MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Liberté
Égalité
Fraternité

Ordonnance portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19

Conseil des ministres
du 15 avril 2020

Madame Jacqueline GOURAULT, ministre de la Cohésion des territoires
et des Relations avec les Collectivités territoriales

Monsieur Sébastien LECORNU, ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales, chargé des collectivités territoriales

Monsieur Julien DENORMANDIE, ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement

Le Président de la République a promulgué, le 23 mars 2020, la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19, laquelle habilite le Gouvernement à prendre, dans un délai de trois mois à compter de sa publication, toute mesure afin de faire face aux conséquences de la propagation du covid-19 et des mesures pour limiter cette propagation. Parmi la trentaine d'ordonnances adoptées par le Conseil des ministres depuis lors figure l'ordonnance du 25 mars relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

Le texte permet notamment de proroger certains droits acquis pendant l'urgence sanitaire et de suspendre certains délais, notamment ceux pour prendre des décisions administratives afin de préserver les enjeux qui y sont attachés, notamment en matière de sécurité, de risques, d'intégration urbaine des projets ou encore de préservation des projets d'intérêt général.

L'ordonnance présentée en Conseil des ministres ce jour vient adapter plusieurs dispositions de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars, pour tenir compte de la spécificité de certains secteurs d'activité et ainsi favoriser l'activité économique tout en conservant la sécurité et la santé de tous.

***

I- Exclusion des délais de rétractation ou de renonciation du champ d'application de l'article 2 de l'ordonnance du 25 mars (article 2)

L'article 2 de l'ordonnance du 25 mars prévoit que les actes qui auraient dû être accomplis pendant l'état d'urgence sanitaire sont réputés avoir été faits à temps s'ils ont été effectués dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.
L'article 2 de l'ordonnance du 15 avril vient confirmer que la faculté de rétractation ou de renonciation qui s'applique notamment, en matière de logement, au droit de rétractation pour les ventes de locaux à usage d'habitation n'est pas soumise à cette disposition. Elle s'exerce donc dans les conditions normales.

Cette disposition à valeur interprétative permet la poursuite des transactions immobilières. Elle complète d'autres dispositions prises récemment, notamment la capacité à signer les actes notariés à distance.

Exemple :
Le délai de rétractation de 10 jours qui s'applique aux ventes de biens immobiliers à usage d'habitation à des non-professionnels reste fixé à 10 jours, sans suspension pendant la période de l'état d'urgence.

II- Report des effets des clauses contractuelles et des astreintes pour les chantiers privés impactés par la crise sanitaire (article 4)

L'ordonnance vient adapter les relations contractuelles pour tenir compte des retards éventuels qui pourraient intervenir dans la période, permettant ainsi de faciliter la poursuite de l'activité du secteur du bâtiment et des travaux publics.

Pour les contrats se terminant pendant la période dite période juridiquement protégée[1], l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 prévoyait des modalités de gel et de report des astreintes et effets de diverses clauses (pénales, résolutoires, ...) inscrites dans les contrats privés. Le 1er alinéa de la nouvelle ordonnance fixe un report de la date d'effet des astreintes ou clauses pénales, à compter du 24 juin, pour une durée égale à la période d'exécution du contrat pendant laquelle le contrat a été affecté. Cette disposition est par ailleurs étendue aux contrats qui se terminent après la période juridiquement protégée mais qui se sont déroulés pendant cette période et en ont été affectés.

Cette disposition générale, simple dans son application, vise à donner de la visibilité à l'ensemble des acteurs pour leur permettre de réorganiser leur activité et reprendre l'exécution de leurs contrats dans les meilleurs délais. Toute la chaîne de l'acte de construire est concernée : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises de bâtiment et de travaux publics, fournisseurs de matériaux et équipements.

Exemple(s)[2] :

- *Contrat né le 1er mars 2020 dont une obligation doit être exécutée le 1er juin 2020, les astreintes et effets des clauses pénales reprennent leur cours au 13 septembre 2020.*
- *Contrat né le 25 mars 2020 dont une obligation doit être exécutée le 1er juin 2020, les astreintes et effets des clauses pénales reprennent leur cours au 31 août 2020.*
- *Contrat né le 1er mars 2020 dont une obligation doit être exécutée le 20 juillet 2020, les astreintes et effets des clauses pénales reprennent leur cours au 1er novembre 2020.*
- *Contrat né le 25 mars 2020 dont une obligation doit être exécutée le 20 juillet 2020, les astreintes et effets des clauses pénales reprennent leur cours au 19 octobre 2020.*

III- Limitation de la suspension des délais prévus pour la consultation ou la participation du public (article 5, 2°)

Le 2° de l'article 5 adapte les dispositions de l'article 7 de l'ordonnance 2020-306, s'agissant de la suspension des délais prévus pour la consultation ou la participation du public. Le dispositif de suspension des délais fixé à l'article 7 s'applique à compter du 12 mars 2020 et jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Afin de faciliter la poursuite et le lancement de procédures de consultation et de participation du public engagées ou programmées, et de favoriser la poursuite d'activité, ces délais sont désormais suspendus pendant la période courant du 12 mars 2020 et jusqu'à l'expiration d'une période de sept jours suivant la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Exemple(s) :
Une enquête publique prévue pour une durée de trente jours et qui avait débuté après le 12 février 2020, est désormais suspendue jusqu'au 31 mai (sept jours après la période d'urgence sanitaire) et non jusqu'au 24 juin (1 mois après cette période d'urgence).

IV- Réduction de l'allongement des délais de recours contre les autorisations de construire - dont les déférés préfectoraux (article 8 – 12bis)

[1] Période d'urgence sanitaire augmentée d'un mois. A cette date, cette période s'étend du 12 mars au 23 juin à minuit.
[2] Tous les exemples sont présentés dans l'hypothèse où l'état d'urgence sanitaire prend fin le 23 mai 2020 à minuit. Les différents délais repartent à compter du 24 mai

L'article 8 introduit un nouvel article 12 bis dans l'ordonnance 2020-306 qui adapte les règles prévues par l'article 2 de cette dernière ordonnance, s'agissant du report des délais des recours applicables à l'ensemble des autorisations de construire.

Bien que les droits à construire aient un effet immédiat, sans attendre la fin des délais de recours, l'ensemble du processus (financements, actes notariés, chantiers) se trouve régulièrement suspendu dans l'attente de la purge de ces délais.

L'article 2 conduit à ce que tout délai de recours en cours avant le 12 mars, recommence à courir pour deux mois à compter de la fin de la période protégée (24 juin). Cela constituait un frein au lancement de nouveaux chantiers à moyen terme, alors même que, dès la fin de la période d'état d'urgence sanitaire, les recours pourront s'exercer dans les conditions normales.

Le nouvel article 12 bis 8 remplace donc, pour les recours contre de telles autorisations d'urbanisme, le mécanisme de l'article 2 par un système de suspension des délais, qui reprendront leur cours pour le nombre de jours restant le 12 mars, dès la cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit le 24 mai au lieu du 25 juin), tout en sanctuarisant un minimum de sept jours pour permettre aux justiciables de saisir la juridiction.

Ces délais s'appliquent également aux déférés préfectoraux.

Exemple(s) :
Pour un permis de construire délivré courant janvier et affiché à compter du 1er février (délai de recours : deux mois francs à compter du 1er jour de l'affichage conforme)

- *Sous l'empire de l'ancienne ordonnance, le délai pour former un recours courait jusqu'au 24 août 2020 à 0 h (i.e. un délai de deux mois à compter de la fin de l'état d'urgence + un mois)*
- *Désormais, le délai pour former un recours contre le même permis court à compter du 1er février, est suspendu à compter du 12 mars (il s'est donc écoulé un mois et 11 jours) et reprend à compter du 24 mai, pour les 22 jours restant à courir. Le 14 juin 2020 (correspondant au 22ème jour) étant un dimanche, un recours pourra être formé au plus tard le lundi 15 juin.*

Pour un permis de construire délivré affiché à compter du 13 janvier et pour lequel un recours aurait pu être formé jusqu'au 14 mars, la suspension des deux jours restant à courir au 12 mars étant inférieur au délai minimal de sept jours, le recours pourra être formé pendant 7 jours à compter du 24 mai, soit jusqu'au mardi 2 juin 2020 (le 30 mai est un samedi, le 31 mai un dimanche et le 1er juin, le lundi de Pentecôte).

V- Réduction de l'allongement des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme (article 8 – 12 ter)

L'article 8 introduit un nouvel article 12 ter dans l'ordonnance 2020-306 prévoit une dérogation à l'article 7 de l'ordonnance du 25 mars, afin de limiter la période de suspension des délais d'instruction administratifs des autorisations d'urbanisme à la durée de l'état d'urgence sanitaire (24 mai au lieu de 24 juin). Ces dispositions permettent de donner une visibilité à plus court terme aux porteurs de projets quant au lancement de leur opération et permettra de faciliter la reprise de l'activité.

Cela s'applique au délai d'instruction de l'autorisation administrative, mais également aux délais donnés à l'ensemble des services et organismes consultés pour avis ou un accord (par exemple au titre du patrimoine, de la sécurité incendie ou de l'accessibilité).

Exemple(s) :

Une déclaration préalable de travaux (délai de réponse de droit commun d'un mois) déposée entre le 19 février 2020 voyait son délai d'instruction repoussé jusqu'au 1er juillet. Désormais, ce délai est au 1er juin.
Le délai d'une déclaration préalable déposée entre 12 mars et le 24 juin se terminait le 23 juillet à minuit (une décision tacite pouvait naître le 24 juillet à 0 h). Désormais, la nouvelle date sera le 23 juin à minuit (décision tacite le 24 juin).

VII- Réduction de l'allongement des délais relatifs à l'exercice du droit de préemption (article 8 – 12 quater)

Dans le même esprit que l'article 12 ter, le nouvel article 12 quater de l'ordonnance 2020-306 ramène la suspension des délais relatifs à l'exercice du droit de préemption pour répondre à une déclaration d'intention d'aliéner, à la fin de la période d'urgence sanitaire (24 mai au lieu de 24 juin).

Cette disposition facilitera la poursuite des transactions foncières et immobilières tout en permettant aux bénéficiaires du droit de préemption urbain de se positionner. Le droit de préemption du code de l'urbanisme (notamment le droit de préemption urbain) ainsi que celui des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) au titre du code rural et la pêche maritime sont concernés.