

COVID-19

Crise sanitaire : adaptation des mesures d'urgence

Inf. 11

Les reports de délais prévus par l'ordonnance du 25 mars 2020 ont été ajustés. Sélection des principaux aménagements en matière d'urbanisme, de vente immobilière, de copropriété et en matière familiale.

Ord. 2020-427 du 15-4-2020 : JO 16 texte n° 2

Ord. 2020-460 du 22-4-2020 : JO 23 texte n° 15

1. Prise sur habilitation de la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 (*Loi 2020-290 du 23-3-2020*), une ordonnance du 25 mars 2020 a instauré un dispositif de report de divers délais et dates d'échéance (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020, voir SNH 12/19 inf. 9*). L'ordonnance a défini pour cela une « période juridiquement protégée » allant du 12 mars 2020 à « l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire » (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 1*). La durée de l'état d'urgence sanitaire est prévue pour s'achever, en principe, le 24 mai 2020 à 0 heure, de sorte que la « période juridiquement protégée » s'achèverait un mois plus tard, le 23 juin à minuit (*Circ. JUSC20098566C du 17-4-2020*).

Cette ordonnance, de portée générale, a suscité de vives réactions. Bon nombre de professionnels l'ont jugée inadaptée au secteur de l'immobilier et constituant un frein à la reprise de l'économie. L'interprétation de ce texte a soulevé également des questions de la part des praticiens quant à son application aux délais de rétractation et de réflexion des acquéreurs et aux délais de la loi Scrivener pour les emprunteurs-acquéreurs, dans le cadre des ventes immobilières.

Ils ont été entendus. Une ordonnance du 15 avril complète celle du 25 mars 2020.

Ces nouvelles dispositions impactent-elles aussi le droit de la famille ? Certainement, mais dans une moindre mesure. Nous faisons aussi le point, sans prétendre à

l'exhaustivité car les délais sont nombreux. Concernant ceux relatifs à la copropriété, ils sont allongés.

Délais applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement

2. L'ordonnance du 15 avril 2020 contient des « dispositions particulières [...] aux délais applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement » (*Ord. 2020-427 art. 8*). Elle permet, dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire – et non plus à l'expiration de la « période juridiquement protégée » – que délais et procédures suspendus reprennent leur cours et que ceux qui auraient dû débuter pendant l'état d'urgence sanitaire, débutent. Une nouvelle ordonnance du 22 avril complète celle du 15 avril en élargissant notamment son champ d'application à des règles relevant du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Sont concernés par l'ordonnance du 15 avril (complétée par l'ordonnance du 22 avril) :

1. Les recours et les déférés préfectoraux à l'encontre des autorisations d'urbanisme : non-oppositions à déclaration préalable, permis de construire d'aménager ou de démolir (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 12 bis nouveau*).

Si le recours a été engagé avant le 12 mars 2020, le délai est suspendu à compter du 12 mars 2020 jusqu'à la cessation de l'urgence sanitaire. Il recommence à courir après, sans que la durée restante puisse être inférieure à 7 jours.

Si le point de départ du délai aurait dû commencer à courir pendant la période d'urgence sanitaire, il est reporté et commence à courir après.

2. L'instruction des autorisations d'urbanisme, des certificats d'urbanisme et les procédures de récolement des travaux (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 12 ter nouveau*).

Si le délai d'instruction a commencé à courir avant le 12 mars 2020, il est suspendu à compter du 12 mars 2020 jusqu'à la cessation de l'urgence sanitaire. Il reprend son cours après. Un décret pourra

prévoir d'autres modalités de reprise des délais (*Ord. 2020-306 art. 12 ter dans sa rédaction issue de l'ord. 2020-460 du 22-4-2020*).

Si le point de départ du délai aurait dû commencer à courir pendant la période d'urgence sanitaire, il est reporté et commence à courir après.

Aucune autorisation (ou refus) tacite ne peut donc intervenir pendant la période d'urgence sanitaire.

II
Aucune autorisation (ou refus) tacite ne peut intervenir pendant la période d'urgence sanitaire

II

Lorsqu'un accord ou un avis est requis au cours de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (accord de l'Architecte des bâtiments de France, par exemple), les mêmes règles de suspension et report des délais s'appliquent.

Ces règles sur les délais d'instruction concernent aussi des autorisations relevant du Code de la construction et de l'habitation : les autorisations de division (CCH art. L 111-6-1 s.), celles relatives aux établissements recevant du public (ERP) et aux immeubles de moyenne et grande hauteur (IMH et IGH) (Ord. 2020-306 art. 12 *ter* dans sa rédaction issue de l'ord. 2020-460 du 22-4-2020).

3. Les procédures de préemption (Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 12 *quater*).

Entrent dans le champ d'application de l'ordonnance les droits de préemption du Code de l'urbanisme (DPU, ZAD, ENS, fonds de commerce, etc.) et en matière rurale, celui de la Safer.

Le délai au terme duquel une décision, un accord ou un avis peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'a pas expiré avant le 12 mars 2020 est, à cette date, suspendu. Il reprend son cours après la cessation de l'état d'urgence sanitaire, pour la durée restant à courir le 12 mars 2020. Un décret pourra prévoir d'autres modalités de reprise des délais (Ord. 2020-306 art. 12 *quater* dans sa rédaction issue de l'ord. 2020-460 du 22-4-2020).

Le point de départ du délai qui aurait dû commencer à courir pendant la période d'urgence sanitaire (envoi d'une DIA pendant cette période, par exemple) est reporté à l'achèvement de l'état d'urgence sanitaire.

À noter : La période juridiquement protégée continue de régir certaines situations en urbanisme.

Il en va ainsi du délai de retrait des autorisations de construire par l'administration (C. urb. art. L 424-5). Si le délai de retrait est appelé à expirer pendant la période juridiquement protégée, il est suspendu à compter du 12 mars 2020 et reprend son cours le 24 juin 2020 à 0 heure, après la fin de la période juridiquement protégée (Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 7). Pour les autorisations

d'urbanisme délivrées pendant la même période : le point de départ du délai de retrait est également reporté au 24 juin 2020.

Il en va de même de la durée de validité des autorisations d'urbanisme. Les autorisations dont la durée de validité expire pendant la période juridiquement protégée sont prorogées de plein de droit jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 mois suivant la fin de cette période (Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 3).

Délais applicables aux ventes immobilières

3. L'ordonnance du 15 avril 2020 clarifie les dispositions issues de l'ordonnance du 25 mars 2020 (Ord. 2020-427 du 15-4-2020 art. 2). Elle en exclut les délais de réflexion, de rétractation et de renonciation. Précisant le caractère interprétatif de cette modification, elle lui confère un effet rétroactif : ces délais sont réputés n'avoir jamais été prorogés (Rapport au Président de la République relatif à l'ord. 2020-427).

Ainsi, les délais de rétractation et de réflexion de l'article L 271-1 du CCH ne bénéficient d'aucune prorogation. La solution s'applique, y compris pour ceux qui ont expiré entre le 12 mars 2020 et 16 avril 2020.

Le délai de réflexion prévu par l'alinéa 2 de l'article L 313-34 du Code de la consommation au terme duquel « l'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre préalable que 10 jours au moins après réception de celle-ci » n'est pas prorogé (Ord. 2020-427 du 15-4-2020 art. 2).

Selon une fiche technique du 16 avril 2020 de la Direction des affaires civiles et du Sceau, il en va de même pour la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation. Une telle condition dont le délai de réalisation arrive à échéance pendant la période juridiquement protégée n'est pas prorogée. Il appartiendra éventuellement

aux parties de renégocier cette condition, le cas échéant, afin d'allonger le délai contractuellement prévu.

Astreintes, clauses pénales, clauses résolutoires et clauses de déchéance

4. Afin de ne pas pénaliser les débiteurs, le droit dérogatoire issu des ordonnances gèle temporairement certaines sanctions de l'inexécution de leurs obligations (Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 4 *modifié* par l'ord. 2020-427 du 15-4-2020). Les sanctions concernées sont les astreintes prononcées par les juridictions ou les autorités administratives (Circ. JUSC2008608C du 26-3-2020) ainsi que certaines clauses contractuelles : clauses pénales, clauses résolutoires et clauses de déchéance. Les « astreintes » d'origine conventionnelle devraient également relever du dispositif (Cass. 1^{er} civ. 9-3-1977 n^o 75-14.270 : Bull. civ. I n^o 126).

Inexécution survenant pendant la période protégée. Les astreintes, les clauses pénales,

les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période juridiquement protégée (Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 4, al. 1).

Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de la période juridiquement protégée, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée (Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 4, al. 2 *modifié* par l'ord. 2020-427 du 15-4-2020). Dans sa version initiale, l'ordonnance 2020-306 prévoyait un report forfaitaire d'un mois.

Par exemple, un contrat conclu le 1^{er} février 2020 devait être exécuté le 20 mars 2020, une clause résolutoire étant stipulée en cas

||
Sont exclus de la prorogation les délais de réflexion, de rétractation et de renonciation

||

d'inexécution à cette date. Le débiteur n'exécute pas le contrat à la date prévue. En application de l'ordonnance dans sa version modifiée, les effets de la clause seront reportés d'une durée égale au temps écoulé entre le 12 et le 20 mars, ce report courant à compter de la fin de la période juridiquement protégée. Si la période juridiquement protégée prenait fin le 24 juin, la clause résolutoire prendrait effet le 3 juillet (fin de la période juridiquement protégée + 8 jours) (*Circ. JUSC2009856C du 17-4-2020*).

Inexécution survenant après la période protégée. Lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période juridiquement protégée, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 4, al. 3 introduit par l'ord. 2020-427 du 15-4-2020*).

En effet, même après l'expiration de cette période, certains débiteurs d'une obligation de faire – les obligations de sommes d'argent ne sont pas concernées – se trouveront, du fait des difficultés imposées par le confinement, dans l'impossibilité de respecter les échéances auxquelles ils sont engagés. Par exemple, si un contrat de travaux antérieur au 12 mars 2020 prévoit la livraison du bâtiment à une date qui échoit après la fin de la période juridiquement protégée, la clause pénale sanctionnant l'éventuelle inexécution de cette obligation ne prendra effet qu'à une date reportée d'une durée égale à la durée de la période juridiquement protégée (*Rapport au Président de la République relatif à l'ord. 2020-427*).

Inexécution survenue avant la période protégée. Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période juridiquement protégée (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 4, al. 4 renuméroté par l'ord. 2020-427 du 15-4-2020, ancien al. 3*). Les astreintes et clauses concernées reprennent effet dès la fin de cette période. Contrairement aux précédentes dispositions de l'article 4, ni les clauses résolutoires ni les clauses de déchéance ne sont ici visées puisque leur effet, instantané, est par hypothèse acquis

(*O. Deshayes, La prorogation des délais en période de Covid-19 : quels effets sur les contrats ? D. 2020 p. 831*).

Mise à l'écart et renoncement. Selon le rapport précité au Président de la République, les parties au contrat restent libres d'écarter l'application de l'article 4 par des clauses expresses notamment si elles décident de prendre en compte différemment l'impact de la crise sanitaire sur les conditions d'exécution du contrat. Elles peuvent également décider de renoncer à se prévaloir des dispositions de cet article.

La première affirmation paraît cependant en contradiction avec la circulaire interprétative quand elle précise que, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, les dispositions de l'article 4 sont une loi de police au sens de l'article 9 du règlement Rome I (*Circ. JUSC2009856C du 17-4-2020*). Aux termes de ce dernier texte, une loi de police est une disposition impérative dont le respect est jugé crucial par un pays pour la sauvegarde de ses intérêts publics, tels que son organisation politique, sociale ou économique, au point d'en exiger l'application à toute situation entrant dans son champ d'application, quelle que soit par ailleurs la loi applicable au contrat.

Incidences en matière familiale

5. Divorce contractuel. Délais de réflexion, de rétractation et de renoncement sont désormais clairement écartés du champ des reports de délai prévus par l'ordonnance 2020-306 (*Ord. 2020-427 du 15-4-2020 art. 2*). Aucun report, donc, du délai de réflexion de quinze jours offert aux époux à réception du projet de convention de divorce par consentement mutuel sans juge, à l'expiration duquel la signature peut être envisagée (*C. civ. art. 229-4*).

Assurance-vie. Pour la même raison, le mécanisme de report prévu par l'ordonnance 2020-306 ne s'applique ni au délai de 30 jours durant lequel le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, une fois informé de la conclusion du contrat, peut y renoncer par lettre recommandée, ni au délai de 30 jours après réception de la

lettre recommandée au cours duquel l'assureur doit restituer l'intégralité des sommes versées (*C. ass. art. L 132-5-1*).

Pension alimentaire. Lorsque le parent créancier d'une pension alimentaire recourt à l'agence de recouvrement des impayés de pension alimentaire en l'absence de titre exécutoire fixant le montant de la pension, il perçoit l'allocation de soutien familial pendant quatre mois (*Rapport au Président de la République sur l'ord. 2020-460 du 22-4-2020 : JO 23 texte 14*). En temps normal, la poursuite de ce versement au-delà

de ce délai est subordonnée à la saisine par le parent créancier de l'autorité judiciaire en vue de la fixation du montant de la pension alimentaire mise à la charge du débiteur défaillant (*CSS art. R 523-3, al. 1, 2°*).

À défaut de saisine pendant la période de l'état d'urgence sani-

taire, le versement de l'allocation de soutien familial (ASF) est toutefois prolongé (*Ord. 2020-460 du 22-4-2020 art. 10*).

Sont concernés les parents créanciers dont l'allocation était due au moins jusqu'au 11 mars 2020.

À la condition tenant à la saisine de l'autorité judiciaire par le parent créancier se substitue, de manière temporaire, une simple attestation sur l'honneur par laquelle il déclare ne pas être en mesure de saisir l'autorité judiciaire en vue de la fixation du montant de la pension alimentaire ou de transmettre à l'organisme débiteur les justificatifs permettant d'attester de cette saisine.

Le versement de l'allocation de soutien familial se poursuit alors au-delà de la quatrième mensualité et, au plus tard, après la première échéance de versement qui suit la cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit, à la date de parution de cet article, le 24 mai 2020 à 0 heure (*Loi 2020-290 du 23-3-2020 art. 4*).

À cette même date :

- le droit à l'allocation sera réexaminé rétroactivement, c'est-à-dire y compris pendant la période d'état d'urgence ;
- le parent créancier disposera de trois mois pour justifier de la saisine de l'autorité judiciaire.

//
*Aucun report du
délai de réflexion
à réception du projet
de convention de
divorce contractuel*
//

Succession. En matière successorale, le mécanisme de report prévu par l'ordonnance 2020-306 s'applique notamment à :

- l'option successorale, qui doit être exercée dans les dix ans à compter de l'ouverture de la succession (*C. civ. art. 780, al. 1*);
- l'action en réduction, qui se prescrit dans les cinq ans à compter de l'ouverture de la succession, ou dans les deux ans à compter du jour où l'héritier a eu connaissance de l'atteinte portée à sa réserve, sans jamais pouvoir excéder dix ans à compter du décès (*C. civ. art. 921, al. 2*);
- le droit viager au logement du conjoint survivant, ce dernier devant manifester sa volonté d'en bénéficier dans l'année du décès (*C. civ. art. 765-1*);
- l'action en complément de part, qui se prescrit dans les deux ans à compter du partage (*C. civ. art. 889, al. 2*).

Les ordonnances des 15 et 22 avril n'y ont rien changé. Ces « actions » seront donc réputées faites dans les temps si elles ont été effectuées dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de la période juridiquement protégée, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois, soit le 23 août minuit.

Attention : l'obligation fiscale de dépôt de la déclaration de succession et de paiement des droits de succession n'est pas concernée par le report de délai (*Ord. 2020-306 du 25-3-2020 art. 10, II*). Les délais habituels doivent donc être respectés : de six mois à un an voire deux ans à compter du jour du décès, en fonction du domicile du défunt et de son lieu de décès (*CGI art. 641 et 642*), sous réserve de nombreuses exceptions.

Changement de régime matrimonial. Enfin, l'ordonnance 2020-306 s'applique au délai d'opposition ouvert notamment aux enfants majeurs et créanciers d'époux qui modifient leur régime matrimonial (*C. civ. art. 1397*). Si ce délai, de trois mois, vient à expirer pendant la période juridiquement protégée, la notification d'une opposition devrait être admise « dans la limite de deux mois », soit jusqu'au 23 août minuit.

Copropriété

6. Le délai de report des assemblées générales et des contrats de syndic à nouveau prolongé. Afin de respecter les consignes de confinement données par l'État pour enrayer

la propagation du Covid-19, toutes les assemblées générales de copropriétaires qui devaient se tenir depuis le 12 mars 2020 avaient été reportées jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire. Cette décision entraînant également le report des changements de syndic, les mandats des syndics en place avaient été prorogés dans les mêmes conditions pour éviter que les copropriétés ne se retrouvent sans syndic et donc dans l'illégalité. Ces délais sont allongés. La tenue des assemblées générales et, par voie de conséquence, les mandats de syndic sont prorogés jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 mois (au lieu d'un mois) après la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 24 juillet (au lieu du 24 juin). Les assemblées générales devront se tenir au plus tard 8 mois (au lieu de 6 mois) après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit en janvier 2021 (au lieu de novembre 2020). La rémunération des syndics se fera au prorata du tarif prévu par le contrat existant, en fonction du temps de prolongation. Les mêmes règles de report s'appliquent aux copropriétaires membres du conseil syndical.