



Rupture de promesse de vente immobilière et coronavirus ?

Actualité législative publié le **04/05/2020**, vu **4688 fois**, Auteur : [Murielle Cahen](#)

Par l'ordonnance du 25 mars 2020, le gouvernement proroge un certain nombre de délais inhérents à l'immobilier, dont celui relatif aux avant-contrats.

Pour les actes signés après le 12 mars 2020, le délai de rétractation court jusqu'au 3 juillet 2020.

I- La prorogation des délais échus applicable aux promesses de vente

Les dispositions de [l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020](#) relative à la prorogation des délais échus déterminent une période juridiquement protégée. Les dispositions sont applicables du 12 mars 2020, la loi étant d'application immédiate, au 24 mai 2020, date de la cessation de l'état d'urgence. L'ordonnance prévoit que la prolongation des délais expirera dans un délai d'un mois à compter de la cessation de l'état d'urgence, soit le 24 juin 2020 sauf dérogation.

· La prorogation des délais légaux

La prolongation ne concerne que les délais légaux, les délais conventionnels, étant exclus du champ d'application de l'ordonnance. La prorogation des termes ou des conditions devra résulter d'un accord des parties au contrat, le paiement des obligations contractuelles devant toujours avoir lieu à la date prévue par le contrat.

Par exemple : En cas de Promesse synallagmatique de vente :

Madame X a signé une promesse synallagmatique de vente avec une réitération de la vente au 25 mars 2020 sous peine de caducité du contrat. Si le délai est cristallisé durant le confinement, en raison d'un empêchement provisoire, il est préférable pour les parties de signer un avenant pour différer la date de réitération.

· La possible renonciation des parties à la prolongation des délais

Le cadre juridique de l'ordonnance, qui se superpose au droit existant pour offrir des délais supplémentaires, ne s'impose pas aux parties. Elles peuvent écarter ce dispositif et exécuter le contrat.

Dans ce cas il est recommandé au notaire rédacteur de rédiger une clause de reconnaissance de conseil donné afin de satisfaire à son devoir d'information et conseil.

Mais surtout, il est recommandé d'insérer une clause de renonciation expresse afin d'éviter les comportements déloyaux.

· Comment calculer le report du terme ?

Si par exemple le droit légal de rétractation de dix jours expire le 21 mars 2020.

Ce délai est interrompu et il est reporté à la fin de la période d'urgence sanitaire auquel il faut ajouter un mois soit le 24 juin 2020.

À compter de cette date, l'acquéreur bénéficie du délai de dix jours de rétractation. L'acquéreur aura jusqu'au 4 juillet 2020 pour se rétracter.

II- Responsabilité en cas de rupture de la promesse de vente immobilière

Le débiteur de l'obligation pourrait invoquer la [force majeure](#) prévue par l'article 1218 du Code civil, voire [l'imprévision](#).

A- Un cas de force majeure ?

La crise sanitaire a été prévue par le législateur et le COVID 19 est considéré par les pouvoirs publics comme un cas de force majeure selon [l'annonce du vendredi 28 février 2020 du ministre de l'Économie et des Finances](#).

Cela suffira-t-il pour permettre aux cocontractants d'invoquer [la force majeure](#) pour suspendre l'exécution de leurs obligations contractuelles durant la période de crise sanitaire, et notamment de s'exonérer de leur responsabilité dans le cas d'une rupture de promesse de vente immobilière ?

[L'article 1218 du Code civil](#) définit la force majeure comme suit : « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un évènement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur* ».

En outre, la jurisprudence récente ayant statué sur des cas de virus - dont l'impact et la propagation n'ont certes pas nécessité la mise en œuvre des mesures sanitaires que nous connaissons actuellement - a écarté la force majeure. (Cour d'appel de Besançon 8 janvier 2014

n° 12/02291 relative à la grippe H1N1) et (Cour d'appel de Basse Terre, 17 décembre 2018 n° 17/00739 relative au chikungunya)

Dans un premier temps, il faut rappeler que les obligations de bonne foi et de loyauté demeurent ([article 1104 du Code civil](#)).

La seule existence du Covid-19 ne suffit donc pas à lui seul à permettre la non-exécution du contrat et ainsi ne peut justifier la rupture d'une promesse de vente immobilière.

Par ailleurs, le critère de l'imprévisibilité pourrait ne pas être rempli pour les contrats conclus postérieurement, notamment ceux signés après le début de la diffusion massive des informations sur le virus et sur sa propagation, car les parties ne pourront plus dire « qu'elles ne savaient pas ».

En effet, [l'ordonnance du 25 mars 2020](#) prévoit la suspension du délai légal de rétractation jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, pour le moment fixé au 24 mai prochain, et ajoute un mois à cette suspension. Les délais de rétractation commenceront donc à courir à compter du 24 juin 2020, et prendront fin le 3 juillet.

Ce décompte s'applique aux avant-contrats dont le délai de rétractation arrive à terme entre le 12 mars et le 24 juin.

En outre, l'impossibilité de signature devant notaire liée au confinement ne remet pas en cause la promesse de vente.

Dans un second temps, il faut s'assurer de l'existence de [la clause sur la force majeure](#) dans le contrat, car il est possible que les parties aient décidé de l'écarter puisque ce n'est pas une disposition d'ordre public. En l'absence de mise à l'écart de la force majeure dans le contrat et de clause la définissant, ainsi que de clause gérant la suspension du contrat, il faudra s'en remettre aux dispositions de l'article 1218 ainsi qu'à la jurisprudence prise en application de ce texte.

L'analyse se fera par le juge au cas par cas. Il devra donc évaluer l'impossibilité d'exécuter l'obligation, mais également s'il y avait une possibilité de l'exécuter par d'autres moyens.

Dans le cas particulier de la promesse de vente, le recours à la force majeure ne permettra pas l'exonération de la responsabilité de l'auteur de la rupture si celui-ci se borne à lier cette rupture à l'épidémie de Covid-19.

Là encore, le cocontractant n'ayant pas exécuté son obligation contractuelle ne pourra pas se contenter d'une simple inexécution liée à la crise sanitaire et de demander l'application de plein droit de la force majeure devant les tribunaux. L'utilisation de ce recours devra donc se faire de manière avertie et ne pourra faire l'objet d'un recours systématique même en cette période de crise sanitaire.

B- Une cause d'imprévision ?

Conformément à [l'article 1195 du Code civil](#), l'imprévision ne nécessite pas que l'exécution du contrat ait été impossible, mais qu'elle soit, du fait du cas d'imprévision, rendue excessivement onéreuse.

Le critère « excessivement onéreux » est subjectif et apprécié au cas par cas par le juge qui dispose d'un pouvoir souverain. Contrairement également à la force majeure, l'imprévision ne permet pas de suspendre ou d'arrêter l'exécution d'obligations contenues dans le contrat qu'elle affecte.

Pour que [l'imprévision](#) permette au débiteur de s'affranchir de l'exécution totale ou en partie de ses obligations, il faut l'accord de son cocontractant ou une décision du juge.

Le recours à l'imprévision n'est donc pas automatiquement de nature à exonérer la responsabilité d'une rupture de promesse de vente pendant la période du Covid-19.

Il faudra faire particulièrement attention aux clauses présentes dans la promesse de vente, telles que la possibilité d'écarter le cas de [l'imprévision](#). Le recours à l'imprévision nécessite l'accompagnement d'un avocat permettant d'étudier son éventuelle application.

SOURCES :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000032041302&cidTexte=LEGITE>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIAR>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000032041431&cidTexte=LEGITE>

<https://www.vie-publique.fr/discours/273763-bruno-le-maire-28022020-coronavirus>