

Etat d'urgence sanitaire et bail

Actualité législative publié le **05/04/2020**, vu **1017 fois**, Auteur : [Maitre Margaux Briole](#)

L'état d'urgence sanitaire voté le 22 mars 2020 a des incidences sur les baux d'habitation, les baux commerciaux... aperçu pratique des ordonnances du 25 mars 2020 (n° 2020-304 et 2020-306)

Seront abordées dans le présent billet les dispositions des ordonnances du 25 mars 2020 n° 2020-304 et 2020-306 qui ont une incidence sur le droit des baux. Cet article est à jour des dispositions connues au 5 avril 2020.

MISE A JOUR APRES L'ORDONNANCE DU 15 AVRIL 2020 NUMERO 2020-427

1. Ordonnance du 25 mars 2020 n° 2020-306 : sur la prorogation des délais (mise à jour ordonnance n°2020-427)

Article 1 - Champ d'application :

Entrent dans le champ d'application de ce texte les 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 22 mars 2020.

En pratique, la loi du 22 mars 2020 a déclaré l'état d'urgence pour 2 mois. Cette loi ayant été publiée le 24 mars 2020, l'état d'urgence est décrété jusqu'au 24 mai 2020 (sous réserve d'une éventuelle prorogation, à surveiller).

La période du 12 mars 2020 jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence est appelée « période juridiquement protégée » (terme retenu par la Direction des affaires civiles et du Sceau) :

- ==> **période juridiquement protégée = du 12 mars 2020 au 24 juin 2020.**

Ex : ce texte s'applique à un commandement de payer pour lequel le délai de 2 mois pour régler ses causes expirait à compter du 12 mars 2020, soit tous les commandements de payer délivrés à compter du 12 janvier 2020 (en pratique du 13 janvier 2020 car le 12 était un dimanche) lorsqu'ils portent sur un local à usage d'habitation et visent un délai de 2 mois pour régler.

Même solution pour les commandements de quitter.

Attention :

- Si le terme était échu avant le 12 mars 2020 : le terme n'est pas reporté (ex : pour un

commandement de payer délivré le 10 janvier 2020, le délai pour régler expirait le 10 mars 2020 et la clause résolutoire est donc acquise depuis le 11 mars 2020) ;

- Si le terme est fixé au-delà du mois suivant la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire : le délai ne sera ni suspendu, ni prorogé (ex : pour un commandement de payer délivré le 4 mai 2020, le délai pour régler ses causes expirera le 4 juillet 2020, sauf prolongation de l'état d'urgence évidemment).

Article 4 – sanction de l'inexécution

Si le délai pour exécuter une obligation expire pendant la période juridiquement protégée, alors aucune sanction n'est encourue au terme initial.

La nouvelle ordonnance du 15 avril 2020 modifie les délais pour la reprise des effets des actes délivrés.

Plusieurs situations sont à envisager :

1. L'acte a été délivré avant l'état d'urgence et le délai pour exécuter l'obligation expire pendant la période juridiquement protégée, alors le délai pour exécuter l'obligation est prorogé après ladite période pour une durée égale au temps écoulé entre le 12 mars 2020 et la date à laquelle l'obligation aurait dû être exécutée.

ex : pour un commandement de payer délivré le 20 janvier 2020, le délai pour régler les causes du commandement expirait en principe le 20 mars 2020 (soit 9 jours après le 12 mars 2020), ainsi le délai pour régler les causes du commandement est prorogé jusqu'au 3 juillet 2020 (soit 9 jours après la fin de la période juridiquement protégée), de sorte que si les causes du commandement n'ont pas été réglées à cette date, la clause résolutoire est acquise et le bail est résilié à compter du 4 juillet 2020.

2. L'acte a été délivré pendant la période juridiquement protégée et le délai pour exécuter l'obligation expire pendant ladite période, alors le délai pour exécuter est prorogé à la fin de la période protégée pour une durée égale à celle écoulée entre la date où l'obligation est née et la date limite où l'obligation aurait dû être exécutée.

ex : pour un commandement de payer délivré le 20 mars 2020, le délai pour exécuter l'obligation expirait en principe le 20 mai 2020, en application de cet article il est prorogé pour un délai de deux mois à compter de la sortie de l'état d'urgence à savoir jusqu'au 24 août 2020 (24 juin 2020 + 2 mois), de sorte que si les causes du commandement n'étaient pas réglées le 24 août 2020, la clause résolutoire serait acquise et le bail résilié à compter du 25 août 2020.

Pour les astreintes et clauses pénales prononcées avant le 12 mars 2020, leur cours est suspendu pendant la période juridiquement protégée. Elles reprendront effet le lendemain de la fin de la période, à savoir à compter du 25 juin 2020.

Ex : si, par jugement rendu avant le 12 mars 2020, un tribunal a condamné une partie à faire des travaux sous astreinte de 100 € par jour, l'astreinte ne court pas entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020.

Article 2 - Suspension des délais pour régulariser des actes de procédures

Dans l'hypothèse où le délai pour effectuer un acte de procédure expire pendant la période juridiquement protégée et s'il n'a pu être réalisé dans le délai initial, alors un nouveau délai pour régulariser cet acte est ouvert à compter de la fin de la période juridiquement protégée.

Ce délai court pour la même durée que ce qui est prévu par la loi, avec une limite maximale de deux mois.

Ex : dans le cas d'un locataire d'un local d'habitation ayant quitté les lieux avec un arriéré qui remonte au 31 mars 2017, il aurait en principe été nécessaire d'assigner au plus tard le 31 mars 2020 pour ne pas se heurter à la prescription triennale. En application de cet article, l'assignation peut être délivrée pendant un délai de deux mois suivant la fin de ladite période afin d'être interruptive de prescription (soit jusqu'au 24 août 2020).

Procédure d'appel :

Cet article s'applique également aux délais de la procédure d'appel : délai pour relever appel d'une décision, pour notifier les conclusions (d'appel ou d'intimé), ou pour signifier la déclaration d'appel et les conclusions à l'intimé non constitué...

Ex 1 : si le délai d'un mois pour relever appel d'un jugement expire le 3 avril 2020, un nouveau délai pour relever appel court à compter du 24 juin 2020, jusqu'au 24 juillet 2020.

Ex 2 : si la déclaration d'appel a été régularisée le 5 février 2020, le délai de 3 mois pour notifier à la Cour les conclusions d'appelant expire le 5 mai 2020. Néanmoins, un nouveau délai pour notifier les conclusions court à compter du 24 juin 2020, pour une durée de 2 mois (et non 3 mois), soit une faculté de notification ouverte jusqu'au 24 août 2020.

2. Ordonnance du 25 mars 2020 n° 2020-304 : Sur les audiences devant le Tribunal Judiciaire

Article 1 – Champ d'application

Cette ordonnance s'applique aux procédures en cours devant le Tribunal Judiciaire (notamment Tribunal de Proximité, Juge de l'Exécution...) ainsi que devant la Cour d'appel, hors matière pénale, pendant la période du 12 mars 2020 au 24 juin 2020.

Article 4

Lorsque l'audience est supprimée (ce qui est le cas pour toutes les audiences, hors urgence), l'affaire est automatiquement renvoyée à une prochaine audience.

Les parties sont convoquées par tous moyens (par voie électronique, courrier simple).

Si le défendeur ne comparaît pas à l'audience sur renvoi et n'a pas été cité à personne, la décision est rendue par défaut.

Il ne sera donc pas nécessaire de citer par voie d'huissier les défendeurs pour la prochaine audience.

Article 8 – procédure sans audience

Lorsque la représentation est obligatoire ou que les deux parties sont représentées par un avocat, le juge peut imposer que la procédure se déroule sans audience.

En principe, le juge ne pourra l'imposer qu'en présence d'une affaire pour laquelle il y a urgence.

Il y a bien entendu toujours des cas particuliers qui nécessitent une étude spécifique.

Pour plus de renseignements, je vous invite à prendre directement contact avec mon cabinet.

Maitre Margaux BRIOLE - 07 69 60 88 75 - bricole.avocat@gmail.com