

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 mai 2020

PROROGÉANT L'ÉTAT D'URGENCE SANITAIRE ET COMPLÉTANT SES DISPOSITIONS -
(N° 2902)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CL188

présenté par

M. Le Fur, M. Bazin, M. Breton, M. Brun, M. Di Filippo, Mme Genevard, M. Gosselin,
Mme Trastour-Isnart et M. Viala

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période est abrogée.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures vise s'adapter aux contraintes de confinement et suspendre les conséquences juridiques du silence de l'administration.

Selon cette ordonnance, le gel de ces délais vaut jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire. Ce dernier ayant une durée de deux mois, il devrait se terminer le 24 mai 2020.

Il en résulte que tous les délais légaux qui expirent pendant cette période seront automatiquement interrompus et se prolongeront jusqu'au mois suivant la fin des mesures d'urgence.

L'impact de ces mesures sur la trésorerie des métiers de la transaction immobilière va être des plus conséquents et il est à craindre de nombreux dépôts de bilan dans ce secteur.

De manière plus précise, deux mesures sont susceptibles d'avoir un impact réel sur l'activité immobilière, à savoir la purge du délai SRU et la purge du droit de préemption. En ce qui concerne la purge du délai SRU, si ce délai est censé expirer le 12 mars 2020 ou au-delà, donc pour tout dossier signé au plus tard le 3 mars, il recommencera à zéro un mois après la fin de la période de la crise sanitaire. La loi prévoit un délai de rétractation de dix jours. Ce qui signifie concrètement que tous les dossiers signés dont le délai de rétractation n'était pas purgé au 12 mars 2020 sont concernés, ouvrant ainsi à nouveau le délai de rétractation.

Par exemple, pour un dossier dont le délai n'était pas expiré le 12 mars 2020 alors le délai de rétractation court désormais jusqu'au vendredi 3 juillet 2020. En effet, le nouveau délai de dix jours partira le 24 juin 2020, soit un mois après la fin envisagée des mesures d'urgence.

Toutes ces signatures sont alors repoussées courant juillet 2020, donc toute la chaîne de signatures et de déménagements.

Il en résulte par conséquent une incertitude de quatre mois et une incapacité à réaliser l'acte authentique avant la fin de ce délai. Pour le droit de préemption, l'application de l'ordonnance a pour conséquence de faire repartir le délai à zéro à la fin de la période d'urgence. Cela signifie en pratique, au regard de la pratique habituelle du silence administratif, que pour tous les dossiers dont la DIA (déclaration d'intention d'aliéner) a été reçue en mairie depuis le 13 janvier 2020, soit quasiment tous les dossiers signés en 2020, la procédure est à recommencer.

Si les mairies ne répondent pas aux demandes de DIA et laissent, comme elles ont en ont l'habitude, courir le délai, alors aucun acte authentique ne pourra se signer avant le lundi 3 août 2020.

En supposant que les études de notaires ne prennent pas de congés en août, aucune signature ne pourra s'effectuer avant. Ces nouveaux délais imposés sont ainsi dramatiques pour les professionnels de la transaction immobilière. Ces derniers ne vont pas devoir gérer une absence d'activité d'un mois et demi voire deux mois mais faire face à une quasi-absence totale de revenus et de trésorerie pendant cinq à six mois alors que les prêts bancaires, dans le cadre du plan de soutien, sont plafonnés à 25 % du chiffre d'affaires soit trois mois de trésorerie.

C'est pourquoi, afin d'éviter une série conséquente de défaillances d'entreprises de ce secteur le présent amendement vise à abroger l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures.

