

# QUENTIN LAGALLARDE

Expert Immobilier

Près la Cour d'Appel de CAEN

MRICS - REV

Diplômé de l'ESSEC Business School

DU Expertise Judiciaire - Faculté de Droit de CAEN

Membre du collège des experts du SNPI



CABINET D'EXPERTISE  
DU COTENTIN

## Attention, du changement concernant les délais pendant l'état d'urgence sanitaire ! Ordonnance du 25 mars 2020 - Vente immobilière & conventions en cours

L'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 vient bouleverser les ventes immobilières en cours, tant sur l'aspect du délai de rétractation, des conditions suspensives, de la purge du délai de préemption et de l'urbanisme. De nouvelles règles provisoires à appréhender pour mener à bien ses dossiers.

Dans la circulaire de présentation de l'ordonnance, il est précisé : « *Il en résulte que les délais prévus contractuellement ne sont pas concernés. Par exemple, le délai pour lever l'option d'une promesse unilatérale de vente à peine de caducité de celle-ci, et qui expire durant la période juridiquement protégée prévue à l'article 1<sup>er</sup>, n'est pas prorogé en application de cette disposition.* » Ainsi, elle ne concerne nullement les délais de validité des avant-contrats de vente immobilière et surtout ne les proroge pas ; il convient de proroger chaque convention entre les parties si tel était le besoin.

Ce texte néanmoins vient suspendre de nombreux délais qui devaient expirer à compter du 12 mars 2020. A noter que l'état d'urgence sanitaire est censé prendre fin le 24 mai 2020 (ce délai est prévu pour être d'un délai de 2 mois dans la loi du 23 mars 2020, article 4, publiée au Journal Officiel du 24 mars 2020).

Le texte est disponible en intégralité sur ce lien :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644&categorieLien=id>

Les extraits essentiels de l'ordonnance :

### Article 1<sup>er</sup> :

*I. – Les dispositions du présent titre sont applicables aux 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 déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 22 mars 2020 susvisée.*

### Article 2 :

*Tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er sera 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.*

*Il en est de même de tout paiement prescrit par la loi ou le règlement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit.*



RICS®

TEGoVA  
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS



4 place de la Révolution 50100 CHERBOURG EN COTENTIN  
tél : 02 33 03 17 02 – 06 42 89 00 61 - lagallarde@cotentin-expertise.fr  
Enregistré sous le numéro 28 50 01223 50 auprès de la préfète de région Normandie (DIRECCTE).  
RCP expertise MMA n° 143 196 245 – garantie : 8.000.000 € - SIREN 509 683 249  
www.cotentin-expertise.fr

## **En clair :**

Les délais d'obtention ou d'expiration d'un droit qui étaient censés expirer entre le 12 mars 2020 et jusqu'à un mois après la fin de la cessation d'urgence sanitaire, période prévue pour cesser le 24 mai 2020, ne commenceront à courir qu'à compter le délai d'un mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Le premier jour de l'état d'urgence sanitaire est le 12 mars 2020. Même si l'ordonnance date du 25 mars elle est rétroactive, c'est-à-dire qu'elle s'applique à compter du 12 mars 2020.

## **Concernant le délai de rétractation de l'acquéreur du compromis de vente :**

L'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation qui ouvre le délai de rétractation précise que ce délai expire 10 jours suivant la première présentation de la notification faite ; néanmoins si ce délai expire un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, l'acquéreur devra émettre sa rétractation le premier jour ouvré suivant.

L'ordonnance 2020-306 vient suspendre ce délai pendant l'état d'urgence sanitaire pour tous les avant-contrats qui ont été notifiés en vertu de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation et dont l'expiration du délai de rétractation est postérieure au 12 mars 2020.

Ainsi en illustrant 2 cas de figure :

- 1<sup>er</sup> cas : vos clients ont signé un compromis, celui-ci a été notifié à l'acquéreur selon l'article L271-1 précité et l'acquéreur disposait donc jusqu'au 11 mars pour émettre sa rétractation. L'ordonnance ne s'applique pas.
- 2<sup>ème</sup> cas : vos clients ont signé un compromis le 27 février, celui-ci a été notifié à l'acquéreur selon l'article L271-1 précité et l'acquéreur disposait donc jusqu'au 12 mars pour émettre sa rétractation. L'ordonnance s'applique, l'acquéreur verra son délai de rétractation commencer à s'appliquer à compter d'un délai d'un mois suivant la fin de l'état d'urgence ; en supposant la fin réelle de l'état d'urgence sanitaire le 24 mai, le délai commencera à courir à compter du 24 juin 2020 pendant 10 jours.

A noter que si le délai de rétractation expire postérieurement à la période d'état d'urgence plus un mois, ce sera le délai normal qui s'appliquera. Ainsi, seuls les délais expirant pendant la période de l'état d'urgence plus un mois ne commencent à s'appliquer qu'à l'issue de cette période.

Néanmoins, l'ordonnance semblant supplétive de volonté, les acquéreurs pourront, s'ils le souhaitent, renoncer à la prorogation de ce délai de rétractation, à l'issue du délai de dix jours et réitérer par acte authentique la vente.

En revanche, il semblerait logique de procéder à une nouvelle notification de l'avant contrat conformément à l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation si l'acquéreur n'a pas souhaité renoncer à ce délai complémentaire puisqu'à l'issue du délai d'un mois après l'état d'urgence, ce délai recommencera à courir pour une durée de 10 jours.

## **Et sur le délai de rétractation lors de la signature d'un mandat « hors établissement ou à distance » ?**

Puisque le mandat est un contrat, s'il est conclu « hors établissement ou à distance » (dans les conditions des articles L221-1 et suivants du code de la consommation), le délai de rétractation de 14 jours prévu à l'article L221-18 du même code serait aussi automatiquement renouvelé à compter du délai d'un mois suivant la cessation d'état d'urgence. Ainsi, vous signez un mandat avec faculté de rétractation à compter du 12 mars, par exemple le 20, et si l'état d'urgence cesse le 24 mai, la faculté de rétractation du mandant ne cessera que le 9 juillet ; sauf si le mandant

a bien bénéficié de ses 14 jours de rétractation et a souhaité, par écrit éclairé et dénué de toute ambiguïté, postérieur aux 14 jours, ne pas bénéficier de la période protégée, ce qui serait souhaitable de solliciter par souci de sécurité.

### **Quid des conditions suspensives ?**

L'ordonnance ne vise que les délais légaux et non les délais conventionnels.

Seul le délai légal pour la condition suspensive d'obtention de prêt prévue à l'article L313-41 du Code de la Consommation se verra prorogé de la même manière.

Ainsi, si une condition suspensive d'obtention de prêt, qui était de 30 jours (minimum légal), venait à expirer le 13 mars, ce délai est suspendu automatiquement et ne prendra application qu'à compter du 24 juin (fin de l'état d'urgence + 1 mois), et ainsi l'acquéreur disposera d'un délai d'obtention de prêt jusqu'au 24 juillet.

Concernant la condition suspensive d'obtention d'autorisation administrative (permis de construire par exemple) : l'article 7 de l'ordonnance accorde à la collectivité la suspension des délais dans les mêmes conditions ; ainsi, sauf réponse explicite de la personne publique, cette dernière dispose, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dont le délai de réponse expire à compter du 12 mars, d'un nouveau délai d'instruction (durée suivant le type d'autorisation) qui commencera à courir à compter le délai d'un mois suivant l'expiration de l'état d'urgence. Néanmoins, la condition suspensive d'obtention d'une autorisation dans l'avant-contrat n'est que d'ordre conventionnel et serait donc exclue du champ d'application de l'article 2 de l'ordonnance.

Dans le cas des conditions suspensives qui ont une source conventionnelle, entre les parties, il est vivement recommandé de les proroger entre les parties ; et recommandable pour redéfinir le délai de la condition suspensive d'obtention de prêt.

### **Préemption**

Concernant les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), ouvrant droit de préemption de la personne publique, l'article 7 de ladite ordonnance les suspend aussi.

Ainsi, une collectivité qui disposait d'un délai de 2 mois pour répondre à une DIA pour laquelle ce délai expirait à compter du 12 mars voit aussi ce délai suspendu en cas de non-réponse ; le délai de 2 mois ne recommençant à courir qu'à compter un délai d'un mois après la cessation de l'état d'urgence. Néanmoins, une collectivité dispose toujours de la faculté de répondre, en préemptant ou non, sans user de cette suspension de délai.

Ici, en pratique, tout dépendra de l'état de confinement de chaque mairie et les reports de ventes se feront au coup par coup.

### **Conclusion**

Ce texte à effet rétroactif risque de retarder beaucoup de dossiers de vente qui ne pourraient être réitérés pendant la situation d'état d'urgence sanitaire pour des raisons techniques. Il sèmera aussi la cacophonie entre les professionnels.

Concernant les délais de rétractation, une fois que ceux-ci sont purgés, il est souhaitable d'obtenir une renonciation écrite, non équivoque et détaillée de la part du client, mandant ou acquéreur, par laquelle celui-ci ne souhaite pas bénéficier du délai supplémentaire accordé par l'état d'urgence.

Toutefois, il est vivement conseillé de reporter la date de réitération de l'acte authentique ou d'une condition suspensive, en réalisant un avenant à l'avant-contrat pour proroger conventionnellement les délais de validité de la convention et de ses clauses.

Certains contours de l'ordonnance mériteront d'être précisés par le gouvernement.