

# Alexandre de Konn, Pascaline Déchelette-Tolot & Hélène Cloëz (LPA-CGR avocats) : « Covid-19, les impacts sur les contentieux immobiliers devant la justice civile, administrative et pénale »

CHRONIQUES BUREAUX le 26 Mar 2020



Le Covid-19 « grippe » fortement les rouages de la justice dont les acteurs et les missions sont recentrées sur « l'état d'urgence sanitaire » entré en vigueur le 24 mars dernier. Le cabinet LPA-CGR, sous la plume d'Alexandre de Konn, Pascaline Déchelette-Tolot et Helène Cloëz, avocats associés, proposent un tour d'horizon des nouvelles modalités de traitement du contentieux immobilier par les juridictions civiles, administratives et pénales, notamment sous l'empire des plans de continuation d'activité (PCA) qui organisent la fermeture partielle des juridictions.

A cette fin, sont décryptées les principales dispositions procédurales de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19, publiée au « Journal Officiel de la République Française » (« JORF ») le mardi 24 mars 2020, qui instaure un « état d'urgence sanitaire » prévu pour deux mois. LPA-CGR analyse également les dispositions des ordonnances adoptées en conseil des ministres, le mercredi 25 mars 2020, publiées au « JORF » n°0074 du 26 mars 2020, qui adaptent les règles de procédure et de fonctionnement des juridictions civiles, administratives et pénales pour permettre la continuité de l'activité essentielle de la justice.

Après un focus des nouvelles règles régissant les délais de procédure **(1)**, les impacts sur la procédure civile **(2)**, administrative **(3)** et pénale **(4)** seront exposés.

## **1. Focus – une suspension des délais de procédure**

La Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dispose que les délais de procédure pourront être interrompus ou suspendus à partir du 12 mars 2020 pour adapter les procédures aux directives applicables aux tribunaux.

L'article 11.I de la Loi du 23 mars 2020 habilite le gouvernement à prendre par ordonnances, dans un délai de trois mois à compter du 24 mars 2020, date de la publication de la Loi d'urgence, toute mesure « adaptant, interrompant, suspendant ou reportant le terme des délais prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, déchéance d'un droit, fin d'un agrément ou d'une autorisation ou cessation d'une mesure, à l'exception des mesures privatives de liberté et des sanctions. Ces mesures sont rendues applicables à compter du 12 mars 2020 et ne peuvent excéder de plus de trois mois la fin des mesures de police administrative prises par le gouvernement pour ralentir la propagation de l'épidémie de Covid-19 ».

Le projet de loi de ratification devra être déposé au Parlement dans les deux mois à compter de la publication des ordonnances au « JORF » ce 26 mars 2020 (article 11 III. de la Loi d'urgence).

Plusieurs ordonnances permettent d'adapter les règles des justices administrative et judiciaire, dans le but de limiter la propagation du virus, et notamment les règles de compétences territoriales, de formation de jugement, de délais de procédure et de

jugement, de publicité et tenues des audiences, de recours à la visioconférence et les modalités de saisine de la juridiction et d'organisation du contradictoire devant les juridictions en matière civile, sociale et commerciale.

## **2. L'impact sur les procédures civiles**

Deux ordonnances prises sur proposition du Garde des Sceaux ont été adoptées le 25 mars 2020 en conseil des ministres et publiées au « JORF » n°0074 du 26 mars 2020. Elles précisent les règles de procédure civile applicables dans le délai tel qu'il est défini par l'ordonnance du 25 mars 2020 traitant de la prorogation des délais.

### **Ordonnance N°2020-306 du 25 mars portant sur la prorogation des délais**

L'ordonnance relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période est consacrée aux dispositions relatives à la procédure civile commerciale et administrative, elle ne concerne ni le droit pénal, ni la procédure pénale.

L'article 1er de cette ordonnance définit d'une manière générale la durée d'application de ces règles exceptionnelles. Il s'agit des délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent 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.

L'article 2 prévoit, ainsi, que les recours et actions en justice, déclarations, inopposabilités, irrecevabilités... en matière civile, commerciale et sociale sont réputés avoir été faits à temps s'ils ont été effectués dans le délai de deux mois suivant la cessation de « la période d'urgence sanitaire » portée, dans ce cas, à deux mois après la cessation de l'état d'urgence au lieu de un mois.

Les mesures juridictionnelles pouvant être réalisées pendant « la période d'urgence sanitaire » portée à deux mois suivant la date de cessation de l'urgence sont, par exemple, les mesures de conciliation, de médiation.

### **Ordonnance N°2020-304 du 25 mars portant sur les règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire**

Il s'agit d'une ordonnance proposée par le Garde des Sceaux, portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale pendant la « période d'urgence sanitaire ». Cette ordonnance précise qu'il n'y aura pas de prorogation de délai dans les procédures civiles d'exécution.

L'ordonnance prévoit qu'en cas d'incapacité de tenir une audience, le premier président de la Cour d'appel désigne, par ordonnance, une autre juridiction devant laquelle les affaires seront entendues ; il ordonne un transfert de juridiction auprès d'une juridiction de même nature.

Les audiences devant se tenir durant la période d'urgence sanitaire feront l'objet de renvoi.

Le président du tribunal peut autoriser les parties à plaider à juge unique durant la « période d'urgence sanitaire ».

Des audiences dématérialisées pourront être ordonnées ; en cas d'impossibilité matérielle, le magistrat peut décider d'entendre les parties par téléphone. Ces décisions sont insusceptibles de recours.

Les procédures sans audience peuvent être décidées par le juge : les avocats peuvent s'y opposer dans un délai de quinze jours ; la procédure sans audience n'est pas applicable au référé ni aux procédures accélérées au fond.

Le juge des référés peut rejeter avant l'audience la demande de référé par ordonnance non contradictoire s'il estime le référé irrecevable ou s'il n'y a pas lieu.

Les parties peuvent échanger leurs pièces par tout moyen, sous réserve d'en justifier auprès du juge.

Les mesures prises par ordonnance correspondent à cette période particulière que nous traversons et permettent, « quoi qu'il en coûte », d'assurer le service public de la justice.

### **3. L'impact sur les procédures administratives**

En raison des restrictions gouvernementales imposées par le Coronavirus Covid-19, les juridictions administratives sont fermées au public depuis le 15 mars et toutes les audiences collégiales non urgentes sont suspendues jusqu'à nouvel ordre.

Néanmoins, tous les dépôts papiers (requêtes, mémoires, pièces complémentaires ou autres) non expédiés par la Poste peuvent en principe être déposés dans les tribunaux via les horodateurs et les boîtes aux lettres.

Surtout, les juridictions administratives continuent leur travail en enregistrant et en communiquant les éléments de procédure, tout se faisant à distance via Télérecours, le site de téléprocédures des juridictions administratives.

Même si l'instruction continue, le report d'audience ne signifie pas la réouverture de l'instruction lorsque celle-ci était clôturée avant l'entrée en vigueur des mesures gouvernementales, c'est-à-dire avant le 12 mars 2020. Les greffes ont rapidement précisé via Télérecours, que les reports d'audience ne permettaient pas de déposer de nouvelles écritures lorsque la procédure avait été préalablement clôturée.

Ainsi, les tribunaux administratifs ont été très réactifs puisque, dès le lundi 16 mars, ils ont pris leur disposition pour rayer du rôle toutes les audiences et les renvoyer à une date ultérieure, tout en prenant le soin d'indiquer les conséquences de ces renvois.

Deux ordonnances ont été adoptées le 25 mars 2020 afin d'adapter les règles applicables devant les juridictions administratives.

### **Ordonnance N°2020-305 du 25 mars portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre judiciaire**

La première ordonnance prévoit que les dispositions dérogeant aux règles législatives et réglementaires s'appliquent à l'ensemble des juridictions de l'ordre administratif jusqu'à la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Le titre 1er est relatif à l'organisation et au fonctionnement des juridictions. Il permet diverses mesures de souplesse dans la composition des formations de jugement.

Il prévoit surtout :

la communication des pièces, actes et avis aux parties par tout moyen (art. 5) ;

la tenue d'audience à huis clos, en publicité restreinte, ou en visioconférence ou encore, en cas d'impossibilité, par tout moyen de communication électronique (art. 6 et 7) ;

de statuer sans audience en cas de référé et en cas de sursis à exécution (art. 9 et 10) ;

la dispense pour le rapporteur public de lire ses conclusions en audience (art. 8) ;

de rendre public le jugement par mise à disposition au greffe et sa notification à l'avocat de la partie qu'il représente (art. 11 et 13).

Le titre II comporte des dispositions particulières aux délais de procédure et de jugement.

Il est ainsi prévu que :

les clôtures d'instruction dont le terme vient à échéance entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'état d'urgence sanitaires, augmentée d'un mois, sont prorogées de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la fin de ladite période, à moins que ce terme ne soit reporté par le juge (art. 16) ;

durant cette période, le point de départ des délais impartis au juge pour statuer est reporté au premier jour du deuxième mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire (art. 17).

Ainsi, des audiences pourront donc avoir lieu pendant la période concernée par l'état d'urgence sanitaire, sous une forme adaptée aux circonstances.

Le Conseil d'Etat, sans attendre ces mesures, a tenu une audience en visioconférence pour la première fois de son histoire, dimanche 22 mars dernier. Le Conseil d'État avait été saisi par des syndicats des professionnels de santé qui demandaient, dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de Covid-19, que le gouvernement prenne des mesures plus strictes de confinement. Le Conseil d'Etat a rejeté la demande de confinement total, mais a enjoint le gouvernement de réexaminer la portée et le maintien de certaines dérogations et d'évaluer le risque du maintien des marchés ouverts.

### **Ordonnance N°2020-306 du 25 mars portant sur la prorogation des délais**

La seconde ordonnance du 25 mars vise les délais qui arrivent 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 déclaré éventuellement prorogé.

S'agissant des recours, et des notifications notamment qui auraient dû être faits pendant la période qui court entre le 12 mars et la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire augmentée d'un mois, ils sont réputés avoir été faits à temps, s'ils sont faits dans le délai de deux mois à compter de la fin de cette période.

#### **4. L'impact sur les procédures pénales**

##### **Les audiences pénales sont reportées sauf contentieux essentiels**

Depuis le lundi 16 mars, les juridictions sont fermées, seuls sont maintenus les services assurant le traitement des « contentieux essentiels ». Il s'agit principalement des audiences statuant sur la détention ou sur les mesures de contrôle judiciaire. Les atteintes graves à l'ordre public qui exigent une réponse immédiate sont également maintenues. Toutes les autres audiences pénales sont reportées sine die.

L'ordonnance n°2020-303 du 25 mars 2020 « portant adaptation des règles applicables devant les juridictions pénales » a pour objet d'adapter provisoirement leur fonctionnement à cette situation inédite : allègement du formalisme, doublement des délais pour exercer des voies de recours (10 jours a minima), audience à juge unique, publicité restreinte, recours à la visio-conférence sans même l'accord des parties, possibilité de recourir à la LRAR ou au courriel dans certains cas, possibilité pour une juridiction d'être désignée à la place d'une juridiction territorialement compétente, mais dans l'incapacité de fonctionner...

##### **La prorogation des délais de procédure**

La loi d'urgence publiée au « JORF » le 24 mars 2020 dispose que les délais de procédure pourront être interrompus ou suspendus à partir d'une date fixée rétroactivement au 12 mars 2020 (date de l'allocution présidentielle annonçant la fermeture de tous les établissements scolaires pour lutter contre l'épidémie).

C'est l'objet également de l'ordonnance précitée n°2020-303 « portant adaptation des règles applicables devant les juridictions pénales », dont l'article 3 prévoit la suspension des délais de prescription de l'action publique et de la peine à compter du 12 mars 2020.

Un projet de loi de ratification devra être déposé au Parlement dans les deux mois à compter de la publication au « JORF » ce 26 mars 2020 (article 11.III de la Loi d'urgence).

### **Les enquêtes pénales recentrées et des infractions nouvelles**

Une circulaire du ministère de la justice en date du 14 mars 2020 précise les mesures relatives à la poursuite des enquêtes. Il est ainsi demandé aux procureurs de traiter en priorité les enquêtes « présentant **un fort enjeu en terme d'ordre public et nécessitant une réponse judiciaire immédiate** ».

La circulaire préconise également de limiter les interpellations aux procédures présentant un degré d'urgence ou de gravité justifiant un traitement diligent, à l'image des violences familiales pouvant s'accroître avec ledit confinement ou du non-respect des règles nouvelles qui encadrent cette situation (notamment le décret n°2020-293 du 23 mars 2020).

Les mesures d'enquêtes pénales sont également adaptées à la situation sanitaire : une mesure de garde à vue sera évidemment incompatible avec la présence de symptômes liés au Covid-19. L'intervention de l'avocat devrait pouvoir se faire à distance. Les déplacements liés à une convocation par les services enquêteurs ou par les juridictions figurent bien, désormais, parmi les motifs de déplacement autorisés. A noter : les policiers et agents municipaux disposent désormais de la compétence pour constater et réprimer ces contraventions.

De nouvelles infractions ont été définies pour tenir compte de la situation. Ainsi, l'amende contraventionnelle pour violation des règles de confinement a été portée à 135 euros (majorée à 375 euros en cas de non-paiement dans les 45 jours) et à 1 500 euros en cas de récidive dans les 15 jours. Un délit, spécialement créé, réprime la violation répétée – plus de trois fois en 30 jours – par une peine pouvant aller jusqu'à six

mois d'emprisonnement et 3 750 euros d'amende (article L. 3136-1 du Code de la Santé Publique modifié par l'article 2 de la Loi d'urgence).

La loi du 23 mars 2020 a également créé un nouvel article L.3131-15 au sein du Code de la Santé Publique qui autorise le Premier ministre, par décret réglementaire, à « ordonner la réquisition de tous biens et services nécessaires à la lutte contre la catastrophe sanitaire, ainsi que de toute personne nécessaire au fonctionnement de ces services ou à l'usage de ces biens » et dont le non-respect est puni d'une peine de six mois d'emprisonnement et de 10 000 euros d'amende.

La justice a déjà pu se saisir de la violation des règles de confinement par des individus sur le fondement de la mise en danger délibérée d'autrui (article 223-1 du Code Pénal) : des gardes à vue auraient été réalisées et des condamnations à des peines de prison fermes prononcées à l'encontre de multirécidivistes. Trois conditions sont nécessaires pour caractériser le délit de mise en danger délibéré : la violation d'une obligation particulière de prudence prévue par la loi ou le règlement, un lien de causalité direct et certain entre la violation de cette obligation et l'exposition d'autrui à un risque immédiat de mort ou de mutilation permanente. Un débat ne manquera pas de s'instaurer sur le plan juridique et scientifique.

Les infractions spécialement adoptées de violation des règles de confinement devraient faciliter le travail des forces de l'ordre.

### **Le dépôt de plainte nouvelle**

En principe, les policiers ou gendarmes sont tenus de recevoir les plaintes déposées par les victimes d'infractions.

Toutefois, dans le contexte actuel, les services de la police nationale et de la gendarmerie préconisent de privilégier le système de la pré-plainte en ligne, prévue par l'article 15-3-1 du Code de Procédure Pénale. La pré-plainte en ligne se fait à partir du site internet : [www.pre-plainte-en-ligne.gouv.fr](http://www.pre-plainte-en-ligne.gouv.fr). La pré-plainte en ligne est, en revanche, limitée à certaines infractions pour lesquelles l'auteur n'est pas connu : les atteintes aux biens (vols, dégradation, escroqueries...) ; les faits discriminatoires (discrimination, diffamation, injure, provocation individuelle à la haine). Le plaignant

est ensuite convoqué par les enquêteurs pour signer son dépôt de plainte, à l'issue de la période de confinement, sauf urgence particulière préalablement exposée.

Il est également possible de déposer plainte directement entre les mains du procureur de la République, pour toutes les infractions, par l'envoi d'un courrier dénonçant les faits, au Tribunal judiciaire du lieu de commission de l'infraction ou du domicile de l'auteur de l'infraction.

En pratique, le traitement de la plainte attendra la fin de la période de confinement et le retour à une activité normale du service public de la justice... Autrement dit, il est préférable pour les victimes qui le peuvent d'attendre pour déposer plainte et pour saisir la justice pénale dont tous les acteurs sont mobilisés pour maintenir l'ordre public dans le contexte d'état d'urgence sanitaire.



**Pauline Héliari**

---