

La pandémie actuelle a, entre autres choses, de nombreuses conséquences sur les relations locatives et des répercussions tant pour les bailleurs que pour les preneurs

Cette newsletter, de confinement, a pour objet de vous éclairer, autant que cela est possible, sur ces différents sujets.

Nous sommes à votre disposition naturellement.

Prenons soin de nous

---

## 1 / Législation :

### - Décret du 30 mars 2020

Le décret du 30 mars 2020 détermine les conditions d'éligibilité au fonds prévu par l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 dont peuvent bénéficier les personnes physiques ou morales particulièrement touchées par la propagation de l'épidémie de Covid-19, visées à l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-316.

Elles seules peuvent donc bénéficier de l'interdiction des mesures "coercitives" et de mise en œuvre des garanties, en ce qui concerne le paiement des loyers et des charges jusqu'à 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.

### - Ordonnances du 25 mars 2020.

## **Ordonnance n° 2020-306**

Cette ordonnance comporte quinze articles.

On s'attachera aux articles 1er, 2, 4 et 5.

---

L'article 1<sup>er</sup>, I, prévoit son champ d'application en énonçant qu'elle 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 déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 22 (sic) mars 2020.

L'article 4 de la loi 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<sup>er</sup> C. civ.).

Ce délai de deux mois ne peut être prorogé que par la loi mais il peut être mis fin à l'état d'urgence par décret en conseil des ministres avant l'expiration de ce même délai de deux mois.

L'article 2 énonce 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 1<sup>er</sup> 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. ».

C'est dire que tout acte quelconque qui aurait dû être accompli entre le 12 mars 2020 et l'expiration du délai d'un mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire, pourra encore être accompli pendant un délai de deux mois.

Quant à l'article 4, il énonce 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 1<sup>er</sup> », c'est-à-dire entre le 12 mars et l'expiration du délai d'un mois qui suivra la fin de la période d'urgence sanitaire.

Ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de cette période, si le débiteur n'a pas exécuté son obligation avant ce terme.

---

C'est dire, par exemple, que si un commandement visant la clause résolutoire a été signifié en matière de bail commercial, le 13 mars 2020 ouvrant un délai expirant normalement le 13 avril suivant, elle ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de la période considérée par le I de l'article 1<sup>er</sup> et par conséquent deux mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Enfin ce même article dispose dans son dernier alinéa que le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 est suspendu pendant la période définie au I de l'article 1<sup>er</sup>. Les astreintes et clauses pénales ne courent donc pas entre le 12 mars et l'expiration du délai d'un mois suivant la cessation de la période d'urgence sanitaire.

Un dernier article retient l'attention.

C'est l'article 5 qui concerne les congés prévoyant que :

« Lorsqu'une convention ne peut être résiliée que pendant 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 prévue au I de l'article 1<sup>er</sup> de deux mois après la fin de cette période ».

Par conséquent, un congé qui aurait dû être délivré au plus tard le 31 mars 2020 pour avoir effet au 30 septembre, pourra encore être délivré au plus tard trois mois après la cessation de la période d'urgence sanitaire, si l'on procède à une interprétation extensive de ce texte, qui ne vise que la résiliation d'une convention durant une période déterminée ou son renouvellement en l'absence de dénonciation dans un délai déterminé, alors que le congé, au contraire, doit être délivré avant que commence à courir une période déterminée.

De même, une demande de renouvellement qui aurait pu être faite le 31 mars 2020 alors qu'à la date du 1<sup>er</sup> avril 2020 le bail aurait atteint une durée de douze ans pourra sûrement encore être faite jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la cessation de l'état d'urgence sanitaire, sans doute pour avoir effet au 1<sup>er</sup> avril précédent mais ceci résulte peut-être aussi d'une interprétation extensive de ce texte qui n'a certainement pas envisagé la matière si particulière du statut des baux commerciaux.

Quant au délai d'un mois prévu par l'article L. 145-5 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

---

Tous les autres délais prévus par le statut feront l'objet de la prorogation prévue à l'article 2.

S'agissant des baux professionnels qui, quant à eux, sont effectivement renouvelés par tacite reconduction en l'absence de congé donné au moins six mois à l'avance, le point de départ de ce délai sera également décalé de trois mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Dans tous ces cas, les délais de préavis s'en trouvent par conséquent réduits d'autant, à moins que les tribunaux décident que le terme du contrat sera pareillement décalé.

C'est précisément la position de la Chambre nationale des commissaires de justice qui écrit, au sujet des congés :

« C'est sans doute la question la plus complexe, du fait de l'existence de "délais à rebours".

L'ordonnance ne modifie pas en principe la durée contractuelle, mais elle s'efforce d'aménager les conséquences du préavis (en cas de résiliation). Nous pensons bien évidemment aux congés et aux baux.

Sous réserve d'analyse plus approfondie, le mécanisme suivant est envisagé (en matière de congés). Dans l'hypothèse où la date à laquelle le congé doit être délivré intervient pendant la crise sanitaire :

- Le congé est délivré (car cela n'est pas interdit) : la date d'effet sera celle initialement prévue dans le contrat (soit le terme du bail) ;
- Le congé n'est pas délivré pendant la crise sanitaire, mais après celle-ci (dans la période de prorogation) : le congé est réputé avoir été donné dans les délais, mais les effets de celui-ci seront reportés de la durée du préavis (le point de départ sera la date à laquelle le congé a été donné). »

Ceci ne peut être satisfaisant dans l'hypothèse de la durée de plus de douze ans du bail commercial évoquée ci-dessus, le preneur ne pouvant se trouver privé du plafonnement du fait de l'impossibilité de solliciter le renouvellement à bonne date.

---

## **Ordonnance n° 2020-316**

Quant aux loyers, dont le Gouvernement avait annoncé des mesures de « suspension », ils sont visés par 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. La mesure est très largement moins étendue que celle qui avait été énoncée par l'article 11, I, 1<sup>er</sup>, g) de la loi du 23 mars 2020 autorisant le Gouvernement à prendre par ordonnance les mesures « permettant de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers... au bénéfice des microentreprises au sens du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008 relatif aux critères permettant de déterminer la catégorie d'appartenance d'une entreprise pour les besoins de l'analyse statistique et économique dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie ».

En effet, il ne s'agit ni de report, ni d'étalement des loyers mais de l'interdiction « 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. »

Les articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce donnent la possibilité au bailleur de solliciter du juge-commissaire la constatation de la résiliation du bail en cas de défaut de paiement de loyers de locaux affectés à l'activité de l'entreprise dus pendant la période de poursuite d'exploitation, passé le délai de trois mois après le jugement déclaratif.

Il s'agit donc simplement d'interdire pénalités et intérêts, mise en œuvre des clauses résolutoires et des garanties à première demande ou cautions. On observe que l'action en résiliation judiciaire n'a pas été exclue. Mais en revanche, les loyers restent dus selon l'ordonnance, seules les mesures de coercition étant interdites.

Cette mesure vise les 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 (il n'est pas visé ici un délai d'un mois après la cessation de l'état d'urgence). Il n'est donc pas fait de distinction entre les loyers exigibles par exemple au 1<sup>er</sup> avril 2020 selon qu'ils concernent les

---

loyers du premier trimestre payable à terme échu ou ceux du deuxième trimestre, payables d'avance.

Enfin et surtout, ces dispositions ne peuvent bénéficier (article 1<sup>er</sup>) qu'aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020...

Les critères d'éligibilité aux dispositions mentionnées ci-dessus sont précisés par décret, lequel détermine notamment les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constaté du fait de la crise sanitaire.

## **Ordonnance n° 2020-317**

Il faut donc tout à la fois se référer à l'ordonnance n° 2020-317 et au décret qui sera publié.

Cette ordonnance institue en effet en son article 1er pour une durée de trois mois un fonds de solidarité ayant pour objet le versement d'aides financières aux personnes physiques ou morales de droit privé exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du Covid-19 et des mesures prises pour en limiter la prorogation. Sa durée d'intervention peut être prolongée par décret pour une durée d'au plus trois mois.

L'article 3 énonce qu'un décret fixe le champ d'application du dispositif, les conditions d'éligibilité et d'attribution des aides, leur montant ainsi que les conditions de fonctionnement et de gestion du fonds.

On doit se demander si cet ensemble de mesures est compatible avec le droit commun de la force majeure et quel est le sort réservé aux entreprises non éligibles au fonds de solidarité, quant à l'invocation de la force majeure, notamment pour celles, accueillant du public, qui ont dû fermer par l'effet de l'arrêté du 14 mars 2020.

## **Ordonnance n° 2020-331**

Cette ordonnance prolonge jusqu'au 31 mai 2020 la trêve hivernale prévue par les articles L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution et allonge de deux mois, cette trêve telle qu'elle est décidée par le représentant de l'État dans les départements d'Outre-mer et dans les îles Wallis et Futuna.

## 2/ Jurisprudence et commentaire

- **Cass. 3ème civ., 6 février 2020, n° 19-19503**

Le 6 février dernier (voir notre [lettre d'actualité du mois de mars 2020](#)) la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait rendu un arrêt renvoyant devant le Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité de savoir si l'étalement des loyers prévu par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce était susceptible de comporter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur au regard de l'objectif poursuivi.

Il avait été indiqué que le Conseil constitutionnel devrait rendre sa décision dans un délai de trois mois, soit au plus tard le 6 mai 2020.

Ce ne sera assurément pas le cas puisque la loi organique d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 qui a été adoptée par le Parlement, le 22 mars 2020, a été transmise au Conseil constitutionnel le 23 mars, en application de l'article 61 de la Constitution qui prévoit que « les lois organiques, avant leur promulgation... doivent être soumises au Conseil constitutionnel qui se prononce sur leur conformité à la Constitution ».

Le Conseil constitutionnel a rendu la décision n° 2020-799 DC le 26 mars 2020 aux termes de laquelle le projet de loi organique est conforme à la Constitution.

Or, cette loi organique prévoit que les délais prévus aux articles 23-4, 23-5 et 23-10 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel qui fixent précisément le délai de trois mois dans lequel le Conseil constitutionnel doit rendre sa décision lorsque lui est transmise une question prioritaire de constitutionnalité seront suspendus jusqu'au 30 juin 2020.

Il faudra prendre patience pour connaître la décision qui sera rendue.