



PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DE L'ORDONNANCE N° 2020-306 DU 25 MARS 2020 RELATIVE À LA PROROGATION DES DELAIS ECHUS PENDANT LA PERIODE D'URGENCE SANITAIRE ET À L'ADAPTATION DES PROCÉDURES PENDANT CETTE MÊME PERIODE

Objectifs : Aménager les dispositions de l'ordonnance N° 2020-306 du 25 mars 2020 pour permettre la signature des actes définitifs de ventes de biens immobiliers, de cessions de fonds de commerce et de cessions de droits au bail dans des délais rationalisés.

Exposé du contexte : L'ordonnance N° 2020-306 du 25 mars 2020, prise en application de la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 du 23 mars 2020, organise pendant une période commençant à courir à compter du 12 mars 2020, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence, la prorogation des délais échus.

L'application de ce nouveau texte a pour effet de créer des délais supplémentaires permettant aux bénéficiaires de droits de rétractation et de préemption, visés ci-après, d'exercer leurs droits jusqu'à un mois après l'état de cessation d'urgence, ledit délai étant encore majoré du délai initialement imparti pour agir.

Cette compilation de délais aboutit à retarder considérablement la signature des actes de ventes de biens immobiliers, de fonds de commerce et de cessions de droit au bail.

Droits visés par la présente proposition de modifications

- Le droit de rétractation de l'article L 271-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation
- Les droits de préemption des Chapitre 1^{er} (Droit de préemption urbain), Chapitre II (Droit de préemption dans des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires) et Chapitre IV (droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial) du Titre 1^{er}, du Livre II, de la partie Législative du Code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption du Chapitre III (droit de préemption de la SAFER), du Titre IV, du Livre 1^{er} de la partie Législative du code rural et de la pêche maritime.

.../...

MODIFICATION PROPOSEE

Insérer à l'article 1, II de l'ordonnance N° 2020-306 du 25 mars 2020, un 6° ainsi rédigé :

- 6° Aux droits de préemption des Chapitre 1^{er} (Droit de préemption urbain), Chapitre II (Droit de préemption dans des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires) et Chapitre IV (droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial) du Titre 1^{er}, du Livre II, de la partie Législative du Code de l'urbanisme ainsi qu'au droit de préemption du Chapitre III (droit de préemption de la SAFER), du Titre IV, du Livre 1^{er} de la partie Législative du code rural et de la pêche maritime.

NOUVEAU TEXTE MODIFIE

TITRE 1^{ER}

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES A LA PROROGATION DE DELAIS

Article 1

« 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.

II. – Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables :

- 1° Aux délais et mesures résultant de l'application de règles de droit pénal et de procédure pénale, ou concernant les élections régies par le code électoral et les consultations auxquelles ce code est rendu applicable ;
- 2° Aux délais concernant l'édiction et la mise en œuvre de mesures privatives de liberté ;
- 3° Aux délais concernant les procédures d'inscription dans un établissement d'enseignement ou aux voies d'accès à la fonction publique ;
- 4° Aux obligations financières et garanties y afférentes mentionnées aux articles L. 211-36 et suivants du code monétaire et financier ;
- 5° Aux délais et mesures ayant fait l'objet d'autres adaptations particulières par la loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ou en application de celle-ci.

6° Aux droits de préemption des Chapitre 1^{er} (Droit de préemption urbain), Chapitre II (Droit de préemption dans des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires) et Chapitre IV (droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial) du Titre 1^{er}, du Livre II, de la partie Législative du Code de l'urbanisme ainsi qu'au droit de préemption du Chapitre III (droit de préemption de la SAFER), du Titre IV, du Livre 1^{er} de la partie Législative du code rural et de la pêche maritime.

.../...

III. – Les dispositions du présent titre sont applicables aux mesures restrictives de liberté et aux autres mesures limitant un droit ou une liberté constitutionnellement garanti, sous réserve qu'elles n'entraînent pas une prorogation au-delà du 30 juin 2020. »

DROIT DE RÉTRACTATION DE L'ARTICLE L 271-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Créer un article 2 bis ainsi rédigé :

Article 2bis

« Par dérogation à l'article 2 de la présente ordonnance, le bénéficiaire du droit de rétractation de l'article L 271-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, pourra renoncer au nouveau délai crée en sa faveur et commençant à courir à compter de la fin de la période mentionnée à l'article 1^{er}.

Cette faculté de renonciation est ouverte aux acquéreurs non professionnels dont le droit de rétractation a été purgé, dans les formes prévues par la réglementation, pendant la période mentionnée à l'article 1^{er}.

Le contrat constatant ou réalisant la convention dressée en la forme authentique stipulera alors la clause de renonciation suivante :

« Je reconnais (nom et prénom) avoir été informé, qu'en application des dispositions de l'article 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire, un nouveau délai m'est offert pour me rétracter en application des dispositions de l'article L 271-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ledit délai commençant à courir à compter de la fin de la période mentionnée à l'article 1^{er} de l'ordonnance précitée.

En conséquence de quoi, je déclare expressément renoncer au bénéfice de ce nouveau délai. »