

# Silke Nadolni, Sidonie Fraîche-Dupeyrat et Anne-Charlotte Foin (LPA-CGR) : « quels sont les impacts de l'ordonnance 2020-306 sur les conditions suspensives et promesses de vente en cours ? »

CHRONIQUES LOGEMENT le 10 Avr 2020



**L'ordonnance n°2020-306 instaure un régime dérogatoire de suspension ou d'interruption de certains délais légaux qui entraîne des conséquences, notamment sur les promesses de vente. Les explications et les conseils de Silke Nadolni, Sidonie Fraîche-Dupeyrat, avocates associées, et Anne-Charlotte Foin, avocate collaboratrice au sein de LPA-CGR.**

Dans une première chronique parue mardi 24 mars, nous avons envisagé le sort des négociations et promesses de vente en cours au moment du prononcé de l'état

d'urgence et de la mise en œuvre du confinement.

Le lendemain paraissait l'ordonnance n°2020-306 instaurant un régime dérogatoire de suspension ou d'interruption de certains délais légaux et même parfois contractuels, pendant la période de protection juridique du 12 mars 2020 au 24 juin 2020.

Si les principes dégagés dans notre première chronique en matière de pourparlers restent pleinement applicables, cette ordonnance a de nombreux impacts sur les promesses de vente en cours et le jeu de leurs conditions suspensives.

Bien qu'un certain nombre d'offices notariaux demeurent physiquement ou virtuellement ouverts et que les notaires disposent désormais et jusqu'au 24 juin de la faculté de recevoir à distance les actes authentiques électroniques, encore faut-il que ces actes puissent en l'état être signés par les parties.

Pour permettre au bénéficiaire de lever l'option ou aux parties de réitérer leur accord contractuel, toutes les conditions suspensives visées par la promesse doivent ainsi être réalisées ; c'est souvent là où le bât blesse... Qu'en est-il alors des délais de la promesse de vente ?

## **Sur la réalisation des conditions suspensives des promesses en cours**

Nombre de conditions suspensives d'usage sont liées à la décision d'une autorité administrative, telle la purge d'un droit de préemption (Safer, Etat, commune...) ou l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager...) ou environnementale. La demande de l'administré fait alors courir un délai à l'issue duquel la décision administrative doit être rendue.

L'article 7 de l'ordonnance impacte le jeu de ces délais en distinguant selon que la demande ait été formulée auprès de l'autorité administrative avant ou pendant la période de protection.

Dans la première hypothèse, les délais seront suspendus jusqu'à la fin de la période de protection et reprendront le 25 juin 2020. Dans la seconde hypothèse, les délais sont

purement et simplement interrompus et ne commenceront à courir qu'à compter du 25 juin.

Ces mêmes règles s'appliqueront aux délais impartis aux personnes publiques pour solliciter des pièces complémentaires, retardant nécessairement l'instruction d'une demande.

Dans tous les cas, ces mécanismes empêchent, durant cette période, la réalisation des conditions suspensives de cette nature ; ce que les parties qui ont signés une promesse de vente avant le 25 mars n'auront pas anticipé...

Les autorités administratives peuvent toujours renoncer à la faculté offerte par ces dispositions et prendre une décision de préemption, de renonciation à la préemption ou délivrer l'autorisation attendue. Certaines autorisations administratives dont l'instruction était très avancée ont ainsi été délivrées en début de période de confinement. D'après nos renseignements, certaines villes – dont Paris – répondent actuellement plus rapidement qu'habituellement et de façon expresse aux demandes de purge du droit de préemption.

Une difficulté demeure, cependant, dans certains cas pour conférer aux éventuelles autorisations à obtenir un caractère définitif, en purgeant les délais de recours des tiers, de retrait ou encore de déféré préfectoral.

Les délais de recours des tiers, par exemple, seront en application de l'article 2 de l'ordonnance réputés recevables s'ils sont introduits dans les deux mois qui suivent la fin de la période de protection, soit jusqu'au 25 août prochain. Pour le détail, nous vous renvoyons à la chronique d'

[Hélène Cloëz sur les délais de recours contentieux contre les autorisations d'urbanisme.](#)

En ce qui concerne les autres conditions suspensives, certaines d'entre elles peuvent entrer dans les prévisions de l'article 2 de l'ordonnance, qui proroge le délai pour accomplir certains actes prescrits par la loi ou les règlements à peine de nullité, caducité... jusqu'au 25 août 2020.

Ce sera, selon nous, le cas, par exemple, de la purge du droit de préemption légal du locataire commercial ou d'habitation. La question peut se poser, également, pour le jeu

de la condition suspensive d'obtention de prêt lorsqu'elle a un fondement légal. Il en est de même des délais légaux de rétractation prévus par l'article L271-1 du CCH ou encore l'article L.442-8 du Code de l'Urbanisme.

Il est donc très vraisemblable que de nombreuses conditions suspensives ne pourront être réalisées pendant la période de protection juridique, ce qui n'avait naturellement pas été anticipé par les parties qui ont conclu leur promesse avant le 12 mars.

S'agissant des autres conditions suspensives, l'ordonnance ne prorogeant pas les délais conventionnels, celles-ci défailliront vraisemblablement si elles ne peuvent être réalisées avant le terme de la promesse.

Ainsi, peu des conditions suspensives pourront être réalisées avant la fin de la période de protection, ce qui peut entraîner la caducité de la promesse faute pour les parties de reporter d'autant la signature des actes de vente.

Notre conseil :

Prorogez le calendrier de réalisation des conditions suspensives et de la promesse de vente : il peut suffire d'un avenant conclu sous seings privés par voie dématérialisée, d'un échange de courriers ou de courriels authentifiables, quand bien même la promesse était authentique. Les nouveaux délais pourront d'ailleurs être glissants, c'est-à-dire arrêtés en fonction de la fin de la période de confinement.

## **Sur les promesses en cours**

L'ordonnance n° 2020-306 ne prévoit aucune disposition générale de prorogation des délais contractuels, mais une disposition spéciale, l'article 4, peut impacter le jeu des clauses d'une promesse de vente.

L'article 4 de l'ordonnance prévoit que les astreintes, clauses pénales, 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 du 12 mars

au 24 juin 2020. Elles ne produiront leurs effets qu'à compter du 24 juillet 2020, si le débiteur n'a pas exécuté son obligation avant ce terme.

Cette disposition est sans effet sur le terme d'une promesse unilatérale de vente, car si la survenance du terme prive le bénéficiaire du droit d'option, il ne vient pas sanctionner l'inexécution d'une obligation. Et l'indemnité d'immobilisation remise par le bénéficiaire est la contrepartie, pour le propriétaire, de l'immobilisation de son bien ; elle échappe à la qualification de clause pénale.

Les promesses unilatérales n'étant donc pas automatiquement prorogées, et leurs conditions suspensives pouvant se trouver retardées, il est donc de nouveau recommandé de discuter avec son partenaire pour obtenir des prorogations.

La situation est un peu différente pour les promesses synallagmatiques de vente, lesquelles peuvent contenir des clauses susceptibles d'être qualifiées de clauses pénales, de clauses de déchéance ou de clauses résolutoires.

Les promesses synallagmatiques de vente contiennent fréquemment une clause appelée « terme extinctif » prévoyant leur « caducité » à défaut de réitération de la vente par acte authentique ou d'action en réalisation forcée dans un délai donné. On y trouve également la stipulation d'un dépôt de garantie ou d'un acompte, pouvant relever de la qualification de clause pénale.

Ces clauses remplissent les prévisions de l'article 4 de l'ordonnance précitée, de telle sorte que les promesses concernées pourraient se voir prorogées au 24 juillet prochain et les clauses pénales suspendues pour la même durée.

Mais la solution est tout autre si la promesse n'est pas assortie d'un terme extinctif, mais stipule simplement un terme à partir de laquelle l'une des parties peut poursuivre l'autre en réalisation forcée de la vente.

La lecture attentive de la promesse et l'analyse fine de ces clauses de « délai » et « réalisation forcée » est donc essentielle.

La précaution conduit, ainsi, à rechercher assez systématiquement une prorogation de l'accord des parties.

Notre conseil :

Pour les promesses unilatérales ou synallagmatiques, il nous paraît donc impératif de ne pas attendre l'expiration des délais contractuels pour agir : contactez votre vendeur pour lui exposer d'éventuelles difficultés. A défaut d'entamer maintenant des démarches à l'égard de votre partenaire, le manque de bonne foi pourra vous être reproché.

**NB : les délais sont indiqués en considération d'un état d'urgence sanitaire prenant fin le 24 mai prochain, ils seront modifiés si cette date était repoussée.**



**Pauline Héliari**

---