

Achat immobilier et Covid-19

Le délai de rétractation est le délai laissé par certains textes avant l'expiration duquel son bénéficiaire peut rétracter son consentement à un contrat, ce n'est pas un acte "prescrit" par la loi ou le règlement "à peine" d'une sanction ou de la déchéance d'un droit.

Les délais pour se rétracter ou renoncer à un contrat, par exemple en matière de vente d'immeubles à usage d'habitation (CCH : L.271-1), sont donc exclus du champs d'application de l'article 2 de l'ordonnance n° 2020306 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 qui s'applique seulement aux actes, prescrits par la loi ou le règlement à peine de sanction, et qui auraient dû être accompli pendant la période juridiquement protégée mentionnée à l'article 1er (période d'état d'urgence sanitaire plus 1 mois).

C'est la même chose pour les ventes à distance ou les contrats d'assurance ou les services financiers à distance, les assurances-vie.

Cette précision vise à ne pas paralyser les transactions.

Il en est de même des délais de réflexion : ces délais avant l'expiration desquels le destinataire d'une offre contractuelle ne peut manifester son acceptation sont exclus. En effet il ne s'agit pas d'un acte devant être réalisé pendant un certain délai, à peine de sanction, mais seulement d'un temps imposé au futur contractant pour réfléchir à son engagement.

Le délai de réflexion applicable en matière de contrat de prêt immobilier reste donc inchangé.

Modalités d'application dans le temps : le rapport du 15 avril 2020 précise que l'article 2 de l'ordonnance du 15 avril a un caractère interprétatif. En conséquence, cette disposition s'applique de façon rétroactive.

Le gouvernement est donc revenu sur sa première décision. Les délais de rétractation, notamment concernant les compromis de vente, avaient d'abord été suspendus par l'ordonnance du 25 mars 2020 : les acquéreurs qui souhaitaient annuler le compromis ne pouvaient donc pas concrétiser cette annulation, et les vendeurs auraient subi des délais de vente bien plus longs.

Par conséquent, à ce jour, si vous avez signé un compromis pendant l'état d'urgence sanitaire, le délai de rétractation court normalement et n'est pas suspendu.

Cela signifie que si vous avez par exemple signé un compromis de vente à distance pendant le confinement en tant qu'acheteur, le 24 avril 2020, le délai de rétractation qui vous est accordé prendra fin le 4 mai 2020.

Ce délai court donc désormais normalement, vous pouvez donc tout à fait envoyer un courrier en recommandé avec accusé de réception au vendeur pendant le délai imparti pour revenir sur votre décision, comme en temps normal.

Sources

Confinement : les délais légaux pour acheter un bien immobilier sont raccourcis de Blandine Horner - 16 Avril 2020 Et l'Analyse juridique de l'ANIL Covid-19 : ordonnances d'urgence