

depuis 1617

LETTRE D'INFORMATION

6 avril 2020

Ordonnance du 25 mars 2020 aménageant les délais réglementaires pendant l'état d'urgence sanitaire.

Incidences pratiques sur les dossiers en cours.

Clients ou professionnels de l'immobilier, vous vous interrogez sur les conséquences de la crise sanitaire sur vos dossiers, notamment en termes de délais.

Dans notre première lettre, nous vous informions que les signatures d'actes restaient possibles à l'Etude, par procurations, grâce aux moyens technologiques dont nous disposons et à la mobilisation de toute notre équipe en télétravail.

Néanmoins et bien évidemment le dossier doit être complet et à jour de l'ensemble des formalités, sachant que tous les intervenants sont impactés par la crise dans le traitement des demandes (administrations, impôts, cadastre, mairies, la Poste...).

L'ordonnance N° 2020-306 du 25 mars 2020 vient préciser la situation pour les « *délais et mesures qui ont expiré ou qui expiront 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* » en prévoyant leur « *prorogation* ».

Il est à noter que l'ordonnance ne concerne que les délais réglementaires, pas ceux conventionnels.

Malgré certaines difficultés d'interprétation, qui nous l'espérons seront réglées dans des dispositions réglementaires à venir, l'Etude Benedetti a souhaité vous informer des conséquences de cette ordonnance sur certains délais et formalités intéressant vos dossiers.

43, rue d'Alsace - BP 92010 - 11850 CARCASSONNE cedex
Tél. 04 68 11 43 50 Fax. 04 68 71 41 91 etude.benedetti@notaires.fr

Le droit de rétractation de 10 jours de l'acquéreur non professionnel d'un bien d'habitation

Le délai de rétractation de 10 jours de l'acquéreur, non encore expiré avant l'entrée de l'état d'urgence sanitaire (le 12 mars 2020), est-il suspendu jusqu'à la fin de cette période augmentée d'un mois ?

Peut-être ! En fonction de l'analyse qui pourra être retenue de l'article 2 de l'ordonnance.

Néanmoins avec l'accord de l'acquéreur consigné dans un écrit spécial qui sera annexé à l'acte, il ne sera pas indispensable de purger un nouveau droit de rétractation supplémentaire, celui-ci pouvant en tout état de cause y renoncer.

Le délai d'obtention de prêt prévu dans le compromis

Le délai d'obtention de prêt par la réception de l'offre, bien que prévu par l'art. L. 313 41 du C. Conso, n'est pas un délai impératif légal, cet article prévoyant seulement un minima souvent rallongé dans les promesses de vente à 2 mois maximum.

Il n'est donc pas concerné par l'article 2 de l'ordonnance et ne se trouve ni suspendu ni reporté.

Il convient pour l'acquéreur craignant un retard dans l'édition de l'offre de prêt d'obtenir du vendeur un accord de prorogation de ce délai et de la date de réitération de l'acte par voie de conséquence.

Les droits de préemption (SAFER, DPU...)

Toute renonciation (tacite ou expresse) à tous droits de préemption (au profit de la SAFER, de la commune...) avant le 12 mars 2020, est définitivement acquise.

La question se pose cependant pour :

- les notifications adressées avant le 12 mars 2020 et dont le délai de préemption est toujours en cours à cette date : le délai de préemption est suspendu à partir du 12 mars et ne recommencera à courir qu'à la date de fin de l'état d'urgence augmentée d'un mois, pour les jours non encore échus.

Exemple : Notification d'une vente à la mairie par DIA reçue le 1^{er} mars 2020. Le délai de 2 mois est suspendu à partir du 12 mars. Les 48 jours restant à courir ne reprendront que le 1^{er} juin si l'état d'urgence sanitaire s'achève le 30 avril. Fin du délai de préemption et renonciation tacite le 18 juillet 2020.

- les notifications adressées depuis le 12 mars 2020 : le point de départ du délai de préemption est reporté à la date de fin de l'état d'urgence sanitaire, augmentée d'un mois.

Exemple : Notification d'une vente à la mairie par DIA reçue le 10 avril 2020. Le délai de 2 mois ne commencera à courir que le 1^{er} juin si l'état d'urgence sanitaire s'achève le 30 avril. Fin du délai de préemption et renonciation tacite le 1^{er} août.

En revanche Le bénéficiaire du droit de préemption peut toujours renoncer expressément à son droit, même avant la fin de la période d'urgence sanitaire. La vente peut alors être signée.

Délais pour délivrer un congé, préempter par suite d'un congé, renouveler un bail, et terme d'un bail

Les différents délais en matière de baux, notamment délais pour délivrer un congé, pour renouveler une convention, s'ils échoient pendant la période d'état d'urgence sanitaire, sont prorogés en vertu de l'article 5 de l'ordonnance de 2 mois à partir de cette même date de fin de l'état d'urgence augmentée elle-même d'un mois.

Exemple : Notification d'un congé pour vendre à un locataire d'un bien d'habitation. Doit être délivrée avant les 6 derniers mois de l'échéance triennale. Si le dernier jour pour délivrer le congé devait intervenir pendant la période d'état d'urgence sanitaire, il est reporté à un délai de 2 mois après la fin de celui-ci augmentée d'un mois, soit le 1^{er} août 2020 pour une fin de de l'état d'urgence le 30 avril.

L'ordonnance ne précise pas si les dates de terme des baux doivent également être repoussées. En toute logique il y a lieu de considérer que oui, le locataire n'ayant même pas la possibilité de quitter les lieux et de déménager.

Le locataire qui s'est vu délivrer un congé lui ouvrant un droit de préemption, si le dernier jour du délai tombe pendant la période d'urgence sanitaire augmentée d'un

mois, peut-il bénéficier du report de délai et exercer son droit pendant les 2 mois suivants cette période ? A priori non. Mais là également la prudence doit être de mise dans le silence de l'ordonnance.

Le délai maximum de signature de l'acte authentique prévu dans la promesse de vente

Ce délai étant conventionnel, il n'est pas concerné par l'ordonnance. Il convient donc de se reporter à ce qui est prévu dans la promesse de vente (ou compromis de vente sous seing privé ou authentique).

En règle générale le terme fixé n'est pas extinctif mais suspensif. Le dépassement des délais n'entraîne donc ni sanction automatique, ni caducité immédiate de la promesse de vente, sauf mise en demeure par une des parties adressée à l'autre.

Il est conseillé aux vendeurs et acquéreurs de s'entendre pour convenir d'un délai supplémentaire, qui sera matérialisé par une simple lettre co-signée puis adressée à l'Etude.

Demandez nous conseil au cas par cas !

En conclusion :

Chaque dossier étant différent et pouvant contenir des spécificités, rien ne remplace notre conseil personnalisé et circonstancié.

Bien que fermée au public, l'Etude reste à votre disposition et se mobilise pour répondre à vos questions et vous accompagner.

Des moyens sans précédents ont été mis en place pour permettre à nos collaborateurs de continuer à suivre vos dossiers en télétravail.

Préférez les mails pour nous contacter : etude.benedetti@notaires.fr

Prenez soin de vous et de vos proches !

Les Notaires de L'Etude Benedetti.