

LOI N° 2020-290 DU 23 MARS 2020 D'URGENCE POUR FAIRE FACE A L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19

La « loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 » a été adoptée par le Parlement et publiée au Journal officiel en date du 24 mars 2020 (la « Loi »). Elle est également accessible en cliquant [ici](#).

Il s'agit d'une loi d'habilitation ayant pour objet d'autoriser le Gouvernement, dans le contexte inédit d'urgence actuel, à prendre des mesures qui relèvent en principe du domaine de la loi. Parmi ces mesures, certaines sont susceptibles d'impacter tout particulièrement le secteur de l'immobilier, notamment (i) en permettant de reporter dans certains cas ou d'étaler le paiement des loyers professionnels et commerciaux, (ii) en modifiant les stipulations de certains contrats de droit privé ou encore (iii) en adaptant les délais et procédures administratives et judiciaires. Les ordonnances prises par l'exécutif pour détailler ces mesures en application de la Loi ont été présentées hier en Conseil des Ministres.

1. REPORT OU ÉTALEMENT DU PAIEMENT DES LOYERS COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS

1.1 Dispositions spécifiques prévues par la Loi

La Loi prévoit que :

« [...] »

I. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure, pouvant entrer en vigueur, si nécessaire, à compter du 12 mars 2020, relevant du domaine de la loi [...] :

g) Permettant de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux et de renoncer aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être appliquées en cas de non-paiement de ces factures, 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'épidémie¹ ; [...] ».

1.2 Premières observations

Ces dispositions appellent de notre part les premières observations suivantes :

¹ Article 11 de la Loi. Passages soulignés par nos soins.

- la Loi ne prévoit pas d'annulation impérative des loyers mais uniquement de « report » ou d'« étalement » (dont les modalités devront être précisées par le Gouvernement dans l'ordonnance correspondante), ni de dispositions relatives aux charges imputables aux preneurs au titre des baux ;
- les seuls bénéficiaires de cette mesure seront les « *microentreprises* » dont l'activité est « *affectée par la propagation de l'épidémie* », étant précisé que les « *microentreprises* » sont définies par décret comme les entreprises qui « *d'une part occupent moins de 10 personnes* » et « *d'autre part ont un chiffre d'affaires annuel ou un total de bilan n'excédant pas 2 millions d'euros* »² ;
- la situation personnelle des bailleurs n'est pas prise en compte par ces dispositions.

1.3 Initiative privée des associations et fédérations représentatives des bailleurs

Les mesures qui seront prises par l'exécutif à ce titre doivent être distinguées de l'initiative annoncée par les associations et fédérations représentatives des bailleurs, lesquelles appellent leurs adhérents à prendre les mesures suivantes en faveur des TPE (« *microentreprises* ») mais aussi en faveur des PME³, c'est-à-dire des entreprises qui « *d'une part occupent moins de 250 personnes* » et « *d'autre part ont un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 50 millions d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 43 millions d'euros* »⁴ :

- a) « *concernant les TPE et les PME appartenant à l'un des secteurs dont l'activité est interrompue en application du I de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020* :
- *les loyers et charges seront appelés mensuellement et non plus trimestriellement ;*
 - *le recouvrement des loyers et charges est suspendu à partir du 1er avril 2020 et pour les périodes postérieures d'arrêt d'activité imposées par l'arrêté ;*
 - *lorsque l'activité reprendra, ces loyers et charges feront l'objet de différés de paiement ou d'étalements sans pénalité ni intérêts de retard et adaptés à la situation des entreprises en question ;*
 - *ces mesures seront appliquées de façon automatique et sans considérer leur situation particulière pour les TPE / PME ;*
- b) *concernant les entreprises dont l'activité, sans être interrompue, a été fortement dégradée par la crise, leur situation sera étudiée au cas par cas, avec bienveillance en fonction de leurs réalités économiques* »⁵.

² Article 3 du décret n°2008-1354 du 18 décembre 2008.

³ Communiqué de presse des associations et fédérations représentatives des bailleurs relatif à la mesure de suspension des loyers au bénéfice des TPE et des PME en date du 20 mars 2020 signé par l'ASPIM, la FSIF, la Caisse des Dépôts, l'UNPI, la CNCC et l'AFG.

⁴ Article 3 du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008.

⁵ Communiqué de presse des associations et fédérations représentatives des bailleurs relatif à la mesure de suspension des loyers au bénéfice des TPE et des PME en date du 20 mars 2020 signé par l'ASPIM, la FSIF, la Caisse des Dépôts, l'UNPI, la CNCC et l'AFG.

2. MODIFICATION DE CERTAINES OBLIGATIONS DANS DES CONTRATS DE DROIT PRIVÉ

2.1 Dispositions spécifiques prévues par la Loi

La Loi prévoit par ailleurs les dispositions suivantes :

« [...] »

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure, pouvant entrer en vigueur, si nécessaire, à compter du 12 mars 2020, relevant du domaine de la loi [...] :

c) Modifiant, dans le respect des droits réciproques, les obligations des personnes morales de droit privé exerçant une activité économique à l'égard de leurs clients et fournisseurs, ainsi que des coopératives à l'égard de leurs associés-coopérateurs, notamment en termes de délais de paiement et pénalités et de nature des contreparties, en particulier en ce qui concerne les contrats de vente de voyages et de séjours mentionnées aux II et III de l'article L. 211-14 du code du tourisme et les prestations relevant des séjours de mineurs à caractère éducatif organisés dans le cadre de l'article L. 227-4 du code de l'action sociale et des familles ; [...] »⁶.

2.2 Impact sur certains contrats de droit privé

Cette disposition, compte tenu de sa portée générale, pourrait concerner une grande majorité des entreprises dans le secteur de l'immobilier, étant observé que, dans la plupart des cas, les « *clients et fournisseurs* » visés par le texte sont eux-mêmes des « *personnes morales de droit privé exerçant une activité économique* ».

Elle permettra en effet à l'exécutif de modifier par des dispositions générales, unilatéralement et rétroactivement à compter du 12 mars 2020, les stipulations de certains contrats de droit privé soumis au droit français.

Ces modifications - qui pourraient porter notamment sur « *les délais et pénalités* » et sur « *la nature des contreparties* » - seront définies par ordonnance par le Gouvernement, dans les limites (particulièrement larges) de l'habilitation législative. L'ordonnance nécessitera une lecture attentive compte tenu des atteintes qu'elle pourrait ainsi porter à la force obligatoire des contrats.

Par ailleurs, on relèvera que ces mesures pourraient affecter, outre les accords existants, l'efficacité et/ou la portée de certains fondements juridiques de droit commun susceptibles d'être invoqués en matière contractuelle dans la situation actuelle (force majeure, imprévision, bonne foi, etc.).

⁶ Article 11 de la Loi. Passages soulignés par nos soins.

3. ADAPTATION DES DÉLAIS ET PROCÉDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

Le Gouvernement est aussi autorisé par la Loi à prendre toute mesure :

- « *adaptant les délais et procédures applicables au dépôt et au traitement des déclarations et demandes présentées aux autorités administratives, les délais et les modalités de consultation du public ou de toute instance ou autorité, préalables à la prise d'une décision par une autorité administrative et, le cas échéant, les délais dans lesquels cette décision peut ou doit être prise ou peut naître ainsi que les délais de réalisation par toute personne de contrôles, travaux et prescriptions de toute nature imposées par les lois et règlements, à moins que ceux-ci ne résultent d'une décision de justice* »⁷ ;
- « *adaptant, interrompant, suspendant ou reportant le terme des délais prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, déchéance d'un droit, fin d'un agrément ou d'une autorisation ou cessation d'une mesure, à l'exception des mesures privatives de liberté et des sanctions. Ces mesures sont rendues applicables à compter du 12 mars 2020 et ne peuvent excéder de plus de trois mois la fin des mesures de police administrative prises par le Gouvernement pour ralentir la propagation de l'épidémie de covid-19* »⁸ ;
- « *adaptant, aux seules fins de limiter la propagation de l'épidémie de covid-19 parmi les personnes participant à la conduite et au déroulement des instances, les règles relatives à la compétence territoriale et aux formations de jugement des juridictions de l'ordre administratif et de l'ordre judiciaire ainsi que les règles relatives aux délais de procédure et de jugement, à la publicité des audiences et à leur tenue, au recours à la visioconférence devant ces juridictions et aux modalités de saisine de la juridiction et d'organisation du contradictoire devant les juridictions* »⁹.

Bien qu'elles ne soient pas expressément prévues par la Loi, il n'est pas exclu à ce stade que d'éventuelles mesures d'interruption/prolongation des délais de recours (contre les décisions judiciaires ou les autorisations d'urbanisme, par exemple) soient mises en place.

4. AUTRES MESURES SPÉCIFIQUES PRÉVUES PAR LA LOI

La Loi contient d'autres dispositions susceptibles d'avoir un impact sur certaines activités dans le secteur de l'immobilier. Parmi ces dispositions et sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive, nous relevons notamment l'habilitation du Gouvernement à prendre des mesures :

- « *adaptant les dispositions du livre VI du code de commerce et celles du chapitre Ier du titre V du livre III du code rural et de la pêche maritime afin de faciliter le traitement préventif des conséquences de la crise sanitaire pour les entreprises et les exploitations* » ;
- « *simplifiant, précisant et adaptant les règles relatives à l'établissement, l'arrêté, l'audit, la revue, l'approbation et la publication des comptes et des autres documents que les personnes morales de droit privé et autres entités sont tenues de déposer ou de publier, notamment celles relatives aux délais, ainsi que d'adapter les règles relatives à l'affectation des bénéfices et au paiement des dividendes* » ;

⁷ Article 11 I 2° a) de la Loi.

⁸ Article 11 I 2° b) de la Loi.

⁹ Article 11 I 2° c) de la Loi.

- « *simplifiant et adaptant les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales* » ;
- « *adaptant le droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte, notamment pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires* ».

CONTACTS

RENAUD BAGUENAUT DE PUCHESSE
baguenault@gide.com

STANISLAS DWERNICKI
dwernicki@gide.com

JEAN-FRANÇOIS LEVRAUD
levraud@gide.com

ERIC MARTIN-IMPERATORI
martinimperatori@gide.com

CONSTANTIN MILIOTIS
miliotis@gide.com

HUGUES MOREAU
moreau@gide.com

FREDERIC NOUEL
frederic.nouel@gide.com

BERTRAND OLDRA
oldra@gide.com

NICOLAS PLANCHOT
planchot@gide.com

CHRISTOPHER SZOSTAK
szostak@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : [gide.com](https://www.gide.com)

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).