSES PENALES, CLAUSES RESOLUTOIRES ET CLAUSES DE DECHEANCE (ART. 4 ORD 2020-306 MODIFIE PAR ORD 2020-427)

L'article 4 de l'ordonnance n°2020-306, tel que modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-427 prévoit que :

« Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er.

Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.

La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.

Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er. »

1) Question préalable : application aux baux commerciaux ?

L'article 1^{er} – 5° de l'ordonnance 2020-306 exclut du champ d'application :

« les délais et mesures ayant fait l'objet d'autres adaptations particulières par la loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ou en application de celle-ci ».

La circulaire de la DACS du 26 mars 2020 apporte les précisions suivantes :

« L'ensemble des matières non exclues sont couvertes par ces dispositions, ce qui inclut notamment les délais prévus en matière commerciale, qui n'auraient pas été spécifiquement adaptés par d'autres textes pris en application de la loi du 23 mars 2020 précitée (voir sur ce point, l'ordonnance n° 2020-318 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles relatives à l'établissement, l'arrêté, l'audit, la revue, l'approbation et la publication des comptes et des autres documents et informations que les personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé sont tenues de déposer ou publier. Cette ordonnance proroge de trois mois les délais d'approbation des comptes des personnes morales et entités de droit privé, qui clôturent leurs comptes entre le 30 septembre 2019 et l'expiration d'un délai d'un mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire). Les explications qui suivent s'appliquent ainsi, par exemple, aux délais légaux et réglementaires relatifs aux obligations de déclaration ou de publicité des commerçants, prévus par le livre 1er du code de commerce et aux délais relatifs à des actions en justice spécifiques au droit des sociétés, prévus notamment par les titres II et III du livre II du code de commerce.

Il convient de rappeler sur ce point l'existence d'une ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19. En outre, une ordonnance relative aux procédures du livre VI du code de commerce comportera des dispositions spécifiques en cette matière. »

Par conséquent :

- Les loyers et charges des locaux commerciaux et professionnels ayant fait l'objet d'une ordonnance spécifique (l'ordonnance n° 2020-316 – voir note sur les loyers), ne sont pas concernés par le dispositif de l'article 4 de l'ordonnance relative à la prolongation des délais échus ;
- Pour les autres domaines des baux commerciaux, n'ayant pas fait l'objet de dispositions spécifiques liées au Covid 19, le dispositif défini par l'ordonnance s'applique.

2) Le dispositif prévu par l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, tel que modifié par l'ordonnance n°2020-427

Le rapport au président relatif à l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19 précise que l'article 4 de la présente ordonnance modifie et complète l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 relatif au cours des astreintes et à l'application des clauses pénales, clauses résolutoires et clauses de déchéance.

Ainsi, le report n'est plus forfaitairement fixé à un mois après la fin de la période juridiquement protégée comme initialement prévu, mais il sera égal « au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée ».

Exemples :

Prenons un contrat conclu le 1er janvier 2020 et une clause pénale devant, en cas d'inexécution, produire effet le 30 mars, soit 18 jours après le début de la période juridiquement protégée. Elle produira effet 18 jours après la fin de ladite période, soit pour le moment le 12 juillet si le débiteur ne s'est toujours pas exécuté à cette date.

Prenons un contrat conclu le 15 mars et une clause résolutoire devant prendre effet le 16 mai. La date à laquelle l'obligation est née étant postérieure au 12 mars, c'est elle qu'il faut prendre en compte pour calculer la durée du report, laquelle sera d'un mois et un jour (délai entre le 15 mars et le 16 mai). La clause pourra donc produire effet un mois et un jour après la période juridiquement protégée, soit le 25 août.

Prenons une astreinte devant commencer à prendre effet le 22 mai 2020, soit deux mois et dix jours après le début de la période juridiquement protégée. Elle ne prendra finalement effet que deux mois et dix jours après la fin de ladite période, soit le 3 septembre 2020.

Le rapport au président précise enfin que les parties peuvent en tout état de cause renoncer au mécanisme de l'article 4 ou bien décider de l'écarter par une clause expresse.

IV- RESILIATION DES CONVENTIONS (ART. 5 ORD 2020-306)

L'article 5 de l'ordonnance n°2020-306 prévoit que :

*« Lorsqu'une convention ne peut être résiliée que durant une période déterminée ou qu'elle est renouvelée en l'absence de dénonciation dans un délai déterminé, cette période ou ce délai sont prolongés s'ils expirent durant la période définie au I de l'article 1er, de **deux mois** après la fin de cette période. »*

Lorsqu' la résiliation ou l'opposition au renouvellement d'une convention devait avoir lieu pendant la PJP ; en application de dispositions impératives ; le délai est prolongé de **2 mois, soit jusqu'au 24 août 2020.**

Ce texte est applicable lorsque les délais ne pas d'origine contractuelle, mais imposés par la loi.

- **Bail habitation – congé**

Le Ministère de la Justice ³a récemment mis en ligne « Foire aux Questions » relative à l'aménagement des délais échus pendant la période d'urgence.

Une question aborde l'incidence de l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 sur le délai de préavis applicable, en matière de bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989.

Question : Est-ce que l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire a pour effet de proroger le délai de préavis en matière de bail ?

Réponse : L'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 proroge les délais venant à échéance durant la période d'état d'urgence sanitaire alors que ces délais encadrent la période au cours de laquelle une des parties est en droit de résilier ou en droit d'empêcher la tacite reconduction d'un contrat.

C'est le cas du délai de préavis imposé au bailleur pour délivrer un congé. Le bailleur ne peut exercer son droit de reprise du local loué que dans un certain délai avant l'arrivée du terme du bail, pour en empêcher sa tacite reconduction. Ce délai est donc prorogé en application de l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire.

Il en va différemment du délai de préavis du congé délivré par un locataire. Les locataires sont en droit de résilier le bail à tout moment, et non comme le bailleur durant une période déterminée ; le délai que fait courir ce congé est un délai de prévenance à l'égard du bailleur. Ce délai n'est donc pas prorogé par les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance.

Ainsi, un locataire ne peut donc se prévaloir d'une prorogation du délai de préavis au titre de l'article 5 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, pour prétendre qu'il serait en droit de rester dans les lieux.

- **Baux commerciaux**

- Applicable à la faculté de résiliation triennale du preneur, qui doit être exercé 6 mois avant le terme en application de l'article [L145-4](#) du Code de commerce.
- Applicable aux congés et demandes de renouvellement du bailleur et du preneur dont l'échéance est règlementé par l'article [L145-9](#) du Code de commerce.

- **Baux dérogatoires**

- Application au délai d'1 mois prévu par l'article L 145-5 du Code de commerce permettant aux parties à un bail dérogatoire de faire savoir qu'elles n'entendent pas, après le terme de ce bail dérogatoire, être liées par un bail statutaire, il sera aussi prorogé de trois mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

- **Baux professionnels**

Si le bailleur ou le locataire ne souhaite pas reconduire le contrat à son expiration, il doit le notifier à l'autre partie avec un préavis de 6 mois, en application de [l'article 57 A](#) de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 .

³ [Lien vers la FAQ du Ministère de la Justice](#)

