

The logo for 'screeb notaires' features the word 'screeb' in a dark blue, lowercase, sans-serif font, positioned above the word 'notaires' in a similar font. The text is partially overlaid by a white, rounded rectangular shape that is slightly offset to the left and top.

**screeb
notaires**

**Covid 19 - activité immobilière :
impact de la crise sanitaire sur les délais
mise à jour du 13 mai 2020**

Covid 19 - activité immobilière : impact de la crise sanitaire sur les délais - mise à jour du 13 mai 2020.

L'ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-306 relative à la prorogation des délais (« l'Ordonnance »), a impacté 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 a diffusé le 31 mars 2020 une note de synthèse de l'impact de l'Ordonnance sur les délais en matière immobilière. Depuis, l'Ordonnance a fait l'objet de plusieurs modifications successives aux termes d'une ordonnance rectificative du 16 avril 2020 n° 2020-427, et de trois ordonnances du 22 avril 2020 n°2020-460, du 7 mai 2020 n°2020-539 et du 13 mai 2020 n°2020-560. Manuscreeb vous propose une mise à jour de sa note synthèse.



Quel est l'objet de l'Ordonnance ?

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

Qu'est-ce que la période juridiquement protégée ?

La période juridiquement protégée est une période qui court entre le **12 mars 2020 et le 23 juin 2020 à 24h00** et qui correspond à la date initialement fixée pour la fin de l'état d'urgence sanitaire augmentée d'un mois¹.

Y-a-t-il des délais spécifiques en matière d'urbanisme ?

Les principaux délais d'urbanisme font l'objet de textes spécifiques et bénéficient d'un report expirant le **23 mai 2020 à 24h00**², déconnecté de la période juridiquement protégée on peut la qualifier de 'période juridiquement protégée réduite'.

Quel est le mécanisme ?

Lorsque l'un des délais est échu ou à échoir durant la juridiquement protégée, 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 de manière optionnelle : le titulaire du droit ou de l'action peut continuer à l'exercer pendant la juridiquement protégée 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

¹ L'état d'urgence a été jusqu'au 10 juillet 2020 inclus par la loi du 11 mai 2020 n°2020-456. Suite à cette modification, l'ordonnance du 13 mai 2020 n°2020-560 a figé la fin de la période d'urgence à la date du 23 juin 2020 à 24h00.

² Article 12bis de l'Ordonnance telle que modifiée par l'ordonnance n°2020 427 du 15 avril 2020 consacrée essentiellement aux délais de recours 427 du 15 avril 2020 concernant les articles 12 bis et suivants consacrés essentiellement aux délais de recours en matière d'urbanisme et aux délais relatifs aux droits de préemption publics.

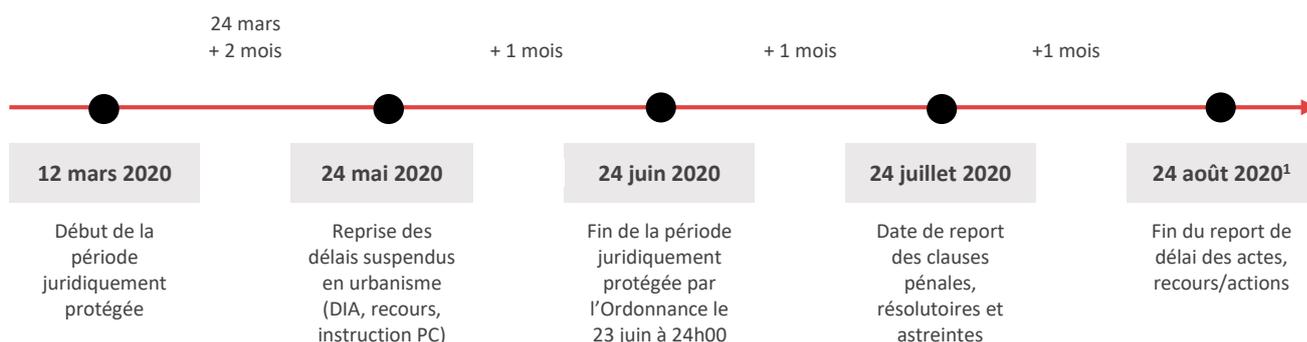


un arrêté pendant la période de suspension du délai, mais il ne peut pas être présumé l'avoir fait avant la fin du délai prorogé. Le report agit sur les délais mais pas sur les droits.

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 et exclusions
Actes, recours, formalités, déclarations prescrits par la loi		
<p>(1) Un acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication</p> <p>(2) Qui est prescrit par la loi ou le règlement</p> <p>(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</p> <p>(4) Et qui aurait dû être accompli pendant la période d'urgence.</p>	<p>Interruption sui generis (article 2)</p> <p>Ce droit sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans le délai suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 24 juin 2020³ + délai légalement imparti pour agir - Dans la limite maximum suivante : 24 juin 2020 + deux mois <p>Les termes échus avant le 12 mars ou après le 23 juin 2020 ne bénéficient pas du mécanisme.</p>	<p>Exemples :</p> <p>Droit de préemption privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locataire habitation, • Locataire commercial, • Coindivisaire. <p>Délai de recours contre une assemblée générale de copropriété.</p> <p>Délai d'inscription d'une sûreté</p> <p>Exclusions :</p> <p>Délai de recours et déférés contre les autorisations d'urbanisme qui bénéficient de l'article 12bis de l'Ordonnance.</p> <p>Délais de réflexion, de rétractation, de renonciation et les délais de remboursement en cas d'exercice de ces droits ne bénéficient d'aucun report (ord. 15 avr. 2020).</p> <p>Condition légale de prêt non couverte Selon la fiche technique du ministre de la justice et une partie de la doctrine.</p> <p>Durée de validité des diagnostics (ex.DDT) non couverte.</p>
<p>(1) Tout paiement</p> <p>(2) Qui est prescrit par la loi ou le règlement</p> <p>(3) En vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit</p>		

³ 24 juin 2020 non inclus, le délai arrivant à échéance le 23 juin 2020 à 24h00.

Critères	Mécanisme de report	Exemples et exclusions
Autorisation administrative dont la validité prend fin durant la période juridiquement protégée		
(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 : <ul style="list-style-type: none"> - à partir du 24 juin 2020 - augmentée de 3 mois 	Exemple : Permis de construire venant à péremption le 25 mars 2020 : report de validité jusqu'au 24 juin + 3 mois = 24 septembre 2020
Inexécution d'une obligation dont la date limite <u>est durant</u> la période juridiquement protégée		
(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 juridiquement protégée	Report des effets (article 4) Report des effets des clauses et astreintes. Pour les obligations souscrites avant le 12 mars 2020 : <ul style="list-style-type: none"> - le 24 juin 2020 + temps écoulé entre le 12 mars 2020 et la date où l'obligation aurait dû être exécutée. Pour les obligations souscrites après le 12 mars 2020 : <ul style="list-style-type: none"> - le 24 juin 2020 + temps écoulé entre la date de naissance de l'obligation et la date où elle aurait dû être exécutée. 	Exemples : Clause pénale/résolutoire d'une promesse synallagmatique de vente signée le 2 février 2020 et dont la date de réalisation tombait le 14 avril 2020 : Report au 24 juin 2020 + 33 jours (12mars-> 14avril) = 27 juillet 2020 Astreinte d'un contrat d'entreprise signé le 30 mars 2020 et arrivant à échéance le 15 avril 2020 : Report au 24 juin 2020 + 16 jours (30mars-> 30avril) = 10 juillet 2020
Inexécution d'une obligation dont la date limite <u>est après</u> la fin de la période juridiquement protégée		
(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, autre que de sommes d'argent , dans un délai déterminé (3) Ayant pris cours ou produisant leurs effets après la période juridiquement protégée	Report des effets (article 4) La date des effets des clauses et astreintes de ces obligations est reportée. Pour les obligations souscrites avant le 12 mars 2020, d'un délai égal : <ul style="list-style-type: none"> - Au temps écoulé entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020. Pour les obligations souscrites après le 12 mars 2020, d'un délai égal : <ul style="list-style-type: none"> - Au temps écoulé entre la date de naissance de l'obligation et le 24 juin 2020. 	Exemple : Clause pénale d'un contrat de Vefa signé le 10 février 2020 sanctionnant le retard de travaux après le 30 juin 2020. Le date de départ de l'astreinte est reportée au : 30 juin 2020 + 73 j (12mars-> 24 juin 2020) Exclusion : Les obligations de sommes d'argent ne sont pas concernées par ce dispositif. La clause pénale sanctionnant un retard de paiement exigible le 30 juin 2020 ne bénéficie d'aucun report.

Critères	Mécanisme de report	Exemples et exclusions
----------	---------------------	------------------------

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

<p>(1) Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance</p> <p>(2) Lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé</p> <p>(3) Ayant pris effet avant la période d'urgence</p>	<p>Suspension (article 4)</p> <p>La période juridiquement protégée est neutralisée, le délai est suspendu à partir du 12 mars 2020 et reprend à partir du 24 juin 2020.</p>	<p>Exemple :</p> <p>Intérêt conventionnel de retard de paiement d'une tranche de prix de Vefa échue le 2 mars 2020 et payée le 15 juillet. La pénalité sera égale à 10 jours (2 au 11 mars) + 21 jours (24 juin au 15 juillet).</p>
--	--	--

Conventions résiliables ou automatiquement prorogées pendant la période juridiquement protégée

<p>(1) Les contrats qui peuvent être résiliés pendant une certaine période et les contrats tacitement reconductibles faute d'une dénonciation pendant une certaine période (délais légaux ou conventionnels)</p> <p>(2) Arrivant à échéance ou devant être exercés pendant la période juridiquement protégée</p>	<p>Report (article 5)</p> <p>Lorsque la date ultime d'exercice du droit de résiliation ou de dénonciation arrive à échéance pendant la période juridiquement protégée, le délai est reporté au 24 juin 2020 majoré de deux mois, soit au 24 août 2020.</p>	<p>Exemple :</p> <p>Délai de congé avec préavis de 6 mois pour notifier la résiliation d'un bail commercial expirant le 22 mars 2020.</p> <p>Le délai de délivrance du congé est reporté au 24 août 2020. Toutefois le locataire conservera un droit de rester dans les lieux 6 mois à partir du congé.</p>
---	---	--

Critères	Mécanisme de report	Exemples et exclusions
Délai d'instruction des autorisations d'urbanisme et période juridiquement protégée		
<ul style="list-style-type: none"> (1) Demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme (2) Demandes d'autorisation de division prévues par le livre Ier du CCH (3) Demandes d'autorisation d'ouverture, de réouverture, d'occupation et de travaux concernant des ERP ou des IGH (non soumises à autorisation d'urbanisme) (4) dont le délai d'instruction n'est pas expiré au 12 mars 2020 	<p>Suspension (12ter)</p> <p>La période juridiquement protégée <u>minorée</u> est neutralisée, le délai d'instruction est suspendu à partir du 12 mars 2020 et reprend à partir du 24 mai 2020.</p> <p>Si le délai d'instruction commence après le 12 mars 2020, son point de départ est reporté au 24 mai 2020.</p> <p>La suspension s'applique également aux délais impartis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour vérifier le complétude ou demander des pièces complémentaires. - Aux services pour émettre un avis ou donner un accord 	<p>Exemple :</p> <p>Permis de construire déposé le 12 janvier 2020 pour un projet soumis au délai de droit commun (3mois),</p> <p>Le délai d'instruction sera échu le 24 juin 2020 (24 mai + 1 mois résiduel)</p>

Délais de recours, retrait et déféré contre les autorisations d'urbanisme et période juridiquement protégée

<ul style="list-style-type: none"> (1) Les décisions de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir (2) Lorsque le délai de recours et de déféré n'est pas expiré au 12 mars 2020 (3) Lorsque le délai de retrait n'a pas expiré au 12 mars 2020 	<p>Suspension (articles 12bis et 12ter)</p> <p>La période juridiquement protégée <u>minorée</u> est neutralisée, le délai est suspendu à partir du 12 mars 2020 et reprend à partir du 24 mai 2020.</p> <p>Si le délai de recours, retrait déféré commence après le 12 mars 2020, son point de départ est reporté au 24 mai 2020.</p>	<p>Exemple :</p> <p>Permis de construire obtenu, transmis en préfecture et affiché le 15 janvier 2020, la purge des délais interviendra :</p> <p>Délai de recours / déféré (2 mois) - le 30 mai 2020 (24 mai + solde 3j)</p> <p>Délai de retrait (3 mois), le 30 mai juin 2020 (24 mai + solde 1 mois+3j)</p>
--	--	--

Récolement des travaux pendant la période juridiquement protégée

<ul style="list-style-type: none"> (1) Délais des procédures de récolement prévues à l'article L. 462-2 du code de l'urbanisme (2) Permettant de demeurer le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. (3) Lorsque le délai de contestation de la conformité n'a pas expiré au 12 mars 2020 	<p>Suspension (articles 12ter)</p> <p>La période juridiquement protégée <u>minorée</u> est neutralisée, le délai de récolement est suspendu à partir du 12 mars 2020 et reprend à partir du 24 mai 2020.</p> <p>Si le délai de récolement commence après le 12 mars 2020, son point de départ est reporté au 24 mai 2020.</p>	<p>Exemple :</p> <p>Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (Daact) déposée le 12 janvier 2020 pour un permis de construire classique (délai récolement 3 mois).</p> <p>Délai de récolement expire le 24 juin 2020 (24 mai + solde 1 mois délai de récolement)</p>
---	--	---

Critères	Mécanisme de report	Exemples et exclusions
Instruction des droits de préemption publics pendant la période juridiquement protégée		
<ul style="list-style-type: none"> (1) Déclaration d'intention d'aliéner souscrite au titre du droit de préemption urbain, ou du droit de préemption sur les fonds artisanaux/de commerce (titre Ier du livre II du code de l'urbanisme) (2) Déclaration d'intention d'aliéner souscrite au titre du droit de préemption de la SAFER (chapitre III du titre IV du livre Ier du code rural et de la pêche maritime) (3) Dont le délai d'instruction n'est pas achevé le 12 mars 2020 	<p>Suspension (article 12 quater)</p> <p>La période juridiquement protégée <u>minorée</u> est neutralisée, le délai d'exercice du droit de préemption est suspendu à partir du 12 mars 2020 et reprend à partir du 24 mai 2020.</p> <p>Si la déclaration d'intention d'aliéner est déposée après le 12 mars 2020, son point de départ est reporté au 24 mai 2020.</p>	<p>Exemple :</p> <p>Exclusions : Droits de préemptions privés</p>
Décision administrative pour une demande initiée avant ou pendant la période protégée		
<ul style="list-style-type: none"> (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 	<p>Suspension (article 7)</p> <p>La période juridiquement protégée est neutralisée, le délai continue à courir à partir du 24 juin 2020 pour la période restant à courir.</p> <p>Si le délai d'instruction commence après le 12 mars 2020, son point de départ est reporté au 24 mai 2020.</p>	<p>Exemple :</p> <p>Dossier d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC) sans permis de construire, déposé le 13 janvier 2020, et dont le délai d'instruction expirait le 13 mars 2020 (délai 2 mois).</p> <p>Ce délai est reporté au 25 juin 2020 (24 juin 2020 + solde 1 jour).</p> <p>Exclusions : Autorisations du titre II Bis de l'Ordonnance (notamment les autorisations d'urbanisme)⁴</p>
Prescription de contrôle ou de travaux initiée avant ou pendant la période juridiquement protégée		
<ul style="list-style-type: none"> (1) Réalisation de contrôles ou de travaux ou prescriptions de l'administration de toute nature (2) Qui doit intervenir (3) Dans un délai qui n'a pas expiré au 12 mars 2020 	<p>Suspension (article 8)</p> <p>La période juridiquement protégée est neutralisée, le délai continue à courir à compter du 24 juin 2020.</p> <p>Le délai des mesures ou prescriptions initiées pendant la période juridiquement protégée courent à partir du 24 juin 2020.</p>	<p>Prescription de travaux de ravalement à 6 mois datée du 2 mars 2020 : 24 juin 2020 + (6 mois – 10 jours déjà écoulés) = 13 décembre 2020</p> <p>Exclusion : Les délais résultant d'une décision de justice ne bénéficient pas de la suspension.</p>

⁴ Titre II BIS : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ENQUÊTES PUBLIQUES ET AUX DÉLAIS APPLICABLES EN MATIÈRE D'URBANISME, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION de l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, articles 12 à 12 quinquies susvisées.



Vos contacts

Grégoire Delamarche
gdelamarche@screeb.fr

Aurélien Bourdet
abourdet@screeb.fr

Damien Mancel
dmancel@screeb.fr

Arthur Cazalet
acazalet@screeb.fr

