



L'ACTU DU DJCE

MAI 2020 – FLASH COVID-19

COVID-19 ET DROIT DES CONTRATS

La crise sanitaire actuelle du Covid-19 impacte grandement le Droit des contrats. En effet, des mesures ont été prises pour adapter le Droit des contrats aux problématiques actuelles, liées au Covid-19.

Tout a commencé avec la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, qui a été suivie de plusieurs ordonnances, comme l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020¹ relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures intéressant le Droit des contrats et des obligations.

L'article 1er de l'ordonnance précitée détermine deux périodes distinctes : la première est celle de l'état d'urgence et court du 12 mars 2020 au 24 mai 2020 à minuit², sauf modifications ultérieures. La seconde est la période d'urgence qualifiée de "période juridiquement protégée" par la circulaire du 26 mars 2020 et qui se situe entre le 12 mars et le mois qui suit la fin de l'état d'urgence, soit le 24 juin à minuit. Un projet ou une proposition de loi de ratification devrait être déposé au Parlement avant le 26 mai 2020.

Il convient néanmoins de rappeler que le régime dérogatoire et optionnel posé par l'ordonnance susmentionnée ne se substitue pas au Droit existant (II). De plus, le Droit commun des obligations prévoit des moyens de gérer l'urgence et l'imprévu (I).

1. Le Droit commun des contrats

A. La renégociation du contrat

- **La renégociation amiable**

Le contrat étant la loi des parties, il est tout à fait possible de le renégocier à tout moment. Dans ce contexte de crise sanitaire, la première étape, pour le contractant, est sans doute de renégocier le contrat³ afin de tenter de préserver la confiance. En effet, la crise sanitaire ou les mesures de confinement peuvent empêcher l'exécution du contrat, ou la rendre inutile, il sera tout à fait pertinent pour les parties de renégocier afin de reporter la date d'exécution du contrat par exemple.

¹ Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020

² Loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 (1)

³ Xavier Delpech, "Mieux vaut donc tenter de négocier avec son partenaire pour tenter de trouver une solution acceptable pour chacun, quitte à consentir quelques sacrifices", Quelle réponse juridique à l'épidémie du coronavirus ?, AJ contrat 2020, p. 105.

Depuis un arrêt du 10 juillet 2007⁴, la bonne foi peut servir à sanctionner l'abus d'une prérogative contractuelle mais ne permet pas au juge de porter atteinte à la substance même des droits et obligations.

Récemment, la Haute juridiction a refusé au juge du fond la possibilité de sanctionner le refus par le contractant de renégocier un contrat qui, à terme, allait entraîner l'asphyxie du partenaire et sa ruine⁵. Dès lors, le créancier, de mauvaise foi ou non, reste créancier et le juge n'aura pas la possibilité de porter atteinte au contrat en dispensant par exemple le débiteur de ses obligations. La négociation amiable est donc une solution dans ce contexte de crise sanitaire mais ne pourra en aucun cas être forcée, même par le juge.

Pour certains auteurs, il est possible que l'appréciation portée par le juge évolue en raison de la crise sanitaire. Le juge pourrait être amené à se tourner vers des outils plus classiques de Droit des contrats tels que le devoir de bonne foi et de collaboration, en raison de la rigidité de mécanismes tels que la force majeure et l'imprévision, dans le cas où ils ne trouveraient pas à s'appliquer efficacement au contentieux relatif à la crise sanitaire⁶.

- **L'imprévision**

Depuis la réforme du Droit des obligations et pour les contrat qui ont été signés après le 1^{er} octobre 2016, un mécanisme légal prévoit leur renégociation.

L'article 1195 du Code civil s'applique en cas de :

- **Changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat** : l'évolution progressive de la situation depuis la découverte des premiers cas de Covid-19 en Chine et les changements de circonstances politiques, sanitaires, économiques et sociales pourrait satisfaire cette condition. Toutefois, il convient de déterminer la date de conclusion du contrat et vérifier au cas par cas l'état de la crise sanitaire afin d'apprécier la première condition. La crise sanitaire constitue, sans aucun doute, un changement de circonstances et celui-ci est imprévisible pour beaucoup de contrats conclus avant le 12 mars 2020⁷.
- **Rendant l'exécution d'une obligation en cours excessivement onéreuse pour une partie** : la jurisprudence sous l'angle d'une conception objective au niveau du contrat en cause et non des capacités financières du contractant. Il semble exclu qu'un contrat devenu moins rentable qu'avant la crise sanitaire puisse être abordé sous l'angle de cet article⁸.
- **Sans que ce dernier n'ait accepté d'en assumer les risques** : il convient ici de faire attention à la rédaction du contrat. Comme en matière de clauses relatives à la force majeure, ces clauses pourraient, dans certaines circonstances tomber sous le coup de l'article 1170 du Code civil si elles privent l'obligation de sa substance ou sous des clauses abusives en cas de déséquilibre significatif⁹.

Dans ce cas, une renégociation du contrat peut être amorcée par la partie pénalisée par le changement de circonstance. Attention, cette dernière doit continuer d'exécuter ses obligations au contrat.

⁴ Cass. com., 10 juillet 2007, n° 06-14.768

⁵ Cass. com., 19 juin 2019, n° 17-29.000

⁶ M. Mekki, *De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outils contractuels ?*, AJ contrat 2020. 164

⁷ Déclaration de M. Emmanuel Macron, Président de la République, sur l'épidémie de COVID-19, à Paris le 12 mars 2020

⁸ M. Mekki, *De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outils contractuels ?*, AJ contrat 2020. 164

⁹ M. Mekki, *Contrats et obligations - Covid-19 et notariat : à l'imprévu...*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 13, 27 Mars 2020, act. 317

En cas de refus ou d'échec des négociations, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent. A défaut, un juge pourra être saisi afin qu'il procède à l'adaptation du contrat¹⁰ ou se prononce sur sa résolution.

Depuis l'ordonnance rectificative entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2018, sont exclus du mécanisme de l'article 1195 du Code civil les **obligations résultant d'opérations portant sur les titres et contrats financiers**¹¹.

Le dispositif prévu par l'article 1195 du Code civil est supplétif, il convient de prêter attention aux clauses d'imprévision, de *hardship*, qui obligent les parties à renégocier leur contrat si des circonstances imprévisibles et postérieures à la conclusion du contrat en rendent son exécution plus onéreuse pour l'une des parties. La clause d'événement défavorable significatif ou clause *Material Adverse Change* s'en différencie en ce qu'elle permet également de sortir du contrat.

Il faut également envisager la **caducité du contrat** prévue par l'article 1186 du Code civil, lorsque l'un de ses éléments essentiels disparaît en raison de la crise sanitaire et des mesures de confinement, *"la caducité pourra jouer en cas de disparition de la prestation, du prix, du contractant, et, avec sans doute plus de réserves, de la contrepartie attendue ou l'intérêt ayant poussé un contractant à s'engager"*¹². Pour M. Mekki, il en sera ainsi dans le cadre d'une promesse de vente qui vaut vente pour la réalisation d'un projet immobilier, industriel ou commercial partiellement compromis par la crise sanitaire du Covid-19¹³.

B. Les remèdes à l'inexécution du contrat

Les parties au contrat ont la possibilité d'user des remèdes mis à leur disposition par les articles 1217 et suivants du Code civil.

L'**exception d'inexécution** peut être un mécanisme efficace pour le cocontractant puisqu'il peut refuser d'exécuter ses obligations si son partenaire n'a pas, lui-même, respecté les siennes. En effet, l'article 1219 du Code civil dispose qu'une partie peut refuser d'exécuter son obligation si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. Toutefois, il est nécessaire, pour se prévaloir de l'exception d'inexécution, que l'obligation du cocontractant défaillant soit **exigible avant celle du créancier** de l'obligation et qu'elle n'ait pas été exécutée.

Cependant, l'article 1220 du Code civil, issu de la réforme du Droit des obligations de 2016, permet au créancier de l'obligation de **refuser d'exécuter son obligation par anticipation** lorsqu'il est *"manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance"* et que *"les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves"*.

Le créancier doit donc avoir des raisons objectives de penser que son cocontractant ne s'exécutera pas. Une interdiction l'empêchant d'exercer son activité pourrait constituer ce risque. Là encore, tout est affaire d'espèces.

¹⁰ Quant au prix, aux délais et conditions de paiement par exemple

¹¹ CMF, art. L. 211-40-1

¹² J.-B. Seube, J.-Cl. Civ. Code, Art. 1186 et 1187, n° 29.

¹³ M. Mekki, *De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outils contractuels ?*, AJ contrat 2020. 164

L'article 1124 du Code civil envisage la **rupture unilatérale à l'initiative de l'une des parties au contrat** en cas de manquement du cocontractant suffisamment grave à ses obligations. Le cocontractant qui prendrait l'initiative de la rupture s'expose à ce que la rupture soit qualifiée de fautive, s'il est considéré que le manquement commis n'est pas suffisamment grave ou ne lui est pas imputable. Compte tenu du contexte et du risque que la rupture d'un contrat entraîne une autre (effet boule de neige), il est possible qu'une telle rupture soit examinée avec une particulière sévérité.

En outre, l'article 1225 du Code civil dispose que « **La clause résolutoire** précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat. La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire. » Ainsi, la mise en œuvre de la clause résolutoire pourrait permettre au cocontractant de rompre le contrat, si les conditions de celle-ci sont réunies. La durée de préavis devra également être envisagée, pour anticiper d'éventuelles contestations sur le fondement de la rupture de relations commerciales établies. Des mesures particulières ont, par ailleurs, été prises au sujet des clauses résolutoires dans le cadre des Ordonnances du 25 mars 2020, celles-ci sont développées ci-après (voir II).

Enfin, l'article 1343-5 al. 1 du Code civil donne la possibilité au juge, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, de **reporter ou échelonner, dans la limite de 2 années, le paiement des sommes dues**. Le juge peut non seulement échelonner une dette au visa de cet article mais également la reporter, dans la limite de 24 mois.

Néanmoins et dans ce contexte, il convient de porter une attention particulière à la **rupture de relations commerciales établies**. Ce sont, selon la jurisprudence constante de la Cour de cassation, les relations commerciales qui revêtent un caractère stable, suivi et habituel.

Elles font l'objet d'une **protection spécifique** à l'article L. 442-1, II du Code de commerce car, en l'absence de préavis ou en présence d'un préavis estimé insuffisant, la rupture pourra être jugée comme brutale et donner lieu à des dommages et intérêts.

Cependant, le législateur a introduit **deux nuances**. La première prévoit qu'un préavis supérieur à 18 mois serait nécessairement considéré comme suffisant ; et la rupture sans préavis sera possible, à condition de caractériser l'existence d'une inexécution (faute grave de l'autre partie justifiant la rupture du contrat) ou l'existence de la force majeure. Lorsque la rupture brutale de la relation commerciale (même, partielle, puisqu'il peut s'agir d'une baisse des commandes) résulte d'une contrainte extérieure, telle que la crise du secteur qui conditionne le niveau de la production, elle n'entraîne pas la responsabilité de son auteur¹⁴.

On note enfin que sous l'empire de l'ancien article L. 442-6 du Code de commerce, une Cour d'appel avait jugé que le caractère imprévisible et irrésistible de la chute de son carnet de commande ne constitue pas un cas de force majeure exonérant l'auteur de la rupture de toute responsabilité¹⁵. Cela confirme que la force majeure, appréciée strictement par les tribunaux, ne sera pas toujours l'outil le plus aisé à mettre en œuvre.

¹⁴ Cass. com., 8 novembre 2017, n° 16-15.285

¹⁵ CA Chambéry, 8 juillet 2010, n° 09/01911

C. Force majeure

Si l'exécution d'une obligation peut être empêchée par un cas de force majeure, exonérant alors de responsabilité la partie défaillante, encore faut-il pouvoir caractériser l'existence d'un tel cas.

La pandémie de Covid-19 peut-elle être considérée comme un cas de force majeure ? Cette question ne se pose évidemment qu'en cas d'empêchement d'exécuter l'obligation. La force majeure serait par exemple exclue si le télétravail était envisageable.

Le Ministre de l'Économie et des Finances a pu parler de "cas de force majeure de coronavirus"¹⁶. Pour autant, cette déclaration n'est pas pourvue de valeur juridique, et ne saurait être invoquée par les justiciables devant le juge¹⁷.

La **qualification de la force majeure** est possible sous réserve de caractériser la réunion des trois conditions posées par l'article 1218 du Code civil¹⁸ :

- Un **événement échappant au contrôle du débiteur**, qui lui est extérieur. Le contractant ne peut en tout état de cause être à l'origine du virus Covid-19, ni des mesures du confinement. La jurisprudence a d'ailleurs pu reconnaître qu'une maladie est en principe un événement ne dépendant pas de la volonté du débiteur¹⁹.
- Un **événement irrésistible**. La pandémie, comme ses effets (que sont les mesures gouvernementales), ne peuvent pas être évités par des mesures appropriées, aucun traitement n'ayant été trouvé à ce jour.
- Un **événement raisonnablement imprévisible** (par rapport à une personne raisonnable) lors de la conclusion du contrat. Le Covid-19 est nouveau, très virulent et se répand très rapidement. Les mesures gouvernementales (comme l'interdiction des rassemblements) peuvent également contribuer au caractère imprévisible.

- **Les épidémies, la force majeure et le juge :**

La force majeure est donc qualifiée selon des critères légaux mais elle doit être **appréciée in concreto**, au cas par cas par le juge²⁰.

A cet égard, les juges du fond français ont déjà été confrontés à des épidémies ayant des incidences sur l'exécution des contrats mais n'ont jamais qualifié une telle force majeure. Cela a été le cas de la peste²¹, la dengue²², du H1N1²³, d'Ébola²⁴, du Chikungunya²⁵. En effet, dans ces affaires, l'appréciation in concreto a empêché les juges de procéder à la qualification de la force majeure quand la maladie ou ses risques de diffusion étaient déjà connus, la maladie n'est pas assez mortelle... : rien n'était insurmontable ou inévitable pour la partie débitrice de l'obligation. A défaut de force majeure, l'inexécution par un contractant en devenait ainsi fautive.

¹⁶ Déclaration de M. Bruno Le Maire, ministre de l'économie et des finances, sur l'impact économique de l'épidémie de COVID-19, à Paris le 9 mars 2020

¹⁷ Notamment en Droit commun des contrats

¹⁸ Applicable aux contrats conclus après le 1^{er} octobre 2016

¹⁹ Cass. ass. plén., 14 avril 2006, n° 02-11.168

²⁰ J. Heinich, *L'incidence de l'épidémie de coronavirus sur les contrats d'affaires : de la force majeure à l'imprévision*, D. 2020, Chronique n° 611

²¹ CA Paris, 25 sept. 1996, n° 1996/08159

²² CA Nancy, 22 novembre 2010, n° 09/00003

²³ CA Besançon, 8 janvier 2014, n° 12/02291

²⁴ CA Paris, 29 mars 2016, n° 15/0560

²⁵ CA Basse-Terre, 17 décembre 2018, n° 17/00739

- **La pandémie de Covid-19 et la force majeure**

Malgré une jurisprudence constante en matière d'épidémie, la 6e chambre de la Cour d'appel de Colmar²⁶ a pu reconnaître le 12 mars 2020 un **cas de force majeure** en ce qui concerne la pandémie de Covid-19 : toutes les conditions étaient réunies. Cependant, cette décision a été rendue en **matière de rétention administrative**, et ne peut donc être considérée comme un arrêt de principe, applicable à tous les contrats, et notamment les contrats conclus entre personnes privées.

- **Une chronologie importante pour le critère d'imprévisibilité (apprécié au cas par cas)**

Si le contrat a été conclu avant l'annonce d'une pandémie de Covid-19 par l'OMS du 11 mars 2020, l'imprévisibilité (et donc la force majeure) pourrait être caractérisée (et inversement).

On pourrait avoir le même raisonnement dans le cadre d'un contrat de réservation de salle pour plus de 100 personnes, avec l'arrêté du 13 mars 2020, ou pour les contrats liés à des déplacements signés avant le 16 mars 2020²⁷.

- **Les effets de la force majeure :**

Elle fait **obstacle au paiement d'intérêts moratoires** ou à une clause résolutoire pour défaut d'exécution de ses obligations par une partie.

Elle **suspend le contrat** jusqu'à la fin de l'événement en cause ou le résout²⁸. La résolution est par ailleurs prévue expressément dans certaines hypothèses comme dans le cadre de relations entre professionnels²⁹, professionnels-consommateurs³⁰ ou dans un contrat de formation à distance³¹.

Le débiteur n'est **pas exonéré d'exécuter une obligation de somme d'argent**³².

- **La "clause de force majeure"**

Les parties peuvent avoir contractuellement décidé de considérer la pandémie comme un cas de force majeure. Par principe, la **liberté contractuelle** permet cette pratique. Les parties peuvent aussi ensemble redéfinir l'étendue du champ de la force majeure ou encore agrandir la liste des événements susceptibles de la constituer³³.

Pour autant, une **étendue trop large pourrait faire tomber la clause** sous le coup de l'article 1170 du Code civil (obligation vidée de sa substance), celui de l'article 1171 du Code civil (clause non négociable avec déséquilibre significatif dans un contrat d'adhésion) ou encore celui des articles L. 212-1 du Code de la consommation ou L. 442-1 du Code de commerce (clause abusive)³⁴.

²⁶ CA Colmar, 6e ch., 12 mars 2020, n° 20/01098

²⁷ Adresse aux Français du Président de la République Emmanuel Macron, 16 mars 2020 : annonce du début du confinement

²⁸ Selon que l'empêchement à l'exécution du contrat est temporaire ou définitif

²⁹ C. com., art. L. 442-6

³⁰ C. conso., art. L. 221-15

³¹ C. éduc., art. L. 444-8

³² Cass. com., 16 sept. 2014, n° 13-20.306

³³ Simmons & Simmons, Covid-19 et force majeure après les mesures des 12 et 13 mars

³⁴ M. Mekki, *De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outils contractuels ?*, AJ Contrat, mensuel, avril 2020, p. 157 à 204, n° 4

2. Le régime dérogatoire et optionnel issu de la loi d'urgence sanitaire

- **Le sort des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire**

Selon l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire : un délai légal, non respecté, qui aurait expiré entre le 12 mars inclus et le 24 juin 2020 inclus **peut être reporté au 24 juin** sans pouvoir dépasser le délai butoir de 2 mois, soit le 24 août 2020 à minuit au plus tard.

La circulaire du 26 mars 2020³⁵ précise que les dispositions de l'article 2 ne sont **ni une interruption ni une suspension**.

Le texte prévoit que, pour les délais légaux et réglementaires afférents à un acte, un recours, une action en justice, une formalité, un inscription, une déclaration, une notification ou une publication, **qui viendraient à échéance pendant la période de référence et qui pourraient entraîner la disparition** d'un acte, la perte d'un droit ou d'un avantage (par exemple : nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance des droits), la loi propose une **interruption-report du délai**. Néanmoins, la disposition ne vise que les actes prescrits par la loi ou le règlement, ce qui exclut les actes prévus par des stipulations contractuelles. L'ordonnance n° 2020-407 du 15 avril 2020³⁶, dans une disposition interprétative, modifie l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, ainsi cet article qui n'est "pas applicable aux délais de réflexion, de rétractation ou de renonciation prévus par la loi ou le règlement, ni aux délais prévus pour le remboursement de sommes d'argent en cas d'exercice de ces droits".

- **Les mesures et les clauses sanctionnant l'inexécution d'une obligation**

Selon l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, les **astreintes** (judiciaires ou conventionnelles), 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 de référence de l'article 1³⁷.

Ainsi, les clauses mises en œuvre après le 12 mars produiront leurs effets à partir du mois qui suit la fin de la période juridiquement protégée, soit à partir du 24 juillet 2020.

En revanche, si la clause a pris effet avant le 12 mars, ses effets seront simplement suspendus du 12 mars 2020 jusqu'au 24 juin 2020 (1 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire) et reprendront leur cours normal à cette date, sauf si le débiteur s'est déjà exécuté.

³⁵ Circulaire du 26 mars 2020 de présentation des dispositions du titre I de 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. NOR : JUSC2008608C

³⁶ Ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19

³⁷ Entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'1 mois à compter de la cessation de l'état d'urgence sanitaire instauré par l'article 4 de loi n° 2020-290 du 23 mars 2020

- **La prorogation du délai de résiliation ou de dénonciation d'un renouvellement**

Selon l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, lorsque le délai pour résilier ou refuser la tacite reconduction d'une convention expire entre le 12 mars 2020 et la durée de l'état d'urgence sanitaire + 1 mois, c'est-à-dire le 24 juin 2020, la partie au contrat qui veut exercer sa faculté de résiliation ou dénoncer la tacite reconduction disposera de **2 mois à l'issue de cette période pour le faire** (soit 3 mois qui suivent la cessation de l'état d'urgence). Par exemple, si la date anniversaire d'un contrat est le 15 avril 2020 et que le contrat stipule qu'il sera tacitement reconduit sauf notification de la résiliation 1 mois avant son terme, la partie doit adresser son refus de reconduction le 15 mars 2020. Cependant, ce délai étant dans la période juridiquement protégée, le cocontractant pourra s'opposer au renouvellement du contrat **jusqu'au 24 août 2020**.

- **Création d'un fonds de solidarité pour les entreprises les plus touchées et report ou étalement du paiement des fournitures, d'électricité, de gaz et d'eau**

L'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 a créé un fonds de solidarité pour les entreprises personnes physiques ou personnes morales les plus touchées par l'épidémie de Covid-19 qui pourront percevoir des aides financières. Les entreprises éligibles à ce fonds pourront bénéficier des dispositions de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 qui prévoit en son article 2 que les fournisseurs d'eau de gaz et d'électricité ne pourront **pas résilier les contrats de fourniture pour non-paiement de factures** durant la période d'état d'urgence sanitaire commencée le 20 mars dernier. Les échéances non payées seront **reportées et rééchelonnées** à l'issue de cette période.

- **Le report des sanctions en cas de défaut de paiement des loyers commerciaux**

L'article 4 de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 dispose que les bénéficiaires du fonds de solidarité créé par le Gouvernement le 26 mars 2020 ne peuvent se voir appliquer **aucune sanction financière en cas d'impayés de loyers ou de charges locatives** de leurs locaux professionnels ou commerciaux. En effet, l'ordonnance empêche le bailleur d'exécuter ou de faire exécuter les sanctions à sa disposition en cas de non-paiement de loyer, telles que les astreintes ou la résiliation du contrat de bail, pendant la période d'urgence sanitaire.

- **La résolution des contrats de voyages et séjours**

L'ordonnance n° 2020-315 relative à la « *résolution des voyages et séjours* »³⁸ vient déroger aux règles existantes sur l'annulation par les clients de leurs contrats de voyage et de séjours. Les règles sur la résolution de ces contrats³⁹ sont aménagées pour les résolutions notifiées entre le 1^{er} mars et le 15 septembre 2020. En effet, l'organisateur des séjours touristiques peut soit procéder au **remboursement** comme le droit applicable le prévoit, soit, grâce à la dérogation introduite par cette ordonnance, procéder à **l'émission d'un avoir du montant des sommes versées au moment de l'annulation**.

Le voyageur doit ensuite dans les 3 mois de la demande d'annulation **proposer une prestation équivalente** à celle annulée et pour le même prix, valable pendant 18 mois. Si les voyageurs ne souhaitent pas reporter leurs voyages, ils pourront être remboursés à la fin de ce délai de 18 mois.

³⁸ Transport, hébergements et/ou autres prestations touristiques

³⁹ C. tour., art. L. 211-14

- **La garantie Visale**

Il s'agit d'un dispositif parapublic qui permet à tout bailleur de se prémunir contre des impayés. Les délais de déclaration d'impayés par le bailleur sont désormais portés à **60 jours** au lieu de 30 jours initialement.

- **Le contrat de syndic**

L'article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 permet le **renouvellement de plein droit d'un contrat de syndic arrivé à terme à compter du 12 mars 2020**, sans qu'une assemblée générale de copropriétaires ait pu se réunir pour conclure un nouveau contrat. Le dispositif « *a pour objectif d'assurer une pérennité dans la gestion des copropriétés, leur conservation et la continuité des services essentiels à leur fonctionnement normal, conformément à leur destination* ».

Ainsi, un contrat de syndic en exercice est ainsi 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 6 mois après la date de cessation de l'état d'urgence ce qui signifie le 31 décembre 2020.

- **Les délais prévus au Code de la propriété intellectuelle**

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoit, comme rappelé précédemment, que toutes les **échéances** intervenant dans la période comprise entre le 12 mars et 1 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire sont **neutralisées**. Il est ainsi important de souligner que cette ordonnance s'applique à tous les délais prévus par le code de la propriété intellectuelle (délai d'opposition à une marque, paiement d'une annuité de brevet...), **à l'exception de ceux résultant d'accords internationaux ou de textes européens** (comme les délais de priorités pour une extension internationale, délais de paiement pour le dépôt de brevet...).