

## Direction des affaires civiles et du sceau

### **Conséquences de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 en matière de baux d'habitation en cas de défaut de paiement du locataire**

#### Article 4 :

Les astreintes, 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 définie au I de l'article 1er.

Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.

La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.

Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er.

Comme le rappelle la [circulaire de présentation de l'ordonnance n° 2020-306](#) diffusée par le ministère de la justice, le paiement des obligations contractuelles n'est pas suspendu pendant la période juridiquement protégée prévue à l'article 1<sup>er</sup> (du 12 mars au 23 juin). Les échéances contractuelles doivent donc toujours être respectées. Le locataire est tenu de payer son loyer chaque mois à la date prévue par le contrat.

Toutefois, l'article 4 paralyse le jeu des astreintes et de certaines clauses contractuelles instituant une sanction du débiteur défaillant. Sont ainsi uniquement visées « les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance ». Il est fréquent que les baux d'habitation comportent une clause résolutoire, laquelle produit son effet deux mois après un commandement de payer resté infructueux ([article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#)).

L'article 4, tel qu'il a été modifié par l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020, prévoit différentes règles qui dépendent de la date à laquelle la clause résolutoire devait prendre effet.

#### **1° La clause résolutoire ayant produit effet avant le 12 mars 2020**

Lorsque la clause a produit ses effets avant le début de la période juridiquement protégée, elle n'est pas affectée par l'article 4, dont le dernier alinéa ne vise, dans une telle hypothèse, que les astreintes et les clauses pénales. Les règles habituelles s'appliquent donc.

**Exemple :** le loyer qui devait être payé le 1<sup>er</sup> janvier ne l'a pas été. Le bailleur a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire à son locataire le 10 janvier ; la clause a produit effet le 10 mars, avant le début de la période juridiquement protégée, et n'est pas affectée par l'article 4 de l'ordonnance.

#### **2° La clause résolutoire devant produire effet entre le 12 mars et le 23 juin 2020**

L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4 vise les hypothèses dans lesquelles la clause doit prendre effet durant la période juridiquement protégée. Peu importe à cet égard que la dette soit arrivée à échéance durant la période juridiquement protégée ou avant. Peu importe également que le commandement de payer ait été adressé durant cette période ou avant. La date à prendre en compte est celle à laquelle la clause doit produire son effet<sup>1</sup>.

Si la clause résolutoire devait produire effet durant la période juridiquement protégée, l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4 prévoit qu'elle est réputée n'avoir pas produit effet. La clause résolutoire est donc paralysée.

L'alinéa 2 fixe la date à laquelle la clause produira son effet « *si le débiteur n'a pas exécuté son obligation* ». Le locataire peut donc régulariser sa situation en payant son loyer jusqu'à la date à laquelle la clause devrait prendre son effet en application de cet alinéa.

L'alinéa 2 prévoit que la date de prise d'effet de la clause est reportée d'une durée « *égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée* ». Chacune de ces bornes doit être précisée.

S'agissant de déterminer la date de naissance de la créance pour un contrat à exécution successive comme le bail, au regard de la finalité du texte qui est, [selon la circulaire du 17 avril 2020](#), de tenir compte « *de l'impact réel qu'auront eu les mesures prises par les autorités pour lutter contre l'épidémie de Covid-19 sur l'exécution des contrats* », il convient de prendre en compte la date de réalisation de la contreprestation, c'est-à-dire concrètement la date d'exigibilité du loyer, et non la date de conclusion du contrat. L'obligation de somme d'argent du locataire est en effet instantanée.

Quant à la date à laquelle elle aurait dû être exécutée, il convient comme exposé supra de se référer à la date à laquelle la clause résolutoire aurait dû produire effet, c'est-à-dire 2 mois après la date du commandement de payer.

Ce report court à compter de la fin de la période juridiquement protégée.

**Exemple :** le loyer qui devait être payé le 1<sup>er</sup> février ne l'a pas été. Le bailleur a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire à son locataire le 15 février ; elle devait produire son effet le 15 avril, pendant la période juridiquement protégée ; elle est donc paralysée en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4. En vertu de l'alinéa 2, la date de prise d'effet de la clause est reportée d'une durée, calculée après la fin de la période juridiquement protégée, égale au temps écoulé entre le 12 mars (la date de naissance de l'obligation étant antérieure) et le 15 avril (date à laquelle la clause devait produire son effet), soit 1 mois et 3 jours. La clause produira donc son effet le 27 juillet, si le locataire n'a pas régularisé sa situation à cette date.

**Exemple :** le loyer qui devait être payé le 1<sup>er</sup> avril ne l'a pas été. Le bailleur a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire à son locataire le 15 avril ; elle devait produire son effet le 15 juin, pendant la période juridiquement protégée ; elle est donc paralysée en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 4. En vertu de l'alinéa 2, la date de prise d'effet de la clause est reportée d'une durée, calculée après la fin de la période juridiquement protégée, égale au temps écoulé entre le 1<sup>er</sup> avril (date de naissance de l'obligation) et le 15 juin (date à laquelle la clause devait produire son effet), soit 2 mois et 15 jours. La clause produira donc son effet le 8 septembre, si le locataire n'a pas régularisé sa situation à cette date.

### 3° La clause résolutoire devant produire effet après le 23 juin 2020

L'alinéa 3 de l'article 4 vise les hypothèses dans lesquelles la clause doit prendre effet après la fin de la période juridiquement protégée. De nouveau, peu importe que la dette soit arrivée à échéance durant la période juridiquement protégée, ou que le commandement de payer ait été adressé durant cette période ; la date à examiner est celle à laquelle la clause doit produire son effet.

---

<sup>1</sup> V. en ce sens, sous l'empire de l'article 3 de la loi n° 68-696 du 31 juillet 1968 relative aux forclusions encourues du fait des événements de mai et juin 1968 et prorogeant divers délais, qui est très proche de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 : [Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., 22 mai 1970](#), n° 69-12.393, *Bull. civ.* III, n° 352.

L'alinéa 3 prévoit dans ce cas un report, mais seulement pour les clauses ayant « *pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent* ». Dès lors qu'est en cause l'obligation du locataire de payer son loyer, c'est-à-dire une obligation de somme d'argent, le texte ne s'applique pas. Le commandement de payer produira donc son effet à l'expiration du délai de deux mois, conformément aux règles habituelles.

**Exemple :** le loyer qui devait être payé le 1<sup>er</sup> mai ne l'a pas été. Le bailleur a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire à son locataire le 15 mai ; elle doit produire son effet le 15 juillet, après la fin de la période juridiquement protégée, donc elle n'est pas affectée par l'article 4 de l'ordonnance.

**Exemple :** le loyer qui devait être payé le 1<sup>er</sup> juillet ne l'a pas été. Le bailleur a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire à son locataire le 15 juillet ; elle doit produire son effet le 15 septembre, après la fin de la période juridiquement protégée, donc elle n'est pas affectée par l'article 4 de l'ordonnance.