

Actualités juridiques Spécial Covid-19 : Droit Public et Immobilier

■ URBANISME

Impact de l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 sur les délais applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement pour faire face à l'épidémie de covid-19:

Selon l'ordonnance précitée, publiée le 16 avril dernier au JO, le terme de la période dite « *juridiquement protégée* », coïncide désormais avec celui de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai 2020. En conséquence, les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme recommenceront à courir le 25 mai, pour le délai qui restait au 12 mars (article 8 de l'ordonnance). En outre, s'agissant des recours contentieux, la nouvelle ordonnance prévoit une simple suspension des délais. En effet, la prorogation des délais initialement prévue a fait l'objet de critiques des acteurs de l'immobilier dès lors qu'elle reportait considérablement la purge des autorisations d'urbanisme nécessaires pour lever les conditions suspensives prévues dans les actes d'acquisition ou pour mobiliser les financements de projets. Ainsi, à compter du 24 mai prochain, les

délais de recours recommenceront à courir uniquement pour le reliquat qui restait au 12 mars 2020, « *tout en sanctuarisant un minimum de sept jours pour permettre aux justiciables de saisir la juridiction* », comme le précise le rapport accompagnant l'ordonnance.

■ IMMOBILIER

Les mesures gouvernementales prises concernant l'exigibilité des loyers et charges durant la crise sanitaire

L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 adoptée par le gouvernement en vertu de la loi d'urgence du 23 mars 2020 a prévu :

- pour les entreprises exerçant une activité économique particulièrement touchée par la crise sanitaire du COVID-19 et relevant du champ d'application du fonds de solidarité (conditions basées principalement sur les effectifs de l'entreprise et ses résultats financiers) et les entreprises en procédure collective,

- que leurs loyers et charges, entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, restent exigibles et dus, mais ne peuvent plus être recouverts de manière forcée.

Par ailleurs, l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, prévoit que les astreintes, clauses pénales, clauses résolutoire 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 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.

De plus, les astreintes et clauses pénales qui avaient commencé à courir avant le 12 mars 2020 ; leurs cours est suspendu 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.

Cette ordonnance, qui a un champ d'application plus large que l'ordonnance n°2020-316, peut empêcher le jeu de la clause résolutoire durant la crise sanitaire.

Par ailleurs, les parties pourront tenter d'invoquer la force majeure, l'imprévision ou le non respect de l'obligation de délivrance, en fonction des stipulations de leur bail.»

[Retrouvez le Flash Info](#)

■ URBANISME COMMERCIAL

Mise en place d'un régime dérogatoire des autorisations d'exploitation commerciale dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire

Depuis la nouvelle ordonnance n° 2020-427 publiée le 16 avril dernier, le régime des autorisations d'exploitation commerciale (AEC), sous l'état d'urgence sanitaire, suit un régime distinct selon que le projet nécessite ou non un permis de construire (PC).

Si le projet nécessite une AEC seule, le pétitionnaire se verra appliquer les règles de suspension et de prorogation des délais d'instruction et de recours contentieux, prévus par les articles 2 et 7 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020.

Si le projet nécessite un PC, celui-ci vaudra AEC, auquel cas le

pétitionnaire pourra bénéficier des nouvelles règles dérogatoires prévues par le Titre II bis de la même ordonnance, qui visent à réduire les délais susmentionnés pour les autorisations d'urbanisme (cf. Rubrique Urbanisme). Par cohérence, il est d'ailleurs prévu que ces règles s'appliquent également aux délais impartis aux autorités telles que les CDAC et CNAC, saisies pour émettre un avis dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

■ CONTRATS PUBLICS

Brefs commentaires sur l'ordonnance 2020-319 du 25 mars 2020 dont l'objet est de prévoir les mesures applicables aux contrats de la commande publique du fait de la crise du COVID19.

En résumé les grands principes semblent ainsi pertinent à ce stade. Il nous semble ainsi indispensable de retenir de l'ordonnance susvisée que :

- Elle pose le principe d'un prolongement des procédures de passation en cours depuis l'entrée en vigueur de l'état d'urgence et pour toute la durée de celui-ci, augmentée de deux mois ;
- Les mesures relatives aux difficultés d'exécution dues à la crise sanitaire sont supplétives

d'éventuelles clauses contractuelles plus favorables au cocontractant ;

- La force majeure n'est jamais expressément invoquée : il appartiendra à chaque contractant, selon son propre contrat, de déterminer la cause juridique sur laquelle fonder ses éventuelles demandes auprès de l'administration (ordonnance du 25 mars 2020, théorie de l'imprévision ou encore force majeure) ;
- La possibilité de résilier le contrat sur le fondement de l'ordonnance du 25 mars 2020 n'est prévue expressément que pour les marchés publics, les concessions ne pouvant qu'être suspendues (sans préjudice de la faculté de résiliation unilatérale de l'administration).

[Retrouvez le flash Info](#)

■ DROIT ADMINISTRATIF

Un droit des collectivités territoriales adapté à la crise sanitaire

Par trois ordonnances (n°2020-330, n°2020-391 et n°2020-413), le Gouvernement, habilité par le Parlement pour se faire, a considérablement assoupli les règles en matière de droit administratif et d'intercommunalité afin de faciliter la gestion par les élus locaux de cette crise.

Outre le report des élections et le maintien en poste des élus jusqu'à juin 2020 minimum (article 19 de la loi n°2020-290), le Gouvernement a simplifié les règles en matière de réunion des organes délibérants (quorum abaissé, deux pouvoirs par élus ou généralisation de la visioconférence) tout en offrant aux exécutifs locaux de larges prérogatives (dérogation permanente de nombreux pouvoirs détenus par l'assemblée sous son contrôle

puisqu'elle peut la retirer et réformer les décisions).

Le droit financier et fiscal est lui aussi simplifié avec un décalage des dates pour l'adoption du budget, une mise en place de plusieurs dérogations pour l'engagement des dépenses ou encore le report du vote des taux ou tarifs en matière d'impôts locaux.

Le législateur a souhaité adapter un droit administratif lourd à une crise qui nécessite réactivité et adaptabilité.

[Retrouvez le flash info](#)

■ CONSTRUCTION

Le délai de forclusion des garanties légales des constructeurs est prorogé compte tenu de la crise sanitaire

Il ressort de la combinaison des articles 1 et 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus

pendant la période d'urgence sanitaire, que tout recours interrompant un délai de forclusion, échu 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, est « *réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois* ».

Ainsi, dans l'hypothèse où l'une des garanties légales des constructeurs (GPA, bon fonctionnement ou décennale) expirerait pendant la période juridiquement protégée, du 12 Mars au 23 juin 2020, les délais d'actions en justice sur ces fondements sont prorogés et les actions pourront être introduites jusqu'au 23 août 2020 à minuit au plus tard.

[Retrouvez le flash Info](#)

Retrouvez toute l'actualité et les publications de DS Avocats en [cliquant ici](#).

* * *