
NOTE D'INFORMATION À L'ATTENTION DES DÉTENTEURS OU GESTIONNAIRES D'ACTIFS IMMOBILIERS SUR LES DÉLAIS ÉCHUS PENDANT LA PÉRIODE D'URGENCE SANITAIRE ET L'ADAPTATION DES PROCÉDURES

À JOUR DES DISPOSITIONS DE LA LOI PROROGÉANT L'ÉTAT D'URGENCE SANITAIRE ET COMPLÉTANT SES DISPOSITIONS ET DE L'ORDONNANCE N°2020-560 DU 13 MAI 2020

18/05/2020

A la suite de la [loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19](#), une série de 55 ordonnances, sans compter les décrets d'application, arrêtés, circulaires et rapports au Président de la République, ont été pris par le gouvernement.

Ces nouvelles dispositions ont un impact sur les droits et les obligations des personnes morales de droit privé exerçant une activité économique.

[L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020](#) (« **l'ordonnance délais** ») relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, notamment en termes de délais de paiement et pénalités, **est sans aucun doute celle qui a le plus d'impact sur la gestion des actifs immobiliers.**

Depuis lors, plusieurs textes sont venus compléter ou modifier les premières mesures prises par le gouvernement.

Il s'agit principalement de :

[L'ordonnance n° 2020- 427 du 15 avril 2020](#) qui a aménagé et complété le dispositif de report des délais contractuels prévus en cas d'inexécution. Ces modifications ont été intégrées à la mise à jour de notre note, le 20 avril 2020.

[La loi n°2020-473 de finances rectificative du 25 avril 2020](#), laquelle prévoit la déductibilité des abandons de loyers consentis par les bailleurs à leurs locataires.

[La loi n° 2020-546 du 11 mai 2020](#) qui a non seulement prorogé l'état d'urgence sanitaire, mais également fixé son terme, au 10 juillet 2020 inclus.

Et de [l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020](#) qui a fixé les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire, modifiant une fois encore la computation des délais.

Les dates à retenir sont dorénavant les suivantes :

- **12 mars 2020** : date de début de la période à prendre en compte pour entrer dans le champ d'application du régime de prorogation des délais ;
- **24 mars 2020** : date de début de l'état d'urgence sanitaire ;
- **10 juillet 2020 inclus** : date de fin de l'état d'urgence sanitaire ;
- **23 juin 2020 inclus** : date de fin de la période à prendre en compte pour le régime de prorogation des délais visés notamment à l'article 4 de « l'ordonnance délais ».

MISE EN GARDE :

Les règles présentées dans cette note sont encore susceptibles d'évoluer. Nous prêterons d'ailleurs attention au projet de loi de ratification de ces ordonnances à venir. Soyez vigilants et n'hésitez pas à nous contacter !

Retrouvez ci-dessous les réponses actualisées aux questions que se posent les bailleurs et les gestionnaires d'actifs :

QUESTION 1. LES LOCATAIRES SONT-ILS TOUJOURS TENUS AU PAIEMENT DE LEUR LOYER ET PEUT-ON LES Y ENJOINDRE ?

QUESTION 2. SI LE LOCATAIRE FAIT L'OBJET D'UNE PROCÉDURE COLLECTIVE, JUSQU'À QUELLE DATE ET SELON QUELLES MODALITÉS PEUT-ON DÉCLARER SA CRÉANCE ?

QUESTION 3. LES LOCATAIRES PEUVENT-ILS SE PRÉVALOIR DE LA FORCE MAJEURE POUR ÉCHAPPER AU PAIEMENT DE LEUR LOYER ? DANS QUELLES CONDITIONS PEUT-ON DÉLIVRER UN CONGÉ À UN LOCATAIRE ?

QUESTION 4. QU'EN EST-IL DE L'ACTIVITÉ JUDICIAIRE PENDANT LA PÉRIODE D'URGENCE SANITAIRE ? FOCUS SUR LA REPRISE D'ACTIVITÉ AMORCÉE À PARIS ET À NANTERRE.

Cette nouvelle version de notre note a pour objectif de mettre à jour la computation des délais à la suite de la prorogation de l'état d'urgence et de la publication de l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 (questions 1 à 3), et de vous permettre ainsi de monitorer vos contrats sur les mois à venir.

Nous avons aussi saisi cette occasion pour vous vous informer des dispositions de la loi de finances relatives à l'abandon des loyers, et **vous présenter les dernières informations disponibles sur la reprise de l'activité judiciaire amorcée à Paris et à Nanterre.**

En préambule, il nous a semblé opportun de rappeler la définition des différentes « clauses sanctions » visées dans les ordonnances du gouvernement, et dont les effets ont été suspendus.

La clause pénale a pour objet de fixer par avance le montant des dommages-intérêts dus par l'une des parties en cas d'inexécution de ses obligations et en même temps de contraindre par le forfait de réparation envisagé, le débiteur à s'exécuter.

L'astreinte est la condamnation à une somme d'argent à raison de tant par jour ou par semaine ou par mois prononcée par un juge à l'encontre d'un débiteur. Lorsque l'astreinte est d'origine conventionnelle, son régime est le même que celui de la clause pénale.

La clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat. La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire.

La déchéance du terme est une sanction qui consiste à priver le débiteur du bénéfice du terme, soit de la suspension de l'exigibilité de l'obligation.

Il s'ensuit que l'obligation devient immédiatement exigible, ce qui offre la possibilité, pour le créancier, d'engager des poursuites.

QUESTION 1 : EN CAS DE DÉFAUT DE PAIEMENT DES LOYERS ET CHARGES ÉCHUS, EST-IL POSSIBLE D'ADRESSER UNE MISE EN DEMEURE, UN COMMANDEMENT DE PAYER, OU DE FAIRE DÉLIVRER UNE ASSIGNATION POUR VOIR CONSTATER L'ACQUISITION D'UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE OU POUR OBTENIR L'EXÉCUTION D'UNE CLAUSE PÉNALE OU D'UNE ASTREINTE ?

SUIVEZ LES MISES À JOURS IDENTIFIÉES PAR UN TRAIT DE COULEUR EN MARGE

Les loyers et charges demeurent dus aux échéances contractuelles prévues.

Par conséquent, il n'est pas impossible d'adresser une lettre de mise en demeure, un commandement de payer ou de faire délivrer une assignation en paiement pendant la période protégée pour obtenir le paiement des loyers.

Toutefois, [l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020](#) reporte les effets des clauses contractuelles prévues en cas d'inexécution du débiteur. Ainsi, l'envoi d'une lettre de mise en demeure, la délivrance d'un commandement de payer ou d'une assignation ne permettrait pas d'obtenir, dans l'immédiat, l'exécution d'une clause contractuelle de sanction financière.

En effet, l'article 4 de [l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020](#) dans sa dernière version issue de [l'ordonnance n° 2020-427](#) du 15 avril dernier prévoit :

« 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. »

Selon la [circulaire du 26 mars 2020](#), ces dispositions visent à tenir compte des difficultés d'exécution résultant de l'état d'urgence sanitaire « **en paralysant, durant cette période, les astreintes prononcées par les juridictions ou les autorités administratives ainsi que les clauses contractuelles ayant pour objet de sanctionner l'inexécution du débiteur.** »

MISE EN GARDE :

[L'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020](#) fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire est venue modifier certaines dispositions de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 susvisée.

Ainsi,

1° A l'article 1er :

- a) Au I, les mots : « 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 » sont remplacés par les mots : « **le 23 juin 2020 inclus** ».

Cette modification réduit le délai de paralysie des « clauses sanctions » qui aurait dû prendre fin le 10 août 2020, suite à la prorogation de l'état d'urgence au 10 juillet 2020.

Cela étant, cette clarification a le mérite de mettre fin aux débats sur le calcul des dies a quo et dies ad quem.

Nous avons donc actualisé les différents exemples que nous vous avons soumis.



En premier lieu, conformément au 4e alinéa de l'article 4 précité:

les effets d'une astreinte ou d'une clause pénale ayant commencé à courir avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant toute la période protégée.

Elles reprendront effet à compter du lendemain de la fin de cette période, soit le 24 juin 2020.

Autrement dit, entre le 12 mars et le 23 juin 2020, astreintes et clauses pénales ne s'appliquent plus.

Si, **par exemple**, la clause d'astreinte journalière d'un contrat de bail avait déjà trouvé à s'appliquer à compter du 1er février 2020, le bailleur ne pourra solliciter son exécution qu'à compter de la fin de la **période protégée le 23 juin 2020**, c'est-à-dire à compter du **24 juin 2020**.

Dans cet exemple, le bailleur pourra alors réclamer la liquidation de l'astreinte pour la période échue entre le 1er février et le 12 mars 2020. Et, si le locataire n'a toujours pas exécuté son obligation au 23 juin 2020, l'astreinte journalière recommencera à courir à compter du 24 juin 2020.



En second lieu, en application de l'alinéa 2 de l'article 4 :

Les effets d'une astreinte ou d'une clause pénale **ou résolutoire** qui n'a pas commencé à courir avant le 12 mars 2020 mais qui concerne des obligations devant être exécutées pendant la période protégée,

sont reportés à l'issue de cette période et dans un délai qui correspond au temps écoulé entre la date de naissance de l'obligation, et celle à laquelle elle aurait dû être exécutée.

Soit, **par exemple**, un locataire qui n'aurait pas payé son loyer à la date contractuelle du 1er avril 2020 et une clause résolutoire devant produire son effet le 15 mai 2020 c'est-à-dire un mois après la délivrance d'un commandement de payer par huissier visant la clause résolutoire (L. 145-41 du Code de commerce), à considérer qu'un huissier ait accepté de délivrer un tel acte pendant le confinement.

Dans cette hypothèse, la durée du report correspond au temps écoulé entre la date de naissance de l'obligation (15 avril) et la date à laquelle elle aurait dû être exécutée (15 mai), soit 1 mois.

La clause pourra donc produire effet 1 mois après la fin de la période protégée, soit le 24 juillet 2020 si le débiteur ne s'est pas exécuté.

Cette règle s'applique également si la date de naissance de l'obligation est antérieure au 12 mars 2020.

Imaginons qu'un locataire ne se soit pas acquitté de son loyer au 1er janvier 2020. Le bailleur lui fait délivrer le 20 février 2020, un commandement de payer par huissier visant la clause résolutoire du contrat et indiquant que le locataire disposait d'un délai d'un mois pour régulariser sa situation, soit jusqu'au 20 mars 2020.

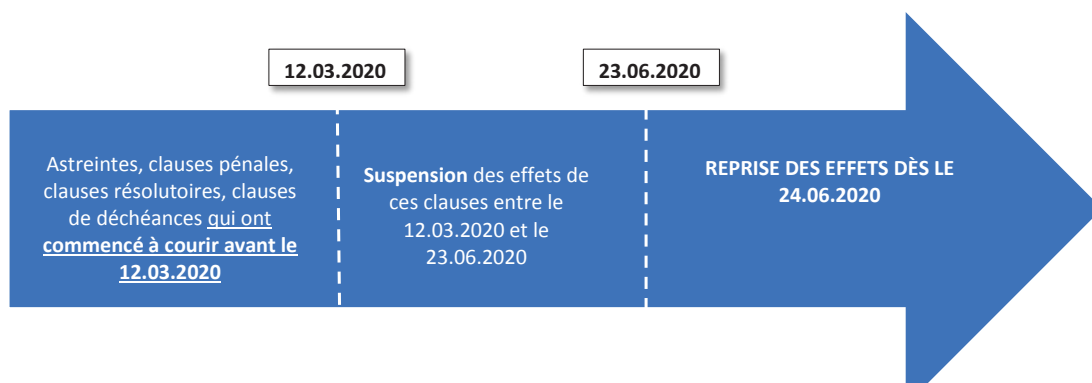
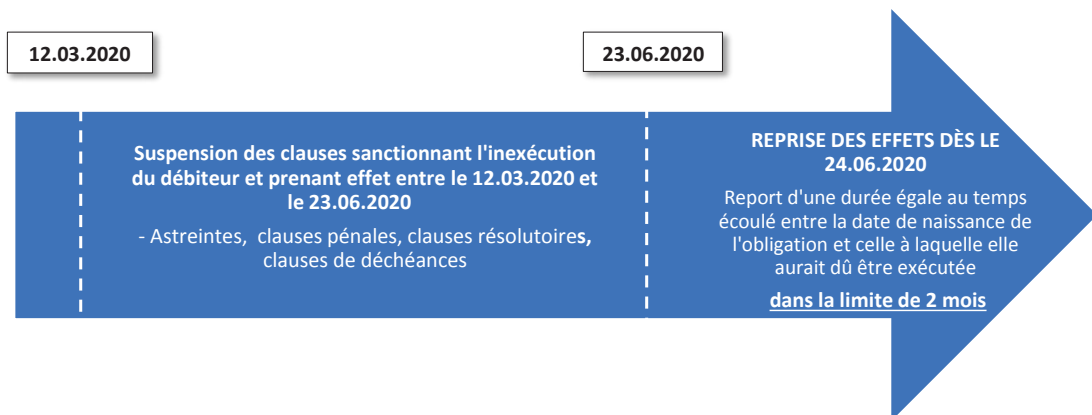
Dans ce cas, la clause résolutoire prendrait effet 8 jours après la fin de la période protégée, c'est-à-dire le 2 juillet 2020, si le débiteur ne s'est toujours pas exécuté à cette date.

Comme le [rapport](#) au Président de la République relatif à ces dispositions l'indique, l'ordonnance modifiée tient désormais compte, pour fixer la date du report, de la durée d'exécution du contrat impacté par l'épidémie, ce qui est loin d'être aisé.

Il y a donc lieu dorénavant de :

- calculer la durée entre le 12 mars 2020 OU une date postérieure si l'obligation est née après le 12 mars, et la date à laquelle l'obligation aurait dû être exécutée ;
- et d'appliquer le résultat de ce calcul à partir du 24 juin 2020.

INTERRUPTION ET PROROGATION DES ASTREINTES ET DE CERTAINES CLAUSES



➡ **Par ailleurs, attention, des mesures protectrices ont été prises pour les plus petites entreprises particulièrement affectées par la propagation de l'épidémie.**

A la suite de l'[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, **les sanctions en cas de défaut de paiement des loyers et charges seront neutralisées :**

- pour les locataires éligibles au fonds de solidarité mis en place par le gouvernement d'une part ;
- et pour les entreprises faisant l'objet d'une procédure collective et ayant été particulièrement affectées par la propagation du Covid-19 d'autre part.

Ainsi, selon dispositions de [l'article 4](#) de cette ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 :

*« Les personnes mentionnées à l'article 1er ne peuvent encourir de pénalités financières **ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions**, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée. »*

C'est le [décret n° 2020-371 du 30 mars 2020](#) modifié par le [décret n°2020-433 du 16 avril 2020](#) puis par un décret n°2020-433 du 12 mai 2020 qui organise le fonctionnement du fonds de solidarité créé par [l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020](#), et qui sera financé par l'Etat, les régions et les collectivités d'outre-mer, pour prévenir la cessation d'activité des très petites entreprises (TPE), micro-entrepreneurs, indépendants et professions libérales exerçant une activité économique et remplissant les conditions suivantes :

- avoir débuté leur activité avant le 1er février 2020 pour les aides de mars 2020 ou avant le 1er mars 2020 pour les aides d'avril et mai 2020
- ne se trouvait pas en liquidation judiciaire au 1er mars 2020
- effectif est inférieur ou égal à dix salariés
- avec un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'euros,
- et un bénéfice annuel imposable inférieur à 60 000 euros,
- **particulièrement touchés par les conséquences économiques du Covid-19 :**

avoir fait l'objet d'une interdiction administrative d'accueil du public entre le 1er et le 31 mars 2020 pour le mois de mars, entre le 1er et le 30 avril 2020 pour le mois d'avril 2020 et entre le 1er et le 31 mai 2020 pour être éligible au bénéfice du fonds de solidarité pour le mois de mai 2020

ou

avoir subi une perte de chiffres d'affaires au moins 50 % pendant ces périodes par rapport à l'année précédente ou au chiffre d'affaires mensuel moyen sur 2019.

Mais depuis un [décret n°2020-378 du 31 mars 2020](#) les conditions pour bénéficier de la neutralisation des sanctions pour non-paiement des loyers ont été restreintes.

Les locataires devront :

- soit être éligibles au fonds de solidarité ;
- soit être en cessation de paiement au 1er mars 2020 ;

et

- en tout état de cause avoir fait l'objet d'une interdiction administrative d'accueil du public **et** avoir subi une perte de CA supérieure à 50 % pendant cette période par rapport à l'année précédente ;

MISE EN GARDE :

Le caractère cumulatif ou alternatif de ces critères fait débat. Certains auteurs considèrent que l'article 1er du décret n°2020-378 du 31 mars 2020 renvoie au 1° et 2 de l'article 2 du décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 et qu'ils doivent ainsi être considérés comme cumulatif. A l'inverse d'autres considèrent qu'au regard de l'objectif poursuivi par le gouvernement, il a lieu de considérer que ces deux critères sont alternatifs et non cumulatifs.

Les dispositions s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par [l'article 4 de la loi du 23 mars 2020](#), et fixé au 10 juillet 2020 inclus par [l'article 1er \(I\) de la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020](#), **soit le 10 septembre 2020, en l'état.**

Ainsi, si les loyers et charges demeurent dus par le locataire, aucune sanction ne pourra être prise faute de règlement pour les loyers et charges impayées entre le 12 mars et le 10 septembre 2020.

Le bénéfice de ces mesures est tout de même soumis à la production de certains justificatifs par le locataire. Aux termes des dispositions de l'[article 2 du décret n°2020-378 du 31 mars 2020](#) le locataire devra produire :

- une déclaration sur l'honneur attestant du respect des conditions d'accès au fonds de solidarité; et
- l'accusé-réception du dépôt de leur demande d'éligibilité au fonds de solidarité ou, lorsqu'elles ont déposé une déclaration de cessation de paiements ou sont en difficulté, une copie du dépôt de la déclaration de cessation de paiements ou du jugement d'ouverture d'une procédure collective .

En revanche, aucun dispositif n'est encore prévu sur le paiement des arriérés de loyers lors du retour à la normal.

► **Les contentieux initiés avant l'état d'urgence sanitaire**

Si l'assignation a été valablement délivrée au locataire avant le début de l'état d'urgence sanitaire : la procédure initiée devrait reprendre son cours à compter du 11 mai 2020 puisque les Tribunaux fermés depuis le 16 mars 2020 rouvrent, et que l'activité judiciaire reprend progressivement son cours.

Toutefois, encore faut-il que ladite assignation ait été enrôlée, c'est-à-dire remise au greffe du Tribunal judiciaire ou du Tribunal de commerce pour que celui-ci soit saisi et ce dans le délai imparti.

Mais

- selon les dispositions de [l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020](#), sur l'adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété,
- les dispositions prévues à [l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020](#) (ci-dessous) relatives à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période

sont applicables aux procédures devant les juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale.

En l'état, l'assignation pourra donc être enrôlée jusqu'au 23 août 2020 sauf disposition particulière.

QUESTION 2 : « SI UN PRENEUR FAIT L'OBJET D'UNE PROCÉDURE COLLECTIVE, LE DÉLAI POUR DÉCLARER LA CRÉANCE DEMEURE-T-IL DE 2 MOIS À COMPTER DE LA PUBLICATION AU BODACC ? »

SUIVEZ LES MISES À JOURS IDENTIFIÉES PAR UN TRAIT DE COULEUR EN MARGE

Il s'agit d'une crise historique et de nombreuses entreprises vont malheureusement faire faillite. Il est donc important de monitorer autant que faire se peut, l'activité des locataires pour être informés de l'évolution de leur situation économique.

La déclaration de créances est considérée comme une action en justice (*Cass com 14 février 1995 n°93-12064 ; Cass plen 4 février 2011 n°09-14619*).

Or, selon [l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020](#) modifié par ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020:

*« 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. Le présent article n'est pas applicable aux délais de réflexion, de rétractation ou de renonciation prévus par la loi ou le règlement, ni aux délais prévus pour le remboursement de sommes d'argent en cas d'exercice de ces droits.»

MISE EN GARDE :

Il sera toutefois précisé que « *Le présent article n'est pas applicable aux délais de réflexion, de rétractation ou de renonciation prévus par la loi ou le règlement, ni aux délais prévus pour le remboursement de sommes d'argent en cas d'exercice de ces droits.* »

Ainsi, et sachant que selon [l'article R 622-24 du Code de commerce](#), le délai légal pour déclarer une créance est de 2 mois à compter de la publication au BODACC, le bailleur aura 2 mois à compter de la fin de la période protégée pour réaliser ses déclarations de créances **soit jusqu'au 23 août 2020**¹.

Cela étant, rien n'empêche le bailleur de les adresser par email ou télécopie au mandataire judiciaire en cas de procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou au liquidateur en cas de liquidation judiciaire et ce, dès qu'il aura connaissance de l'ouverture d'une procédure collective, et de doubler ces envois par lettre recommandée avec accusé de réception une fois que le confinement aura pris fin, et/ou que les services postaux fonctionneront à nouveau parfaitement.

Par ailleurs, selon [les ordonnances sur les procédures collectives des 25 et 27 mars 2020](#) jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le terme de l'état d'urgence sanitaire soit, en l'état, jusqu'au 10 octobre 2020, l'état de cessation des paiements éventuel des entreprises n'est apprécié, en principe, qu'en considération de la situation financière des entreprises arrêtée au 12 mars 2020.

Dès lors, une entreprise en état de cessation des paiements au 30 avril 2020 ne sera pas considérée comme en état de cessation des paiements et **n'aura pas de ce fait l'obligation de solliciter le bénéfice d'une procédure de redressement judiciaire au plus tard dans un délai de 45 jours** ([article L631-4 du Code de commerce](#)), puisque sa situation sera appréciée au 12 mars 2020 et qu'à cette date, elle n'était pas en état de cessation des paiements.

Bien entendu, rien n'interdit aux entreprises de solliciter une mesure de redressement ou de liquidation judiciaire pendant cette période.

Aussi, il est préférable de poser une surveillance sur le site www.infogreffe.fr pour être informés le moment venu de toute décision du Tribunal de commerce visant l'ouverture d'une procédure collective, mais aussi de suivre de près la santé financière des entreprises concernées, dans la mesure du possible.

¹ **Mise en garde** : si le délai légal est plus court que cette limite de 2 mois, comme par exemple le délai de 15 jours pour interjeter un appel d'une ordonnance de référé ou de 10 jours pour signifier une déclaration d'appel à peine de caducité, l'acte devra avoir été accompli, de facto, bien avant le 23 août 2020.

QUESTION 3 : « LES PRENEURS PEUVENT-ILS INVOQUER LA FORCE MAJEURE POUR SUSPENDRE LE PAIEMENT DES LOYERS ? »

SUIVEZ LES MISES À JOURS IDENTIFIÉES PAR UN TRAIT DE COULEUR EN MARGE

Depuis l'intervention du 28 février dernier du ministre de l'Économie et des Finances, Bruno LE MAIRE annonçant que le coronavirus serait « considéré comme un cas de force majeure pour les entreprises » pour tous les marchés publics de l'Etat (uniquement), la force majeure serait l'argument massue pour s'exonérer de ses obligations contractuelles.

Ce qui est incontestable, c'est que l'impact sur l'activité économique des entreprises sera important : nombreux secteurs tournent aujourd'hui à moins de 50% de leur capacité économique.

Déjà, de nombreux locataires ont annoncé à leur bailleur qu'ils ne paieraient pas les échéances des loyers à venir.

La présente note vise à permettre aux bailleurs ou à leur mandataire de mieux appréhender les moyens juridiques qui pourraient être avancés avec plus ou moins de pertinence par les locataires pendant cette crise exceptionnelle, même s'il existe toujours un aléa judiciaire et juridique, mais aussi d'y apporter une réponse appropriée.

Il sera néanmoins rappelé que l'actualité législative ne cessant d'évoluer, il n'est pas impossible que le gouvernement prenne de nouvelles mesures, notamment sur les délais de paiement et les échelonnements des impayés.

Pour l'heure, la [loi n°2020-473 de finances rectificative](#) adoptée le 25 avril dernier prévoit la déductibilité des abandons de loyers consentis par les bailleurs aux entreprises locataires entre le 15 avril et le 31 décembre 2020.

La force Majeure

La force majeure est l'événement imprévisible et insurmontable empêchant le débiteur d'exécuter son obligation.

Elle ne se décrète pas, c'est un moyen juridique employé par une partie défaillante dans l'exécution d'un contrat pour essayer d'échapper aux conséquences de son inexécution.

Le nouvel article 1218 alinéa 1er du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 dispose qu'en matière contractuelle :

« 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.

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 dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »

A de rares exceptions près, les épidémies en tant que telles (Ebola, H1N1, chikungunya et même le SARS) n'ont jusqu'à présent pas été considérées par la jurisprudence comme représentant un cas de force majeure, mais souvent parce que le lien de causalité entre l'épidémie et la baisse d'activité n'était pas démontré ou que le critère de l'imprévisibilité faisait défaut.

Aussi, selon nous les Tribunaux ne sont pas par principe opposés à qualifier une épidémie de force majeure si les conditions sont réunies.

La force majeure a d'ailleurs été retenue dans 2 décisions très récentes (Cour d'appel de Douai - ch. des Libertés Individuelles - 5 mars 2020 - n° 20/00400 et Cour d'appel de Colmar, 6e ch., 12 mars 2020, n° 20/01098) qui ne concernent toutefois pas le droit des contrats ni les baux commerciaux.

Il est donc envisageable que certains locataires se prévalent de circonstances exceptionnelles, notamment en raison des [arrêtés de fermeture des 14 et 15 mars 2020](#), ayant rendu impossible pour eux la poursuite de l'exécution de leurs obligations vis-à-vis du bailleur, pour demander sur le fondement de la force majeure à être déchargé du paiement de leur loyer.

Cependant, il convient d'opérer ici une distinction entre l'exécution d'un contrat portant sur des prestations matérielles qui ne peuvent plus être réalisées en raison de l'épidémie du coronavirus, et le paiement d'une somme d'argent.

Selon la jurisprudence, le débiteur d'une obligation de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure :

« Mais attendu que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de ce cette obligation en invoquant un cas de force majeure ; que par ce moyen de pur droit, l'arrêt se trouve légalement justifié ; que le moyen ne peut être accueilli ; » (Cass Com 16 septembre 2014, n° de Pourvoi n°13-20.306)

Aussi, même si une fois encore, la qualification de l'évènement considéré relève de **l'appréciation souveraine des juges du fond**, il semble peu probable qu'un locataire même empêché d'exploiter son local durant la période considérée, puisse se prévaloir de la force majeure pour se soustraire au paiement des loyers.

En tout état de cause, lorsque l'exécution du paiement des loyers est seulement rendue plus difficile, les preneurs ne pourront pas se prévaloir de la force majeure pour se soustraire à leurs engagements contractuels.

Enfin, et avant toute chose, il est important de vérifier le contenu des clauses des baux pour se prononcer sur la possibilité pour une partie d'invoquer la force majeure. Les parties peuvent s'être engagées à exécuter leurs engagements même en cas de force majeure.

L'obligation de délivrance conforme et exception d'inexécution

Il est aussi envisageable que les bailleurs soient rapidement saisis de demandes de suspension des baux pendant la période d'interdiction d'ouverture de leurs locaux.

En effet, comme vous le savez le bailleur a une obligation de délivrance conforme prévue par l'article 1719 du Code civil :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;*
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;*
- 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;*
- 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »*

En clair, le bailleur doit s'assurer que le locataire puisse exercer son activité dans le local conformément à la destination du bail. Si le bailleur est empêché de satisfaire à son obligation de délivrance en raison d'un arrêté de fermeture du local pris pendant la période d'urgence sanitaire, le locataire pourrait vouloir suspendre l'exécution du bail et les obligations y afférentes dont celle du paiement du loyer, pendant la période considérée.

En vertu de l'article 1217 (nouveau) du Code civil, la partie à un contrat synallagmatique, envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté dispose de plusieurs actions à l'encontre de son cocontractant :

« La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;*
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;*
- obtenir une réduction du prix ;*
- provoquer la résolution du contrat ;*
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.*

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »

Selon la jurisprudence, il est possible de substituer, en fonction de l'intérêt du locataire et aussi de la gravité de l'inexécution, une indemnisation pour le trouble de jouissance subi, laquelle n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur...

Néanmoins, le bailleur - débiteur de l'obligation de délivrance - qui serait ici empêché de satisfaire à son obligation de délivrance pourrait lui se prévaloir d'un événement de force majeure à savoir l'arrêté des pouvoirs publics ordonnant la fermeture de certains commerces, pour échapper aux sanctions susvisées.

Mais, là encore, l'appréciation de la force majeure relèvera de l'appréciation des juges du fond.

De la même façon, le preneur qui a été empêché d'exploiter son local en raison des mesures prises par les pouvoirs publics pourrait également notifier à son bailleur son refus de paiement du loyer pendant la période considérée, en se prévalant de l'exception d'inexécution prévue à l'article 1220 du Code civil selon lequel :

« Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais ».

L'imprévision

Le preneur pourrait aussi solliciter la mise en œuvre d'autres mécanismes, comme l'imprévision, mais uniquement pour les baux signés ou renouvelés après le 1er octobre 2016 et l'entrée en vigueur de [l'article 1195 du Code civil](#).

Les baux antérieurs sont soumis au droit ancien et en l'absence d'une disposition contractuelle permettant la révision du contrat, le juge n'a pas la possibilité de modifier la convention des parties en raison d'un changement de circonstances.

De plus, les parties peuvent avoir contractuellement prévu d'écarter le recours à l'article 1195 du Code civil.

Délais de paiement

Il est nécessaire de rappeler que l'octroi de délai de paiement par le Tribunal est toujours possible selon l'article L145-41 alinéa 2 du Code de commerce :

« Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. ».



Nos recommandations

En conclusion, quels que soient les arguments qui seront avancés par les locataires - avec plus ou moins de pertinence - pour tenter d'échapper au paiement de leur loyer ou obtenir des délais de paiements ou des remises, il est indispensable d'y répondre et d'y répondre rapidement.

Par ailleurs, au vu de ce contexte exceptionnel, si la demande du locataire est bien fondée par une baisse drastique de son activité, tout accord sur l'échelonnement de la dette et éventuellement les échéances à venir doit être favorisé. Si le locataire était amené à solliciter du Tribunal de Commerce, le bénéfice d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, voire de liquidation judiciaire cela rendrait bien plus incertaine la possibilité de recouvrer les créances échues.

En cas de désaccord, le bailleur peut encourager son locataire à soumettre au Tribunal de commerce, une requête en conciliation. La procédure de conciliation visée à [l'article L. 611-4 du Code de commerce](#) a pour objet de rechercher un accord amiable entre le débiteur et ses créanciers afin de résoudre les difficultés rencontrées par l'entreprise.

De même, le bailleur peut aussi prendre l'initiative de mettre en œuvre une procédure de médiation sous l'égide d'un tiers indépendant.

Bien entendu, votre Conseil peut vous accompagner dans toutes ces démarches pour préserver vos intérêts.

Enfin, il est important de noter que le gouvernement incite les bailleurs à abandonner leurs créances de loyers en contrepartie de mesures fiscales.

Aux termes des dispositions de [l'article 3 de la loi n°2020-473 du 25 avril 2020 de finances rectificative](#), les loyers ayant fait l'objet d'un abandon ou d'une renonciation au profit du locataire entre le 15 avril et le 31 décembre 2020, ne constituent pas de revenus imposables que ce soit au titre des revenus foncier ([art 14 B du CGI](#)) ou au titre des bénéfices non commerciaux ([art 92 B du CGI](#)) et ce, sans que l'entreprise qui consent l'abandon ou qui renonce aux loyers n'ait à démontrer que cet abandon ou cette renonciation relève d'une gestion normale.

Néanmoins, ces dispositions ne pourront pas bénéficier au locataire exploité par un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal du bailleur, sauf à ce que le bailleur puisse justifier des difficultés de trésorerie de l'entreprise.

**QUESTION 4 : QU'EN EST-IL DE L'ACTIVITÉ JUDICIAIRE PENDANT LA PÉRIODE D'URGENCE SANITAIRE ?
FOCUS SUR LA REPRISE D'ACTIVITÉ AMORCÉE À PARIS ET À NANTERRE.**

SUIVEZ LES MISES À JOURS IDENTIFIÉES PAR UN TRAIT DE COULEUR EN MARGE

Il s'avère que 90% de l'activité judiciaire était à l'arrêt depuis le 16 mars 2020. Des plans de continuation d'activité ont été mis en œuvre dans les différentes juridictions en application de la [circulaire du 14 mars 2020](#) adaptant l'activité pénale et civile des juridictions pendant la période d'urgence sanitaire.

[L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020](#) a adapté les règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale.

Certaines juridictions sont restées partiellement ouvertes pour traiter les contentieux essentiels ne pouvant être reportés en matière pénale ou familiale mais aussi, les référés devant le Tribunal judiciaire visant l'urgence.

Selon l'article 9 de l'ordonnance susvisée, le Tribunal saisi de la demande de référé **peut la refuser sans débat contradictoire** :

« En cas d'assignation en référé, la juridiction statuant en référé peut rejeter la demande avant l'audience, par ordonnance non contradictoire, si la demande est irrecevable ou s'il n'y a pas lieu à référé. »

Nous constatons une reprise des activités judiciaires progressive à compter du 11 mai 2020, mais les situations sont très hétérogènes sur le territoire national.

Chaque juridiction a son propre plan de reprise d'activité. S'il n'est pas possible de savoir à quel moment les parties et leurs Conseils seront informés des dates de renvoi des affaires en cours, nul doute que cette information sera donnée rapidement par les greffes.

Par ailleurs, le maintien de l'activité judiciaire est encouragé puisque selon les dispositions de l'article 6 alinéa 1er de [l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020](#), « *Les parties peuvent échanger leurs écritures et leurs pièces par tout moyen dès lors que le juge peut s'assurer du respect du contradictoire.* ».

Dès la reprise d'activité des juridictions, il conviendra de régulariser les actes le plus tôt possible pour éviter l'encombrement des plateformes à l'approche des dates butoirs rappelées ci-avant.

De leur côté, les huissiers qui ne délivraient plus de significations et ne réalisaient pas non plus de mesures d'exécution depuis le 16 mars dernier devraient reprendre progressivement leur activité à compter du 11 mai 2020.

S'agissant du Tribunal judiciaire de Paris :

Selon [l'ordonnance 59-2020 du 27 avril 2020](#) prise par le Président du Tribunal Judiciaire de Paris, relative à la procédure sans audience pour les dossiers civils à représentation obligatoire et procédure écrite :

- les dossiers de fond clôturés ainsi que les incidents de mise en état fixés à une audience de plaidoirie supprimée entre le 16 mars et le 10 mai 2020,
- ou devant se tenir entre le 11 mai et le 24 juin 2020,

seront traités selon la procédure sans audience de l'article 8 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, sauf si les avocats ont manifesté leur opposition dans le délai de 15 jours à compter de ladite ordonnance.

Selon l'article 8 de l'ordonnance susvisée :

« Lorsque la représentation est obligatoire ou que les parties sont assistées ou représentées par un avocat, le juge ou le président de la formation de jugement peut décider que la procédure se déroule selon la procédure sans audience. Elle en informe les parties par tout moyen. A l'exception des procédures en référé, des procédures accélérées au fond et des procédures dans lesquelles le juge doit statuer dans un délai déterminé, les parties disposent d'un délai de quinze jours pour s'opposer à la procédure sans audience. A défaut d'opposition, la procédure est exclusivement écrite. La communication entre les parties est faite par notification entre avocats. Il en est justifié dans les délais impartis par le juge. »

Par ailleurs, les activités du Tribunal judiciaire de Paris reprendront progressivement à compter du 11 mai 2020, même si l'activité n'a jamais cessé de fonctionner totalement pendant cette période. Il semble également que le traitement des messages RPVA reprendra progressivement à compter de cette date.

Ainsi,

- ◆ **L'activité du pôle des urgences civiles** reprend à compter du 11 mai 2020 pour la majorité des référés (droit commun, expertises y compris médicales et référés sur rendez-vous).

Certains référés, notamment les référés spécialisés (presse, propriété intellectuelle, droit social, construction), seront traités par la procédure « sans audience » de l'article 8 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 pour laquelle il n'existe pas d'opposition possible.

Pour les audiences de référés (et procédures accélérées au fond) annulées pendant la période du 16 mars au 10 juin 2020 inclus, le tribunal met à disposition un [tableau de report des audiences](#) avec les dates de renvoi pour l'examen des dossiers.

Les permanences reprennent également à compter du 11 mai 2020.

La prise de date d'audience reprend comme à l'ordinaire et de nouvelles dates seront ouvertes.

- ◆ **L'activité du service du juge de l'exécution (mobilier et immobilier)** reprend progressivement du 11 mai au 24 juin 2020. Les requêtes en mesures conservatoires, ainsi que les requêtes en assignation d'heure à heure pourront être à nouveau déposées en papier ou adressées par voie postale. Pour ces dernières, en cas d'urgence il sera possible de doubler cet envoi par courrier électronique.

Les décisions qui auraient dues être rendues entre le 16 mars et le 11 mai seront prorogées pour partie jusqu'en juin prochain.

S'agissant de la tenue des audiences :

- pour le contentieux des requêtes il sera statué sans audience ;
- pour le contentieux mobilier et d'orientation les audiences sont supprimées et reprendront au cours du mois de juin prochain ;
- pour le contentieux immobilier, les audiences reprendront à un rythme ordinaire à compter du 4 juin prochain

Tout comme devant le pôle des urgences civiles, la prise de date d'audience reprend comme à l'ordinaire.

[Une note relative à la reprise progressive de l'activité du service du juge de l'exécution](#) a été publiée sur le site du Tribunal Judiciaire.

- ◆ **L'activité du service du juge des loyers commerciaux** reprend progressivement. Pour les audiences programmées du 17 mars au 7 mai 2020 qui ont été supprimées et pour celles devant se tenir à compter du 11 mai:

- Dans les dossiers en état d'être jugés, les avocats seront informés que la procédure se déroulera sans audience sauf opposition des parties dans un délai de 15 jours.
- Dans les dossiers n'étant pas en état d'être jugés, les parties seront reconvoquées par ordre chronologique de manière automatique sans qu'aucune demande de renvoi ou de reconvoication ne soit requise

Les audiences reprendront normalement à compter du 2 juin 2020 avec la possibilité pour le juge d'avoir recours à la procédure sans audience de l'article 8 de l'ordonnance du 25 mars 2020. La prise de date d'audience devra s'effectuer par le dépôt d'un dossier papier au service d'accueil unique du justifiable du Tribunal ou par envoi postal.

Pour plus de détails, nous vous renvoyons à la [note de reprise progressive de l'activité du service du juge des loyers commerciaux](#).

- ◆ Certaines activités du **pôle civil de proximité** reprennent également à compter du 11 mai, il s'agit d'activités civiles et d'activités relatives au service de la protection des majeurs (tutelles, curatelles, notamment).

La reprise de date d'audience s'effectuera à compter du 18 mai 2020.

Pour plus de détails, nous vous renvoyons à [la note de de reprise progressive de l'activité du pôle civil de proximité](#).

Le Tribunal met également à disposition les détails de la reprise d'activité sur son site : <https://www.tribunal-de-paris.justice.fr/75/reprise-progressive-de-lactivite-civile>



S'agissant du Tribunal judiciaire de Nanterre

Le Tribunal judiciaire de Nanterre, annonce une reprise progressive de son activité à compter du 11 mai 2020.

Un plan de reprise de l'activité du 11 au 23 mai 2020 a été établi et concerne :

- Le pôle pénal (10 audiences);
- le pôle des urgences civiles et de l'exécution (8 audiences);
- Le pôle des affaires sociales (1 audience);
- le pôle famille (2 audiences) ; et
- le Tribunal pour enfants (1 à 3 audiences).

A l'exception de ces audiences, les autres audiences et convocations seront reportées.

S'agissant **du pôle civil**, le Tribunal a élaboré une [fiche sur les modalités de la reprise de l'activité juridictionnelle](#).

Du 11 au 25 mai, le Tribunal procédera à un audit interne en vue d'élaborer un plan de règlement tenant compte des contraintes et ressources disponibles. Aussi, les audiences de plaidoiries et sur incident prévues durant cette période seront supprimées. En revanche, les audiences de mise en état ne nécessitant pas la présence des avocats seront maintenues

Les procédures sans audience et dépôts de dossiers seront systématisées afin de permettre aux magistrats et fonctionnaires de se consacrer aux tâches essentielles de reprise d'activité.

- Les dossiers qui venaient pour plaidoirie entre le 16 mars et le 11 mai 2020 seront traités selon la procédure sans audience.
- Les audiences devant se tenir à compter du 11 mai sont supprimées et feront l'objet d'un réaudience ou d'une fixation dans le cadre de la procédure sans audience. Ces informations seront communiquées par le greffe aux avocats par RPVA ou d'autres moyens.

Le Tribunal met également à disposition les détails de la reprise d'activité sur son site : <https://www.cours-appel.justice.fr/versailles/tribunal-judiciaire-de-nanterre>



S'agissant du Tribunal de commerce de Paris

Toutes les audiences au fond ont été annulées. En cas d'urgence caractérisée, une audience de référé peut se tenir et un juge peut recevoir les parties pour traiter les requêtes. Afin d'être autorisé à assigner en référé, les requêtes doivent être adressées par e-mail au juge de permanence.

Grace aux dispositions de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, les audiences ont eu lieu par visioconférence.

De nombreux dossiers ont aussi été traités selon la procédure sans audience de l'article 8 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020.

Les magistrats ont rendu des milliers de décisions qui n'ont pas pu être notifiées, faute de greffiers dont l'activité reprendra à compter du 11 mai 2020. Leur priorité sera de se concentrer sur l'édition de tous ces jugements.

➡ S'agissant du Tribunal de commerce de Nanterre

Le Tribunal de commerce de Nanterre annonce une reprise de ses activités à compter du 11 mai 2020.

Le Tribunal reprend les audiences physiques s'agissant des audiences de procédure, de placement, de référé et celles du juge chargé d'instruire l'affaire.

Toutefois, le Tribunal maintient la possibilité de tenir des audiences par visioconférence et également de statuer sans audiences pour les audiences de référé et pour celles du juge chargé d'instruire l'affaire.

En outre, les procédures collectives qui avaient été restreints en période de confinement aux seules ouvertures de sauvegarde, de redressement (RJ) ou de liquidation judiciaire(LJ) sur DCP, conversions en RJ/LJ, adoptions de plan (cession ou continuation), homologations d'accords de conciliation, ont été étendues au contentieux de procédures collectives, assignations, requêtes en redressement ou liquidation judiciaires, clôtures et prorogations.

Ces audiences sont uniquement tenues en visioconférence.

➡ Les informations relatives au plan de continuation d'activité des juridictions en province nous sont relayées par nos Confrères des autres barreaux.



Solën Guézille

Avocate Associée responsable du pôle « Contentieux / Risques industriels & Assurance » de Squadra Avocats

Solën et son équipe traitent des contentieux complexes, notamment dans le domaine du risque industriel impliquant des problématiques assurantielles, techniques et financières.

Elle est « reconnue pour son travail auprès des assureurs et continue d'impressionner les clients qui apprécient sa "disponibilité et sa réactivité" » Who's Who Legal Insurance 2019.

Sa clientèle se compose d'acteurs de la grande distribution, de l'industrie, de l'automobile, des courses hippiques, de l'assurance, mais également des fonds d'investissement ayant des actifs immobiliers en métropole et dans les territoires d'outre-mer.

Solën est diplômée de l'Institut des Assurances de Paris I, et elle est titulaire de l'Executive MBA d'HEC.