



## Nouveau confinement, « allégé » : rien de nouveau, pour autant. Livraisons et réceptions : de nouveaux doutes, en revanche.

La France est à nouveau confinée depuis jeudi minuit ; mais pas totalement... D'ailleurs, l'impact de ce confinement sur les opérations de construction est bien différent de celui né de la crise que nous avons vécue en mars dernier. La ministre du logement Emmanuelle Wargon a été claire : « *l'activité du bâtiment a vocation à se poursuivre dans le respect des gestes barrière* » ; en cet état, les demandes de permis de construire continuent d'être instruites, les recours sont examinés par les juridictions, les entreprises continuent de travailler...

Sur ces points, donc, rien de nouveau. Tant mieux, osera-t-on ! La nouveauté est plutôt dans les doutes induits par cette situation d'« entre-deux » et la réglementation édictée à son visa, qui ne traite pas – loin s'en faut – de cas qui nous préoccupent au quotidien : réceptionner et livrer les ouvrages résultant de ces actes de construire qui vont ainsi continuer.

Le décret du 29 octobre 2020 dispose que, sauf exception, « *tout déplacement de personne hors de son lieu de résidence est interdit* », affirmation qui n'est pas sans emporter avec elle son lot d'interrogations : un constructeur de maison individuelle peut-il inviter le maître d'ouvrage à réceptionner celle-ci ? Le vendeur d'immeuble à construire peut-il livrer les biens vendus ?

La question est à la fois légitime et importante :

- Légitime, car on voit mal comment un maître d'ouvrage, un acquéreur, pourrait prendre réception ou livraison de son bien sans sortir de son lieu actuel de résidence.
- Importante, car le retard dans la livraison est parfois sanctionné par l'allocation de pénalités préalablement définies, dans tous les cas souvent invoqué comme préjudiciable (dont la possible perte du bénéfice du dispositif Pinel, par exemple).

Alors, peut-on réceptionner ou livrer durant le confinement ? Question qui se résume à une autre : ces opérations entrent-elles dans l'une des dérogations à l'interdiction de se déplacer hors de son lieu de résidence ?

On avancera à tâtons et proposera une distinction.

- **Réception et livraison dans le cadre d'une activité professionnelle** : le décret du 29 octobre précise que les déplacements professionnels sont possibles lorsqu'ils ne peuvent être différés.

Il semble donc possible :

- Pour le maître d'ouvrage professionnel de réceptionner les travaux avec les entreprises ;
- Pour le promoteur de livrer les parties communes avec un syndic de copropriété professionnel.
- Pour le promoteur de livrer des parties privatives si un mandataire professionnel a été désigné par les acquéreurs.

- **Réception et livraison avec un particulier** : la situation est plus délicate s'agissant de la réception/livraison d'une maison individuelle ou de la livraison aux acquéreurs des parties privatives d'un ouvrage immobilier.

Par principe, les particuliers n'ont pas le droit de se rendre sur le lieu du chantier.

Il est vrai, néanmoins, que le décret du 29 octobre 2020 précise que, par exception à cette interdiction, sont autorisés « *les déplacements pour motif familial impérieux (...), ainsi que pour les déménagements* » (art. 4, I, 4°). On pourrait suggérer que la livraison constitue le premier acte du déménagement. Toutefois, si une telle interprétation est possible pour les nouveaux propriétaires occupants, elle semble difficilement soutenable pour les propriétaires investisseurs, lesquels n'envisagent pas de « déménager ».

Aucune exception ne paraît de nature à autoriser avec certitude les opérations de réception/livraison avec les particuliers.

Est-ce à dire qu'il faut y renoncer ?

- D'une part, les conséquences d'un retard de livraison pourraient être lourdes, aucune disposition quelconque n'ayant été prise pour assurer un report des délais, conséquences qu'il faut mettre en balance avec la sanction encourue.
- D'autre part, réception et livraison sont l'aboutissement du processus de construction, processus dont les instances ministérielles ont annoncé qu'elles devaient se maintenir durant la période de confinement.

**C'est dans ces conditions des grands doutes et d'enjeux avérés que nous inclinons, pour notre part, à inviter les professionnels entendant proposer à leur client particulier la réception ou la livraison de leur bien immobilier à opérer comme lors de l'heureuse période passée où le confinement était inconnu et convier celui-ci, dès lors, à procéder à cette réception ou cette livraison.**

Peut-être de prochains textes nous permettront-ils d'y voir plus clair...

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente