

Covid 19 - activité immobilière : quel effet de l'état d'urgence sanitaire sur les délais ?

L'ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-306 relative à la prorogation des délais (« l'Ordonnance »), va impacter l'activité immobilière au-delà du droit commun des contrats et des conséquences matérielles et financières liées à l'arrêt de l'activité pendant la période de confinement. Manuscreeb, le laboratoire de prospective juridique de Screeb Notaires, vous propose un éclairage sur ces nouvelles règles qui sont susceptibles d'impacter l'activité immobilière



Quel est l'objet de l'Ordonnance ?

L'Ordonnance vise principalement octroyer des délais supplémentaires aux engagements échus ou à échoir durant la période d'urgence.

Qu'est-ce que la période d'urgence ?

La période d'urgence est une période qui court entre le **12 mars 2020 et le 25 juin 2020ⁱ** et qui correspond à la date de fin de l'état d'urgence sanitaire augmentée d'un mois. La date de fin de l'urgence sanitaire sera susceptible d'évoluer en cas de prorogation de l'état d'urgence sanitaire, ce qui décalerait d'autant les délais ci-après indiqués.

Quel est le mécanisme ?

Lorsque l'un des délais est échu ou à échoir durant la période d'urgence, celui-ci va bénéficier d'un mécanisme de report.

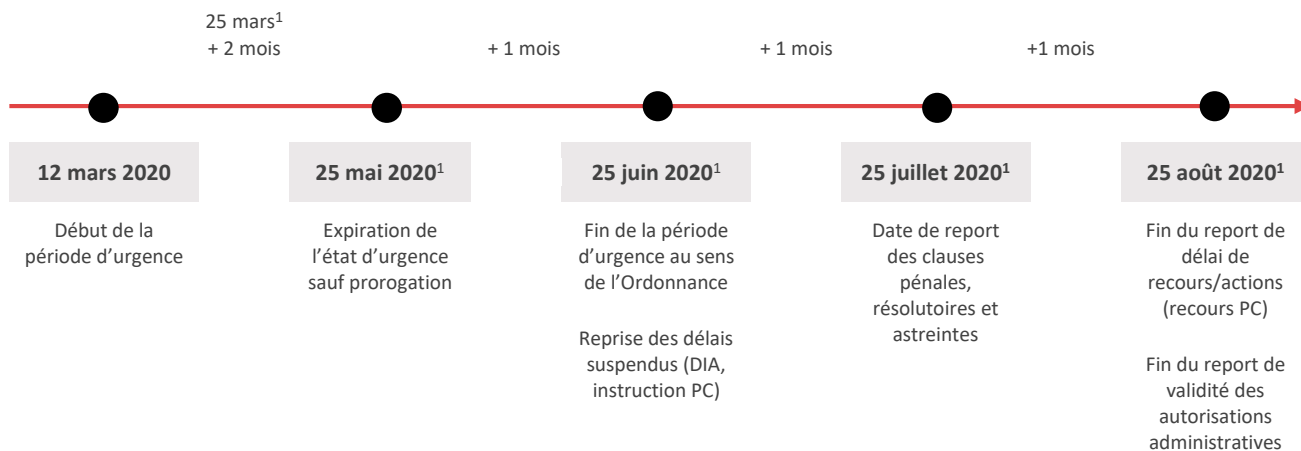
L'Ordonnance prévoit différents mécanismes de report en fonction de la nature du droit concerné. Il convient donc tout d'abord de qualifier juridiquement le délai concerné pour apprécier ensuite les modalités du report.

L'Ordonnance octroie des délais supplémentaires : le titulaire du droit ou de l'action peut continuer à l'exercer pendant la période d'urgence sans rechercher à se prévaloir de l'extension de délai. Ainsi, par exemple, le titulaire d'un droit de préemption urbain ou le service instructeur d'une autorisation administrative a toujours la possibilité de renoncer à son droit de préemption ou de délivrer un arrêté pendant la période de référence mais il ne peut pas être présumé l'avoir fait avant la fin du délai prorogé.

Tous les délais juridiques sont-ils concernés ?

Seuls les délais visés par l'Ordonnance sont reportés. L'Ordonnance ne proroge pas les délais de droit privé. Par exemple, si le délai d'obtention d'un permis de construire est prorogé, le délai de réalisation de la condition suspensive ne sera pas prorogé en tant que tel. Toutefois, les délais des mesures de péremption, d'astreinte ou de clause pénale résultant de l'inexécution de cette obligation sont reportés.

Récapitulatif des principaux délais



Détail des différents mécanismes de report¹

Critères	Mécanisme de report	Exemples
Actes, recours, formalités, déclarations prescrits par la loi		
(1) Un acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication (2) Qui prescrit par la loi ou le règlement (3) A 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 (4) Et qui aurait dû être accompli pendant la période d'urgence.	Interruption sui generis (article 2) Ce droit sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans le délai suivant : - Date de fin de la période d'urgence + délai légalement imparti pour agir - Dans la limite maximum suivante : date de fin de la période d'urgence + de deux mois	Recours contre un permis (délai de recours des tiers) : 25 juin 2020 + 2 mois = 25 août 2020. Rétractation dans une promesse de vente : 25 juin 2020 + 10 jours = lundi 6 juillet Condition légale de prêt : nouveau délai de 30 jours minimum) : 25 juin 2020 + 30 jours = 25 juillet 2020. En débat : les droits optionnels (par exemple purge de droit de préemption du locataire commercial) dont le défaut d'exercice n'est pas assimilé à une déchéance mais un à une renonciation.
(1) Tout paiement (2) Qui est prescrit par la loi ou le règlement (3) En vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit		

Autorisation administrative dont la validité prend fin durant la période d'urgence

(1) Les autorisations administratives ou juridictionnelles, agréments et permis (2) Dont l'échéance de validité prend fin durant la période d'urgence	Prorogation de deux mois (article 3) Report de la durée de validité : - à partir de la fin de la période d'urgence - augmentée de 2 mois	Permis de construire venant à péremption le 25 mars 2020 : report de validité jusqu'au 25 juin + 2 mois = 25 août 2020
---	--	---

Inexécution d'une obligation dont la date limite est durant la période d'urgence

(1) Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance (2) Lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé (3) Ayant pris cours ou produisant leurs effets durant la période d'urgence	Report des effets (article 4) Report des effets des clauses et astreintes : - à partir de la fin de la période d'urgence - augmentée d'1 mois.	Clause pénale/résolutoire d'une promesse synallagmatique de vente dont la date de réalisation tombe durant la période d'urgence : 25 juin 2020 + 1 mois = 25 juillet 2020 Astreinte d'un contrat d'entreprise durant la période d'urgence : 25 juin 2020 + 1 mois = 25 juillet 2020
--	--	---

Inexécution d'une obligation dont la date limite est avant la période d'urgence

(1) Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance (2) Lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé (3) Ayant pris avant la période d'urgence	Suspension (article 4) La période d'urgence est neutralisée, le délai continue à courir à compter de la fin de la période d'urgence pour le nombre de jours qui restaient à courir au 26 mars 2020	Pénalité après mise en demeure de dix jours effectuée le 22 mars 2020 : 25 juin 2020 + (10 - 2 jours) = 2 juillet 2020
--	---	---

Décision administrative pour une demande initiée avant la période d'urgence

(1) Une décision, un accord ou un avis d'une personne publique ou assimilée (Etat, aux collectivités territoriales, leurs établissements publics administratifs, les organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif) ; (2) Qui peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement (3) Dans un délai qui n'a pas expiré au 12 mars 2020 (4) Sous réserve des obligations qui découlent d'un engagement international ou du droit de l'Union européenne,	Suspension (article 7) La période d'urgence est neutralisée, le délai continue à courir à compter de la fin de la période d'urgence pour le nombre de jours qui restaient à courir au 12 mars 2020	Droit de préemption urbain pour une DIA déposée le 2 mars 2020 : la Ville pourra répondre jusqu'au 25 juin + (2 mois de réponse – 10 jours déjà écoulés) = 14 août 2020 Délai de délivrance d'un permis de construire à 3 mois déposé le 2 mars 2020 : 25 juin 2020 + (3 mois de réponse – 10 jours déjà écoulés) = 14 septembre 2020
--	---	---

Décision administrative pour une demande initiée durant la période d'urgence

(1) Une décision, un accord ou un avis d'une personne publique ou assimilée (Etat, aux collectivités territoriales, leurs établissements publics administratifs, les organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif) ; (2) Qui peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement (3) Dans un délai qui a commencé à courir à compter du 12 mars 2020 (4) Sous réserve des obligations qui découlent d'un engagement international ou du droit de l'Union européenne,	Report des effets (article 7) La période d'urgence est neutralisée, le délai légal commence à courir à compter de la fin de la période d'urgence.	Droit de préemption urbain pour une DIA déposée le 22 mars 2020 : la Ville pourra répondre jusqu'au 25 juin + 2 mois de réponse = 25 août 2020 Délai de délivrance d'un permis de construire à 3 mois déposé le 22 mars 2020 : 25 juin 2020 + 3 mois de réponse – 10 jours déjà écoulés = 25 septembre 2020
---	--	---

Prescription de contrôle ou de travaux initiée avant la période d'urgence

(1) Réalisation de contrôles ou de travaux ou prescriptions de toute nature (2) Qui doit intervenir (3) Dans un délai qui n'a pas expiré au 12 mars 2020	Suspension (article 8) La période d'urgence est neutralisée, le délai continue à courir à compter de la fin de la période d'urgence pour le nombre de jours qui restaient à courir au 12 mars 2020	Prescription de travaux à 6 mois datée du 2 mars 2020 : 25 juin 2020 + (6 mois – 10 jours déjà écoulés) = 14 décembre 2020
--	---	---

Décision administrative pour une demande entamée durant la période d'urgence

- (1) Réalisation de contrôles ou de travaux ou prescriptions de toute nature
- (2) Qui doit intervenir
- (3) Dans un délai qui a commencé à courir à compter du **12 mars 2020**

Report des effets (article 8)

La période d'urgence est neutralisée, le délai légal commence à courir à compter de la fin de la période d'urgence.

Prescription de travaux à 6 mois datée du 22 mars 2020 : 25 juin 2020 + 6 mois (+ 25 décembre férié) = 26 décembre 2020



Vos contacts

Grégoire Delamarche
gdelamarche@screeb.fr

Aurélien Bourdet
abourdet@screeb.fr

Damien Mancel
dmancel@screeb.fr

Arthur Cazalet
acazalet@screeb.fr

ⁱ Note importante sur le calcul des délais

L'état d'urgence sanitaire a été instauré pour deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020. Cette loi est une loi d'urgence qui peut déroger aux règles de l'article 1^{er} du code civil. L'article 22 de la loi précise qu'elle entre en vigueur « immédiatement ». Toutefois, le formalisme exigé par l'article 1^{er} du Code civil pour une entrée en vigueur anticipée semble ne pas avoir été respecté. Le point de départ de l'état d'urgence sanitaire (23, 24 ou 25 avril 2020) fait donc encore débat et devra être confirmé. La période d'urgence est d'un mois à compter de la fin de l'état d'urgence. Par simplification, il est fait état du 25 mars 2020 dans la suite de la note, date de la publication de la loi au Journal Officiel.

Par ailleurs, s'agissant du calcul des délais courant à compter de la fin de l'état d'urgence ou de la période d'urgence, le point de départ (du dernier jour de la période d'urgence ou du 1^{er} jour suivant la fin de la période d'urgence) ne fait pas consensus. Pour notre part, les règles usuelles de calcul des délais en faisant courir les délais à compter du 25 mai 2020 (soit fin de la période d'urgence au 25 juin 2020 et reports au 25 juillet, 25 août, etc.).

Dans tous les cas de figure, nous recommandons pour l'instant d'être extrêmement prudent dans le calcul des délais en prenant en compte ces incertitudes.