



*Lettre*

**d'information**

**IMMOBILIER**

**NUMERO SPECIAL**

**URGENCE SANITAIRE**

**ORDONNANCES DU 25 MARS  
2020**

**ANNEE  
2020**

**N° 112**

<p><b>Jean-Jacques Salmon</b>  <b>Philippe Salmon</b>  <b>Christine Baugé</b>  <b>David Alexandre</b>  <i>Avocats Associés</i></p> <p>Droit immobilier  Droit de la construction  Droit commercial  Droit de la famille  Droit du travail  Droit de la consommation et  recouvrement</p>	<p><b>SALMON &amp; Associés</b>  <b>Avocats</b>  <b>Parc Athéna</b>  <b>1 rue Albert Schweitzer</b>  <b>14280 Saint Contest</b>  Tel 02 31 34 01 30  Fax 02 31 78 04 39</p> <p><a href="http://www.altajuris-caen.com">www.altajuris-caen.com</a>  <a href="mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com">selarl.salmon@altajuris-caen.com</a></p>
--	---

## **URGENCE SANITAIRE**

Nous souhaitons que vous demeuriez, vous, vos familles et vos proches en bonne santé.

Pendant cette période de confinement, nous sommes joignables par mail et téléphone.

Des mesures exceptionnelles ont été prises par ordonnances en date des 25 mars 2020, entre autres pour répondre aux préoccupations des professionnels de l'immobilier.

L'objet de cette lettre d'information spéciale est d'attirer votre attention sur les points vous concernant.

### **1 - Les délais.**

Les délais de quelque nature qu'ils soient, en matière civile, arrivant 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 sanitaire sont prorogés, à compter de la fin de cette période, pour la durée qui était légalement impartie, mais dans la limite de deux mois.

Exemple : expiration du délai de garantie décennale le 1<sup>er</sup> avril 2020.

Le délai de recours est en conséquence reporté de (12 mars – 1<sup>er</sup> avril) de 19 jours à compter de la cessation de l'état d'urgence.

Si l'état d'urgence sanitaire prend fin le 24 mai.

Le délai de recours expirera : au 24 mai + 1 mois + 19 jours soit le 12 juillet 2020.

L'application de ces dispositions requiert la plus grande prudence, et pour éviter toute difficulté, il est préférable de respecter le délai initial.

Ce délai de prorogation devant demeurer une application d'exception.

## **2 – Contrat de syndic de copropriété.**

L'ordonnance prévoit le renouvellement de plein droit du contrat de syndic de copropriété arrivé à son terme à compter du 12 mars 2020, sans que l'assemblée générale ait pu se réunir pour conclure un nouveau contrat de syndic.

En conséquence, 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, qui pourra être tenue à la sortie de l'état d'urgence sanitaire, et au plus tard dans un délai de 6 mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire + 1 mois.

Cette disposition étant évidemment prise pour assurer la continuité de la gestion des copropriétés.

## **3 – Trêve Hivernale.**

La période dite de trêve hivernal est reportée jusqu'au 31 mai 2020. Corrélativement les délais de procédure d'exécution forcée sont prorogés de 2 mois.

## **4 – Clause résolutoire**

Le gouvernement, après avoir indiqué que le paiement des loyers commerciaux pouvait être reporté au motif de ce que la crise sanitaire pouvait constituer un cas de force majeure, a pris des dispositions concernant l'application de la clause résolutoire.

S'agissant de la force majeure, celle-ci doit remplir un certain nombre de caractéristiques dont irrésistibilité, laquelle n'est pas de principe mais peut être appréciée au cas par cas en fonction, pour le locataire de l'impossibilité de poursuivre ou non son activité et de l'impact pour sa situation financière.

S'agissant de la clause résolutoire, il est spécifié par l'ordonnance que celle-ci ne peut produire ses effets qu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la fin de la période de l'état d'urgence sanitaire à supposer, bien sûr, qu'elle ne soit pas acquise avant le 12 mars 2020.

Nous demeurons bien sûr à votre disposition pour toute précision, par mail ou téléphone.

Et surtout portez-vous bien.

Jean-Jacques SALMON,  
Avocat  
Spécialiste en droit immobilier