

COVID-19 : QUID DES DELAIS CONTRACTUELS DE RECEPTION, LIVRAISON... ? SUITE

REPORTER LES LIVRAISONS ET RECEPTIONS DES OUVRAGES PAR LES CLIENTS ?

La note d'actualité que nous avons publiée hier soir n'a pas été sans entrainer quelques réactions.

Et pour cause, puisque nous sommes tous, toujours, dans le flou.

En l'état, les délais contractuels fixés par les parties aux fins de la réception des ouvrages ou de leur livraison à leurs acquéreurs, en particulier, ne sont toujours pas, à notre sens, susceptibles d'être suspendus du fait d'un cas de force majeure.

Il reste qu'au-delà de cet avis d'ordre juridique, la problématique se pose fermement en pratique de savoir si un promoteur doit – ou non – convoquer ses clients à la prise de possession du bien immobilier qu'ils ont acquis en l'état futur d'achèvement auprès de lui.

En stricte orthodoxie juridique, on pourrait penser que oui.

Il n'empêche, la crise sanitaire que nous traversons est grave et impose définitivement de ne pas s'interroger que juridiquement.

La livraison d'un bien immobilier semble juridiquement pouvoir s'opérer ; mais, le peut-elle matériellement ?

L'article 1^{er} du 16 mars 2020 portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus covid-19 a conduit à l'établissement d'un document type valant « *Attestation de déplacement dérogatoire* ».

Nous le connaissons tous...

Ce document prévoit les cas dans lesquels le déplacement de son porteur peut s'opérer.

A défaut, sera-t-il sanctionné (on parle d'une amende qui serait sous peu portée à 1 500,00 euros par infraction).

Or, aucun des motifs envisagés par cette « *Attestation de déplacement dérogatoire* » ne paraît permettre le déplacement d'un acquéreur aux fins de prendre possession de son bien immobilier.

En cet état, **nous pensons justifier d'inviter chacun susceptible de proposer à ses clients la livraison (VEFA) ou la réception (CCMI) de leurs biens immobiliers de leur notifier reporter celle-ci** au visa de l'incapacité dans laquelle ceux-ci se trouvent de se rendre sur site pour y procéder.

L'interdiction faite de ce déplacement apparaît définitive et insusceptible de dérogation ; tant et si bien que l'on pourrait se demander, à son visa, si, sur ce point, on n'est finalement pas confrontés à un cas de force majeure, car irrésistible.

La situation serait donc la suivante :

- **Les travaux de construction peuvent se poursuivre, qui apparaissent ne pouvoir être suspendus au titre d'un cas de force majeure,**
- **Les livraisons et réceptions des ouvrages au bénéfice de leurs acquéreurs sauraient, quant à elles, être reportées ; vraisemblablement pour cas de force majeure.**

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.