

# TSD NOTAIRES

PROROGATION DES DELAIS  
PENDANT L'URGENCE  
SANITAIRE (ORD. 25/03/2020  
& ORD. 15/04/2020)



---

## TITRE I - ARTICLE 1 : GENERALITES

- L'ordonnance concerne les **délais échus entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020**.
- La date du 24 juin 2020 correspond à la date de cessation de l'état d'urgence (2 mois à compter du 24 mars 2020, date de publication de la loi du 23 mars 2020 au JORF, soit le 24 mai 2020) + 1 mois (soit le 24 juin 2020).
- L'ordonnance du 15 avril 2020 supprime ce délai d'un mois en matière d'urbanisme et d'aménagement, portant la fin de la période au **24 mai 2020**.
- La date de cessation de l'état d'urgence est susceptible d'être **prorogée par la loi ou raccourcie par décret**.
- Certains domaines particuliers sont expressément exclus ; ces domaines ne concernent pas l'activité notariale (liste étendue par l'ordonnance du 15 avril 2020).



---

## TITRE I - ARTICLE 2 : PROROGATION GÉNÉRALE

- Tout **acte, recours, ou formalité prescrit par la loi ou le règlement sous peine de sanction**
  - Les contrats de droit privé ne sont donc pas visés par l'article 2 (ex : l'acte authentique de vente visé dans un avant-contrat).
  - Appliqué à notre activité, cet article 2 vise les recours ou formalités consécutives à un acte (ex : publication, déclaration, etc.)
  
- **Devant être accompli entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020,**
  
- **Peut être réalisé à compter du 24 juin 2020 dans le délai légalement imparti sans pouvoir excéder le 24 août 2020 (= le délai est interrompu et non suspendu)**
  
- Cet article n'est **pas applicable aux délais de réflexion, de rétractation ou de renonciation, ni en matière d'urbanisme et d'aménagement** (voir infra titre II bis).



---

## TITRE I - ARTICLE 3 : MESURES PARTICULIÈRES

- Cet article vise 5 types de mesures très spécifiques dont deux seulement semblent susceptibles d'intéresser l'activité notariale :
  - mesures de conciliation ou de médiation
  - **autorisations, permis** et agréments
- Si elles **expirent entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020**,
- Ces mesures sont **prorogées jusqu'au 24 août 2020**.
- Cette prorogation n'empêche pas le juge ou l'autorité compétente d'adapter ces mesures compte tenu des intérêts en cause et de l'urgence sanitaire.



---

## TITRE I - ARTICLE 4 : CLAUSES DE DECHEANCE

- Les **astreintes, clauses pénales, clauses résolutoires et clauses prévoyant une déchéance qui ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé,**
  - (a) **Qui prennent effet entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020,** ne peuvent produire leurs effets qu'à compter du **24 juin 2020** et à l'issue d'une période égale au temps écoulé entre le 12 mars et la date d'effet.
  - (b) **Qui ont pris effet avant le 12 mars 2020,** sont suspendues jusqu'au **24 juin 2020.**
  - (c) **Qui prendront effet après le 24 juin 2020,** ne peuvent produire leurs effets qu'à l'issue d'une période égale au temps écoulé pendant la période de référence.
- La nature des stipulations contractuelles est très limitée (appréciation au cas par cas) : la clause doit (i) produire un effet juridique et (ii) sanctionner l'inexécution d'une obligation par l'une des parties.
- Exemples :
  - Réalisation d'une condition suspensive : non-concernée par principe puisque la réalisation d'une condition suspensive ne peut dépendre de la volonté d'une partie (exception : mauvaise foi du bénéficiaire de la condition)
  - Signature de l'acte authentique de vente avant telle date : il convient d'analyser la clause qui doit (i) prévoir une déchéance et (ii) sanctionner l'inexécution d'une obligation
  - Livraison avant telle date : OK (sauf clause contractuelle contraire)



---

## TITRE I - ARTICLE 5 : RESILIATION & RENOUVELLEMENT

- L'article 5 concerne les conventions qui ne peuvent être résiliées que durant une période déterminée ou qui sont renouvelées en l'absence de dénonciation dans un délai déterminé.
  - Si cette période ou ce délai expire entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020,
  - Ils sont prorogés jusqu'au 24 août 2020.
- *Exemple : baux ou pactes d'actionnaires dont le congé ou la dénonciation doit intervenir avant :*
- le 20 juin 2020 : le congé ou la dénonciation peuvent être différés jusqu'au 23 août 2020
  - le 30 juin 2020 : le congé ou la dénonciation doivent être effectués pour le 29 juin 2020 au plus tard



---

## TITRE II - ARTICLE 7 : DÉLAIS ADMINISTRATIFS

- Les délais à l'issue desquels une **décision, un accord** ou **un avis** d'une personne publique (ou privée assurant une mission de service public) doit intervenir ou est acquis tacitement,
  - (a) **Qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020, sont suspendus jusqu'au 24 juin 2020.**
    - Il s'agit bien d'une suspension ; le même délai reprend son cours pour la période restante.
  - (b) **Qui auraient dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020, débuteront à compter du 24 juin 2020,**
- **Sauf décret contraire** et justifié (sécurité, salubrité, environnement, etc.)
- **Cet article n'est pas applicable en matière d'urbanisme et d'aménagement** (voir infra titre II bis).



---

## TITRE II - ARTICLE 10 : DÉLAIS FISCAUX

- Le **droit de reprise** de l'administration qui serait **prescrit au 31 décembre 2020** est **prorogé jusqu'au 12 mars 2021**
- Les délais relatifs aux **procédures fiscales en cours** (demandes de **rescrit** notamment) sont **prorogés de 3 mois et 12 jours** (durée écoulée entre le 12 mars et le 24 juin 2020).
- **Les déclarations fiscales sont à déposer dans les délais normaux** (et ne sont pas concernées par l'article 2).

➤ *Exemples :*

- *délai de prescription abrégé (3 ans + l'année en cours) : un acte enregistré le 30 décembre 2017 pourra faire l'objet d'un contrôle jusqu'au 12 mars 2021. Si l'acte a été enregistré le 2 janvier 2018, il pourra faire l'objet d'un contrôle jusqu'au 31 décembre 2021.*

- *demande de rescrit abus de droit (6 mois) : si la demande a été déposée le 15 septembre 2019, la décision tacite de l'administration ne sera acquise qu'au 28 juin 2020.*





---

## TITRE II BIS - ARTICLE 12 : URBANISME

- Les **délais de recours** (art. 12 bis) et les **délais d'instruction et de récolement** (art. 12 ter)
- (a) **Qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020**, sont **suspendus jusqu'au 24 mai 2020**. Il s'agit d'une suspension ; le même délai reprend son cours pour la période restante, et pour une durée minimale de 7 jours s'agissant des délais de recours.
- (b) **Qui auraient dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020, débiteront à compter du 24 mai 2020**.
- Idem pour les **délais de préemption** (art. 12 quater), sans durée minimale de 7 jours.

➤ *Exemples :*

- un permis affiché régulièrement du 12 février au 12 avril 2020 est susceptible de recours jusqu'au 24 juin 2020

- pour une DAACT déposée le 31 mars 2020 la contestation de la conformité est possible jusqu'au 24 août 2020

- une DIA réceptionnée en Mairie le 10 mars 2020 ne fera naître une décision tacite de préemption qu'à compter du 22 juillet 2020

