

Gestion locative Flash de la DJEF

26 mars 2020

COVID-19 – ORDONNANCE : PROLONGATION DE LA TRÊVE HIVERNALE

Au Journal Officiel du 26 mars 2020, vingt-cinq ordonnances ont été prises en application de la loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Prise en application de [l'article 11 de la loi d'urgence](#), l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale reportée du 31 mars au 31 mai 2020 la fin de la période durant laquelle les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles (3^{ème} alinéa de l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF)), et prolonge, jusqu'au 31 mai 2020 également, le sursis à toute mesure d'expulsion locative non exécutée, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille (art. L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution)

Un projet de loi de ratification devra être déposée devant le Parlement dans les deux mois à compter de la publication de cette ordonnance, soit au plus tard le 25 mai 2020.

I/ Prolongation de la période durant laquelle les fournisseurs d'électricité, chaleur, gaz ne peuvent procéder à des coupures d'alimentation dans une résidence principale

Le 3^{ème} alinéa de l'article L. 115-3 du CASF dispose que « Du 1er novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles. Les fournisseurs d'électricité peuvent néanmoins procéder à une réduction de puissance, sauf pour les consommateurs mentionnés à l'article [L. 124-1](#) du code de l'énergie. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa. Ces dispositions s'appliquent aux distributeurs d'eau pour la distribution d'eau tout au long de l'année. »

En 2020, l'ordonnance prévoit qu'il ne sera pas possible de procéder à ces coupures avant le 31 mai 2020.

I/ Prolongation de la période de sursis aux mesures d'expulsions locales

L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « *Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.*

Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa ».

En 2020, le délai prévu au premier alinéa est prolongé jusqu'au 31 mai 2020.

On notera que ce délai n'est pas applicable lorsque les occupants ont pénétré dans les lieux par voie de fait (squat). Toutefois, compte tenu des circonstances actuelles, il est extrêmement probable qu'aucune expulsion ne se fasse même sur ce motif.

Également, en raison des contraintes climatiques spécifiques aux outre-mer, le sursis aux mesures d'expulsion fait l'objet de dispositions spécifiques. Les périodes pendant lesquelles s'applique ce sursis sont fixées par les représentants de l'Etat localement, dans la limite de durées maximales fixées par la loi. L'ordonnance prolonge ces durées de deux mois dans les départements et régions d'outre-mer, ainsi qu'à Wallis-et-Futuna.

S'agissant de Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Saint-Pierre-et-Miquelon, cette prolongation interviendra ultérieurement par une seconde ordonnance après consultation des collectivités concernées.

Lien vers :

[Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale](#)
[Ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale](#)