

COMMENT CALCULER LE TERME DE VOS COMMANDEMENTS DE PAYER

Ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 mise à jour le 13 mai 2020

IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE Sur l'exigibilité des loyers et le terme des commandements de payer				
	Loyers échus avant le 11 mars et après le 23 juin 2020	Loyers échus entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (soit <u>avril – mai – juin 2020</u>)		
EXIGIBILITE Des loyers (habitation et commerce) et charges (locatives et de copropriété)	Restent dus Assignation possible selon la date du commandement de payer (voir cadres bleus ci-dessous)	<div style="text-align: center;"> ATTENTION : Exigibilité reportée au 24 août 2020 </div> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de commandement de payer (CDP) avant le 24 AOUT 2020 ➤ Pas d'assignation avant le 25 OCTOBRE 2020 au minimum ➤ Pas d'audience avant le 25 DECEMBRE 2020 <p style="text-align: center; font-size: small;">Particularités pour les loyers commerciaux dus entre le 15 avril et le 31 juillet 2020</p> Possibilité d'effacement par le bailleur (personne physique ou foncière) en échange d'incitations fiscales (revenus perdus considérés comme non imposables sans justification)		
Sort des commandements de PAYER	Délivrés AVANT le 10 janvier 2020 HORS CADRE de l'ord. 2020-306	Délivrés ENTRE le 11 janvier et le 11 mars 2020 Article 4 al. 2	Délivrés ENTRE le 12 mars et le 23 avril 2020 Article 4 al. 2	Délivrés ENTRE le 24 avril et le 23 juin 2020 Article 4 al. 1
	Assignation possible sous réserve de l'obtention d'une date d'audience par le greffe concerné	Assignation possible à compter du : 24 juin 2020 + (nombre de jours écoulés entre le 12 mars 2020 et le terme du CDP) Exemple CDP délivré le 26 février 2020 Echu le 27 avril 2020 47 jours écoulés entre les 12 mars et le 19 mai 2020 <u>Nouveau délai pour assigner</u> 23 juin + 47 jours = 9 août 2020 Mais préférable d'assigner à partir du 24 août 2020 pour pouvoir inclure à la dette les loyers d'avril à juin 2020	Assignation possible à compter du 24 AOUT 2020 Avec les risques suivants : <u>CDP délivré entre le 12 et le 16 mars – risque modéré</u> <u>CDP délivré entre le 17 mars et le 24 mars – Risque fort :</u> (R1) = débat sur la capacité du débiteur de payer en période de confinement <u>CDP délivré entre le 25 mars et le 23 avril – Risque très fort :</u> (R1) + (R2) = débat sur la régularité de l'acte s'il ne vise pas l'article 4 de l'ord. du 25 mars 2020 reportant le terme de la clause résolutoire au 24 août 2020	Assignation possible à compter du terme du CDP Avec les risques suivants : <u>CDP délivré entre le 24 avril et le 10 mai – Risque très fort :</u> (R1) + (R2) <u>CDP délivrés entre le 11 mai Et le 23 juin – risque zéro</u> Possibilité d'offrir amiablement un délai supplémentaire avant d'assigner, égal au nombre de jours écoulés entre le CDP et le 24 juin 2020, au gré du bailleur <u>CDP délivrés A COMPTER DU 24 juin 2020</u> HORS CADRE de l'ordonnance 2020-306
Sort des commandements de produire une ATTESTATION D'ASSURANCE	Délivrés AVANT le 10 février 2020 HORS CADRE de l'ord. 2020-306	Délivrés ENTRE le 11 février et le 11 mars 2020 Article 4 al. 3	Délivrés ENTRE le 12 mars et le 23 mai 2020 Article 4 al. 3	Délivrés ENTRE le 24 mai et le 23 juin 2020 Article 4 al. 1
	Assignation possible sous réserve de l'obtention d'une date d'audience par le greffe concerné	Assignation possible à compter du : 24 juin 2020 + (nombre de jours entre le jour de délivrance de l'acte et le 24 juin 2020)	Assignation possible à compter du 24 AOUT 2020 Avec les risques suivants : <u>CDP délivré entre le 12 et le 24 mars – risque modéré</u> <u>CDP délivré entre le 25 mars et le 23 avril – Risque très fort :</u> (R2) = débat sur la régularité de l'acte s'il ne vise pas l'article 4 de l'ord. du 25 mars 2020 reportant le terme de la clause résolutoire au 24 août 2020	Assignation possible à compter du terme du CDP Avec le risque suivant : <u>CDP délivrés entre le 24 mai Et le 23 juin – risque zéro</u> Possibilité d'offrir amiablement un délai supplémentaire avant d'assigner, égal au nombre de jours écoulés entre le CDP et le 24 juin 2020, au gré du bailleur <u>CDP délivrés A COMPTER DU 24 juin 2020</u> HORS CADRE de l'ordonnance 2020-306
CONSEILS AVANT D'ASSIGNER depuis la crise sanitaire				
<p><u>Pour garantir l'efficacité d'une procédure en expulsion en 2020, et y inclure les loyers du 2^{ème} trimestre 2020 :</u> Il faudra assigner après le 24 août 2020</p> <p><u>Pour garantir l'efficacité d'un commandement de payer délivré entre avril et juin 2020 :</u> Il faudra que le décompte visé par l'huissier comprenne au moins un loyer échu avant le 12 mars 2020 – SINON en délivrer un nouveau incluant juillet 2020 a minima</p>		<p><u>Pour s'assurer de ne pas pénaliser les débiteurs purement circonstanciels (nés de la crise sanitaire)</u></p> <p style="text-align: center;">Envisager de systématiser un courrier/mail préalable à toute assignation</p> <p style="text-align: center;">pour proposer un échéancier automatique de règlement pour les loyers visés par la période de crise sanitaire (mars – juin 2020) <u>sur justificatifs de la baisse revenus</u></p> <p style="text-align: center;">A compter du 11 mai 2020, nous vous demanderons également systématiquement le mail des occupants Et de justifier des difficultés des propriétaires (prêts, chômage, retraite, maladie, etc ...)</p>		