



# Gestion locative

## Flash de la DJEF

---

27 mars 2020

---

### **COVID-19 – ORDONNANCE : Aménagement des délais échus et adaptation des procédures durant la période d'urgence sanitaire**

Au Journal Officiel du 26 mars 2020, vingt-cinq ordonnances ont été prises en application de la loi d'urgence n°2020-29 du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Prise en application de l'article 11, [l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020](#) porte sur l'aménagement des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

L'ordonnance précise les règles applicables durant cette période d'urgence sanitaire au travers de quinze articles répartis en 3 titres. Le premier titre est consacré aux dispositions générales sur la prorogation des délais. Le deuxième titre comporte des dispositions particulières aux délais et procédures en matière administrative afin de tenir compte de certaines spécificités de l'action administrative. Enfin, le troisième titre concerne des dispositions diverses.

Ce flash juridique réunit dans une première partie, les mesures concernant directement la gestion locative. Puis dans une seconde partie, seront regroupées d'autres dispositions relatives aux aménagements des délais et procédures.

Cette ordonnance entre en vigueur immédiatement.

Un projet de loi de ratification devra être déposée devant le Parlement dans les deux mois à compter de la publication de cette ordonnance, soit au plus tard le 25 mai 2020.

## Les délais entrant dans le champ d'application de l'ordonnance (art. 1)

Les délais concernés par la prorogation sont ceux qui arrivent à échéance **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** (art. I-I). Par ailleurs, ces dispositions générales relatives à la prorogation des délais sont applicables aux mesures restrictives de liberté et aux autres mesures limitant un droit ou une liberté constitutionnellement garantie, sous réserve qu'elles n'entraînent pas une prorogation au-delà du 30 juin 2020 (art. I-III).

N'entrent donc pas dans le champ d'application de l'ordonnance :

- les délais dont le terme est échu avant le 12 mars 2020 (leur terme n'est pas reporté) ;
- les délais dont le terme est fixé au-delà du mois suivant la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire : ces délais ne sont ni suspendus, ni prorogés.

Ne sont pas non plus concernés par les dispositions de cette ordonnance (art. I-II) :

1° les délais et mesures résultant de l'application de règles de droit pénal et de procédure pénale, ou concernant les élections régies par le code électoral et les consultations auxquelles ce code est rendu applicable ;

2° les délais concernant l'édition et la mise en œuvre de mesures privatives de liberté ;

3° les délais concernant les procédures d'inscription dans un établissement d'enseignement ou aux voies d'accès à la fonction publique ;

4° les obligations financières et garanties y afférentes mentionnées aux articles L. 211-36 et suivants du code monétaire et financier ;

5° 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.

## **Partie I : Les aménagements des délais et procédures concernant notamment la gestion locative durant la période d'urgence sanitaire**

### La suspension des délais pour accomplir des actes de procédures (art. 2)

**Les délais sont suspendus durant la période d'urgence sanitaire** (soit du 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence).

Ainsi, 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 d'urgence sanitaire précitée **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**.

**NB** : La précision selon laquelle sont concernés par les dispositions de cet article les actes « prescrits par la loi ou le règlement » exclut les actes prévus par des stipulations contractuelles. **Le paiement des obligations contractuelles doit toujours avoir lieu à la date prévue par le contrat**. Toutefois, s'agissant des contrats, les dispositions de droit commun restent applicables le cas échéant si leurs conditions sont réunies, par exemple la suspension de la prescription pour impossibilité d'agir en application de [l'article 2224 du code civil](#), ou encore le jeu de la force majeure prévue par [l'article 1218 du code civil](#).

### La prorogation des effets des mesures administratives et judiciaires (art. 3)

Les mesures conservatoires, d'enquête, d'instruction, de conciliation ou de médiation ; les mesures d'interdiction ou de suspension qui n'ont pas été prononcées à titre de sanction ; les autorisations, permis et agréments ; les mesures d'aide, d'accompagnement ou de soutien aux personnes en difficulté sociale ; les mesures d'aide à la gestion du budget familial et dont le terme vient à échéance au cours de la période d'urgence sanitaire **sont prorogés de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivants la fin de la période d'urgence sanitaire** (soit du 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence).

Toutefois, le juge ou l'autorité compétente peut modifier ces mesures, ou y mettre fin, lorsqu'elles ont été prononcées avant le 12 mars 2020.

### La suspension des effets des astreintes et des clauses contractuelles visant à sanctionner l'inexécution du débiteur (art. 4)

Deux hypothèses :

1. Les astreintes, les clauses pénales, **les clauses résolutoires** et les clauses de déchéance **qui auraient dû produire ou commencer à produire leurs effets entre le 12 mars 2020 et l'expiration de la période d'urgence sanitaire** (soit du 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence) sont suspendues. Elles prendront effet un mois après la fin de la période d'urgence sanitaire précitée, si le débiteur n'a pas exécuté son obligation d'ici là.

Exemple : un commandement de payer non suivi d'exécution dont l'échéance de paiement arrive durant la période d'urgence sanitaire ne permet pas au bailleur de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire. Le locataire aura alors un délai d'un mois supplémentaire à compter de la fin de la période d'urgence sanitaire pour régler sa dette.

2. Les astreintes et les clauses pénales qui avaient **commencé à courir avant le 12 mars 2020** voient leur cours suspendus pendant la période d'urgence sanitaire et reprendront dès le lendemain de la fin de la période d'urgence sanitaire.

### La prolongation des délais pour résilier ou pour dénoncer une convention (art. 5)

L'ordonnance prévoit la **prolongation de deux mois** après la fin de la période d'urgence sanitaire (soit du 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence) des délais pour résilier ou dénoncer une convention lorsque sa résiliation ou l'opposition à son renouvellement devait avoir lieu dans une période ou un délai qui expire durant la période d'urgence sanitaire précitée.

## **Partie II. Les autres aménagements des délais et procédures durant la période d'urgence sanitaires**

Les autres dispositions particulières aux délais et procédures concernent les matières fiscale et administrative.

### Les autorités administratives concernées par l'ordonnance (art. 6)

L'ordonnance précise les règles de délais et de procédure s'appliquant aux autorités administratives.

Il s'agit des administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs ainsi qu'aux organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif, y compris les organismes de sécurité sociale.

### La suspension des délais de l'action administrative (art. 7)

Les délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis de l'un des organismes ou personnes mentionnés précédemment peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et **qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020** sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période d'urgence sanitaire (soit du 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence).

Par ailleurs, le point de départ des délais de même **nature qui auraient dû commencer à courir** pendant la période d'urgence sanitaire précitée **est reporté** jusqu'à l'achèvement de celle-ci.

Enfin, ces mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux mêmes organismes ou personnes pour vérifier le caractère complet d'un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction d'une demande ainsi qu'aux délais prévus pour la consultation ou la participation du public.

### La suspension des délais imposés par l'administration pour réaliser des contrôles ou travaux (art. 8)

Lorsqu'ils n'ont expiré avant le 12 mars 2020, les délais imposés par l'administration, conformément à la loi et au règlement, à toute personne pour réaliser des contrôles et des travaux ou pour se conformer à des prescriptions de toute nature **sont suspendus** jusqu'à la fin de la période d'urgence sanitaire (soit à compter du 12 mars 2020 jusqu'à la fin du mois suivant la période d'état d'urgence sanitaire), sauf lorsqu'ils résultent d'une décision de justice.

Le point de départ des délais de même nature **qui auraient dû commencer à courir** pendant la période d'urgence sanitaire précitée est **reportée** jusqu'à la fin de cette période.

### Dérogation à la suspension des délais en matière administrative (art. 9)

Deux catégories d'exception dérogent au principe de suspension des délais précité.

D'une part, un décret détermine **les catégories** d'actes, de procédures et d'obligations pour lesquels, pour des motifs de protection des intérêts fondamentaux de la Nation, de sécurité, de protection de la santé, de la salubrité publique, de préservation de l'environnement et de protection de l'enfance et de la jeunesse, le cours des délais reprend.

D'autre part, un décret peut, pour les mêmes motifs, pour **un acte, une procédure ou une obligation**, fixer une date de reprise du délai, à **condition d'en informer les personnes concernées**.

### La suspension des délais en matière fiscale (art. 10)

En matière de contrôle fiscal, **les délais accordés à l'administration fiscale**, pour réparer les omissions totales ou partielles constatées dans l'assiette de l'impôt, les insuffisances, les inexactitudes ou les erreurs d'imposition et appliquer les intérêts de retard et les sanctions **lorsque la prescription est acquise au 31 décembre 2020, sont suspendus** à compter du 12 mars 2020 et jusqu'à la fin de la période d'urgence sanitaire (période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire).

La suspension des délais concerne également ceux applicables en matière de rescrit.

De même, pendant la même période, tant pour le contribuable que pour les services de l'administration fiscale, l'ensemble des délais prévus dans le cadre de la conduite des procédures de contrôle et en matière d'instruction sur place des demandes de remboursement de crédits de TVA est suspendu sans qu'une décision en ce sens de l'autorité administrative ne soit nécessaire.

Au plan contentieux, les règles de suspension de délai de l'article 2 de l'ordonnance (commentées en page 2) s'appliquent également en matière de contentieux fiscal. En revanche, il est précisé que cette suspension de délai prévue à l'article 2 (notamment pour toute déclaration prescrit par la loi ou le règlement) **ne s'applique pas aux déclarations** servant à l'imposition et à l'assiette, à la liquidation et au recouvrement des impôts droits et taxes.

#### La suspension des délais en matière de recouvrement et contestation des créances publiques (art. 11)

Pour les créances dont le recouvrement incombe aux **comptables publics**, les délais en cours à la date du 12 mars 2020 ou commençant à courir au cours de la période d'urgence sanitaire (période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire) prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité ou déchéance d'un droit ou d'une action **sont suspendus** jusqu'au terme d'un délai de deux mois suivant la fin de la période d'urgence sanitaire précitée.

#### L'aménagement des procédures d'enquête publique (art. 12)

L'ordonnance prévoit un aménagement pour toute enquête publique déjà en cours à la date du 12 mars 2020 ou devant être organisée pendant la période d'urgence sanitaire (période comprise entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire).

Ainsi, lorsque le retard résultant de l'interruption de l'enquête publique ou de l'impossibilité de l'accomplir en raison de l'état d'urgence sanitaire est susceptible d'entraîner des conséquences difficilement réparables dans la réalisation de **projets présentant un intérêt national et un caractère urgent**, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publique peut en adapter les modalités :

1° En prévoyant que l'enquête publique en cours se poursuit en recourant **uniquement à des moyens électroniques dématérialisés**. La **durée totale de l'enquête peut être adaptée** pour tenir compte, le cas échéant, de l'interruption due à l'état d'urgence sanitaire. Les observations recueillies précédemment sont dûment prises en compte par le commissaire enquêteur ;

2° En organisant une enquête publique d'emblée conduite **uniquement par des moyens électroniques dématérialisés**.

Si la durée de l'enquête publique excède celle de l'état d'urgence sanitaire (date de fin de l'état d'urgence augmentée d'un mois), l'autorité qui l'organise peut choisir de l'achever selon les mêmes modalités dématérialisées ou de l'achever selon les modalités de droit commun.

Dans tous les cas, le public est informé par tout moyen compatible avec l'état d'urgence sanitaire de la décision prise en application des règles précitées.

#### La dispense de consultation préalable obligatoire (art. 13)

Sous réserve des obligations résultant du droit international et du droit de l'Union européenne, les projets de texte réglementaire ayant directement pour objet de prévenir les conséquences de la propagation du covid-19 ou de répondre à des situations résultant de l'état d'urgence sanitaire **sont dispensés de toute consultation préalable obligatoire prévue par une disposition législative ou réglementaire**.

Les consultations du Conseil d'Etat et des autorités saisies pour avis conforme sont en revanche maintenues.

### Les conditions d'application de l'ordonnance à l'Outre-mer (art. 14)

L'ordonnance, à l'exception de ses articles 10 et 11, est applicable dans les îles Wallis et Futuna.

Elle est applicable en Polynésie française, à l'exception de son article 2 en tant qu'il s'applique à des matières relevant de la compétence de la Polynésie française, des 2° à 4° de son article 3, de ses articles 4 et 5 en tant que leurs dispositions concernent la matière civile ou commerciale et de ses articles 10 et 12. Les articles 7, 8 et 9 ne sont applicables qu'en ce qui concerne les administrations de l'Etat et ses établissements publics.

Elle est applicable en Nouvelle-Calédonie, à l'exception de ses articles 2 à 5 en tant qu'ils s'appliquent à des matières relevant de la compétence de la Nouvelle-Calédonie et de ses articles 10 et 12. Les articles 7, 8 et 9 ne sont applicables qu'en ce qui concerne les administrations de l'Etat et ses établissements publics.

### **Lien vers :**

[Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période](#)

[Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période](#)