



n° 05/2020

...Spécial COVID-19 & confinement...

## Accession et construction

### PEUT-ON SIGNER À DISTANCE DES ACTES NOTARIÉS PENDANT LE CONFINEMENT ?

Normalement, pour la signature d'un acte de vente, la présence physique de la personne chez le notaire est impérative. Par dérogation temporaire à cette exigence, en matière de vente, dans le neuf comme l'ancien, le notaire peut recueillir le consentement des parties à distance, grâce à un système de communication garantissant l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu.

Cette dérogation prend effet le 5 avril 2020 et sera possible jusqu'à 1 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire.

### QU'EN EST-IL DU DÉLAI DE RÉTRACTATION EN MATIÈRE D'ACHAT OU DE CONSTRUCTION ?

Le report des délais légaux ne s'applique pas au délai de rétractation de 10 jours (ordonnance n°2020-427 du 15/4/2020 : art.2)

En matière de contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le délai de rétractation commence à courir à partir de la notification du contrat. Le délai de 10 jours court à partir de la 1<sup>ère</sup> première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou tout autre moyen qui permet de certifier la date à laquelle le contrat a été remis, (notamment signification par voie d'huissier). La remise en main propre contre émargement a été invalidée par la Cour de Cassation, au motif qu'elle ne donnait pas suffisamment de garanties.

Pour une notification faite avant confinement, le délai de rétractation commence à courir le lendemain de la 1<sup>ère</sup> présentation de la lettre notifiant l'acte. En principe, le maître d'ouvrage ne peut pas invoquer qu'il n'a pas reçu la LRAR. Cependant, en cette période exceptionnelle de confinement, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) invite les constructeurs à vérifier que la notification a pu se faire valablement.

Pendant la période de confinement : la FFB recommande de reporter les notifications.

Concernant la rétractation, comme elle doit également être faite par LRAR, il est possible de la formaliser avec une lettre recommandée électronique (LRE) ou par simple mail.

### À LA FIN DU DÉLAI PRÉVU PAR LE « COMPROMIS DE VENTE », LA VENTE DOIT ÊTRE RÉITÉRÉE PAR ACTE AUTHENTIQUE. SI, AU JOUR DE CETTE DATE BUTOIR, LE CONFINEMENT EN EMPÊCHE LA RÉALISATION, LA VENTE EST-ELLE CADUQUE ?

Tout dépend de la rédaction du compromis.

En principe : « *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix* ». La vente est définitive dès qu'il y a accord sur la chose et le prix, sans qu'aucune autre formalité ne soit exigée. En pratique, le compromis de vente prévoit que la réitération de la vente par acte authentique doit intervenir avant une certaine date.

### Que devient le compromis de vente, en cas d'expiration du délai fixé pour accomplir la réitération de l'acte devant le notaire ?

2 possibilités :

- ⇒ si la réitération par acte authentique ne constitue pas une condition de validité de la promesse, l'écoulement du délai fixé n'entraînera pas la caducité de la promesse de vente (arrêt Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 juillet 2014, n°13-12.470). Il sera alors possible pour l'une des parties de mettre l'autre en demeure de s'exécuter et de régulariser la vente par acte authentique ;
- ⇒ si les parties ont fait de la signature de l'acte authentique devant notaire une condition de validité de la promesse, le dépassement de la date de réitération est, en principe, de nature à entraîner la caducité de la promesse.

L'ordonnance du 25/3/2020, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire, impacte les relations en matière de vente.

L'ensemble des délais qui arrivent ou sont arrivés à échéance entre le 12/3/2020 et 1 mois après à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré, soit le 24/6/2020, sont prorogés dans la limite de 2 mois (soit au maximum jusqu'au 24/8/2020). Ainsi, n'est pas tardif l'acte réalisé dans le délai supplémentaire imparti.

*Exemple : pour un acte dont la signature était prévue pendant la durée de cette période de crise sanitaire, soit du 12/3/2020, jusqu'au 24/6/2020, la signature de l'acte authentique sera réputée avoir été faite à temps dès lors qu'elle interviendra, au plus tard, le 24/8/2020.*

## **Contrats de construction, travaux, urbanisme**

### **PEUT-ON RÉCEPTIONNER SA MAISON ET RÉCUPÉRER SES CLÉS EN PÉRIODE DE CONFINEMENT ?**

La réception de l'ouvrage ainsi que la remise des clés paraît possible, si elle se fait dans le respect des gestes barrières.

Cependant, chaque employeur a le devoir d'évaluer les risques en lien avec l'activité de ses salariés et le risque de contagion.

### **RETARD DANS LA LIVRAISON OU LA RÉCEPTION ?**

Sont réputées non-écrites les clauses qui admettraient d'autres causes de retard que les intempéries, la force majeure et les cas fortuits. En cas de litige au motif du retard de la livraison de l'ouvrage, seuls les juges pourront déterminer si le contexte actuel de confinement constitue ou non une cause légitime de report de la réception et de suspension du délai de livraison.

### **QUEL EST L'IMPACT DE CES MESURES EN MATIÈRE D'URBANISME ?**

#### **Demande de permis de construire et délais**

Si une personne a déposé une demande de permis de construire pour une maison individuelle avant le 12/3/2020, quand peut-elle espérer avoir une réponse de la mairie ? Les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter de la cessation de l'état d'urgence sanitaire

*« Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'urgence sanitaire est reporté à l'achèvement de celle-ci. »*

### **SI UNE PERSONNE SOUHAITE FORMER UN RECOURS CONTRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR EXEMPLE LE 3/3/2020, JUSQU'À QUELLE DATE PEUT-ELLE LE FAIRE ?**

Les délais de recours **reprennent leur cours là où ils s'étaient arrêtés dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire**, avec un minimum de 7 jours pour permettre aux justiciables de saisir la juridiction administrative. Il ne s'agit pas d'un report de délai, mais d'une suspension de délai.

### **SI UNE AUTORISATION D'URBANISME ARRIVE À ÉCHÉANCE PENDANT L'ÉTAT D'URGENCE SANITAIRE, EST-ELLE PROLONGÉE ?**

Au regard de l'article 3 de l'ordonnance du 25/3/2020, les autorisations d'urbanisme bénéficient d'une prorogation de plein droit pour une durée de 2 mois à compter de l'expiration de la période définie (soit 3 mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence). Cette prolongation s'applique aux permis de construire, d'aménager, de démolir et aux déclarations préalables.