Afin de s'adapter aux contraintes du confinement tout en assurant la continuité de l'activité judiciaire, le gouvernement a pris une série de mesures, par le biais d'ordonnances, allégeant le formalisme des procédures et les contraintes de délais afférents à la procédure civile.

Les ordonnances du 25 mars 2020 n°2020-304 et n°2020-306 ont fortement impacté les délais pour agir et les délais d'exécution forcée en matière civile.

L'ensemble des délais exprimés dans cet article prennent en compte une fin de l'état d'urgence sanitaire au 24 juin 2020.

1. **Ordonnance n°2020-306 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et a l'adaptation des procédures pendant cette même période**

- Quel est le champ d'application de l'ordonnance n°2020-306 ?

L'ordonnance précitée concerne les délais qui arrivent à échéance entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020.

Les délais dont le terme est échu avant le 12 mars 2020 ne sont donc pas concernés.

Les délais dont le terme est fixé au-delà du 24 juin 2020 ne sont ni suspendus, ni prorogés.

- Concrètement, quel est l'impact de l'ordonnance n°2020-306 sur les procédures en cours ?

L'ordonnance n°2020-306 introduit le mécanisme de report des termes et échéances. Celui-ci s'applique aux procédures devant les juridictions de l'ordre

judiciaire statuant en matière non pénale.

Cela signifie 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 entre le 12 mars et le 24 juin sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter du 24 juin 2020, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite du 24 août 2020.

Ainsi, si une formalité devait être accomplie dans les 10 jours à compter du 10 mars, alors vous disposez de 10 jours à compter du 24 juin 2020.

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.

Sont cependant exclus les actes prévus par des stipulations contractuelles. Ainsi, le paiement des obligations contractuelles doit toujours avoir lieu à la date prévue par le contrat. C'est notamment le cas du paiement des loyers en vertu de baux à usage d'habitation et des charges de copropriétés.

Enfin, les délais prévus en matière de saisie-immobilière sont suspendus.

- Que se passe-t-il quand une mesure devait être renouvelée ?

L'ordonnance n°2020-306 fixe la liste des mesures judiciaires et administratives dont l'effet est prorogé de plein droit pour une durée de deux mois à compter du 24 juin 2020, dès lors que leur échéance est intervenue entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020.

Il s'agit des mesures d'aide, d'accompagnement ou de soutien aux personnes en difficulté sociale, des mesures conservatoires, d'enquête, d'instruction, de conciliation ou de médiation, des mesures d'interdiction ou de suspension qui n'ont pas été prononcées à titre de sanction, ainsi que des autorisations, des permis et des agréments.

Si vous disposiez d'un délai expirant le 25 mars 2020 pour tenter une mesure de conciliation ou de médiation, alors vous avez désormais jusqu'au 24 août 2020, pour résoudre amiablement votre litige.

Les astreintes, clauses pénales, clauses résolutoires et clauses de déchéance qui auraient dû produire ou commencer à produire leurs effets entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 sont suspendues, leur effet est paralysé.

Elles reprendront effet le 24 juillet 2020, si le débiteur n'a pas exécuté son obligation d'ici là.

Si vous avez délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire le 15 janvier 2020, alors la clause résolutoire aurait dû être acquise au 15 mars 2020. Elle ne le sera que le 24 juillet 2020.

Les astreintes et clauses pénales qui avaient commencé à courir avant le 12 mars 2020 voient quant à elles leur cours suspendu entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020, elles reprendront effet dès le lendemain.

- Quid des contrats que l'on souhaite résilier ?

L'ensemble des conventions dont les délais pour les résilier ou les dénoncer devaient intervenir dans une période ou un délai expirant entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 bénéficient d'une prolongation de deux mois après le 24 juin 2020,

soit jusqu'au 24 août 2020.

**2. Ordonnance n°2020-304 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété**

- Comment s'effectuent les renvois durant la période d'urgence sanitaire ?

L'ordonnance prévoit la simplification des modalités de renvoi des affaires et des auditions prévues à des audiences supprimées. L'information se fera par tout moyen, notamment électronique pour les avocats ou par lettre simple.

Le cas échéant, votre avocat vous informera de la date à laquelle l'affaire a été renvoyée.

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

- Comment s'organise la communication des pièces et écritures ?

L'ordonnance simplifie les modalités d'échange des écritures et des pièces entre les parties.

Les parties peuvent échanger leurs écritures et leurs pièces par tout moyen dès lors que le juge peut s'assurer du respect du contradictoire.

Pour faciliter les échanges avec votre avocat, il convient de privilégier l'envoi des pièces par e-mail.

- Est-il possible d'assister à des audiences par visioconférence ?

L'ordonnance n°2020-304 introduit en effet la possibilité de la tenue d'audiences par visioconférence.

Les audiences pourront donc en première instance comme en cause d'appel, avoir lieu par visioconférence.

En cas d'impossibilité de recourir à un tel moyen, le juge pourra décider d'entendre les parties et leurs avocats par tout moyen de communication électronique, y compris téléphonique.

Dans tous les cas, le moyen utilisé devra permettre de s'assurer de l'identité des parties et garantir la qualité de la transmission et la confidentialité des échanges entre les parties et leurs avocats.

Votre avocat vous avisera en cas de nécessité impérieuse pour vous d'assister à une audience.

- Puis-je m'opposer au jugement de mon affaire sans audience ?

Lorsque la représentation par avocat est obligatoire ou que les parties sont représentées ou assistées par un avocat, la juridiction pourra également statuer sans audience et selon une procédure écrite. Les parties ne pourront pas s'y opposer lorsque la procédure est urgente.

Dans les procédures non urgentes, les parties disposent d'un délai de quinze jours pour s'y opposer. La procédure est exclusivement écrite. La communication entre les parties est faite par notification entre avocats.

- Est-il possible d'avoir recours à une procédure d'urgence afin d'initier une procédure pendant la période d'urgence sanitaire ?

Afin d'éviter l'engorgement des juridictions maintenant les audiences de référé, la juridiction pourra, par ordonnance non contradictoire, rejeter une demande irrecevable ou qui n'en remplit pas les conditions, notamment celle du **caractère**

**urgent.**

- Les huissiers ne signifiant plus les décisions, comment en faire prendre connaissance aux parties adverses ?

En raison des circonstances actuelles, les huissiers de justice ont suspendu les significations de jugement. Les décisions rendues pourront être portées à la connaissance des parties par tout moyen, sans préjudice des règles de notification des décisions.

- Que faire dans le cas où le contrat de syndic arrive à expiration et qu'il n'est pas possible de convoquer une nouvelle assemblée générale ?

Par dérogation aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en vertu desquelles le contrat de syndic est un contrat à durée déterminée, non susceptible de renouvellement par tacite reconduction, et de l'article 1102 du Code civil, qui pose le principe de la liberté contractuelle, l'ordonnance permet le renouvellement de plein droit du contrat de syndic arrivé à terme à compter du 12 mars 2020, sans que l'assemblée générale ait pu se réunir pour conclure un nouveau contrat de syndic.

Le contrat de syndic en exercice est renouvelé jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Ce renouvellement du contrat de syndic est exclu lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a déjà désigné un syndic avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, de sorte que la continuité dans la gestion de la copropriété est assurée.

En raison du risque juridique et pratique de ne pas avoir prévu la prorogation du mandat du syndic qui ne concerne que les mandats expirant entre le 12 mars et le

23 juin 2020 (soit un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire alors que la très grande majorité des contrats de syndic arriveront à échéance le 30 juin prochain (clôturé le 31 décembre).

La FNAIM, l'UNIS et PLURIENCE ont sollicité que cette ordonnance soit modifiée. Le Ministre du logement, le 31 mars lors d'une conférence en ligne s'est engagée à provoquer la modification de ladite ordonnance. En outre, cette ordonnance est muette sur la prolongation des mandats du conseil syndical…

Par ailleurs, on peut se demander si l'ordonnance du 30 octobre 2019 entrera comme prévu en vigueur le 1 juin, le projet de loi de ratification a été déposé, mais au regard du contexte on peut douter qu'il soit mis à l'ordre du jour.

De nombreux praticiens se demandent si l'ordonnance du 30 octobre 2019, dont l'entrée en vigueur était différée au 1 juin pour permettre aux gestionnaires d'assimiler les nouveautés, aura une entrée en vigueur reportée.

En effet, en raison du contexte, les gestionnaires n'ont pas le temps de se mettre au diapason et de se former sur le nouveau régime. Aussi, il risque de convoquer en mai des AG sans connaître le régime applicable en juin. Dans un soucis de sécurité juridique, il y'a urgence à les informer : bénéfice ou non de la passerelle, des travaux d'accessibilité handicapé avec le nouveau régime etc.

De plus, le projet de loi du 15 janvier a été déposé, mais il est probable que dans le contexte actuel le gouvernement et le parlement ne disposent pas du temps de le mettre à l'ordre du jour, alors même que des propositions d'amendement pourraient être nécessaires (plan pluriannuel de travaux obligatoire, amendement issus de la réflexion du GRECCO sur l'entrée en vigueur du statut pour les immeubles à construire en VEFA etc.).

Ainsi, est-il prévu ou non un report de l'entrée en vigueur de cette ordonnance ?
Nous ne manquerons pas de vous tenir informé.