



REPORT réitération PROMESSE DE VENTE DE FEVRIER 2020- ordonnances délais

Par **VENTE**, le **12/10/2020** à **23:14**

Bonjour,

J'ai signé une promesse unilatérale de vente le 15 Février 2020, qui devait expirer le 29 Avril 2020, sans une clause suspensive relative à une demande de prêt (paiement comptant).

OR:

"La nouvelle rédaction de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 résultant de l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 prévoit que, si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de la période juridiquement protégée, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.

Toutefois, concernant spécifiquement celles desdites astreintes et clauses qui ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période juridiquement protégée, l'article 4, al. 3 prévoit que la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de la période juridiquement protégée."

ET D APRES un article très sérieux de décryptage de ce dernier qui indique:"

Exemple 4 : levée de l'option d'achat d'une promesse unilatérale

- Le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente conclue le 12 janvier 2020 devait lever l'option d'achat dans un délai de 3 mois, soit au plus tard le 12 avril 2020. En vertu de l'ordonnance, il pourra le faire jusqu'au 24 juillet 2020, en bénéficiant du report d'un mois à compter de la période protégée (le 24 juin 2020), correspondant au reliquat de son délai contractuel calculé au 12 mars 2020 (début de la période protégée).
- Le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente conclue le 24 mars 2020 devait lever l'option d'achat dans un délai de 2 mois soit au plus tard le 24 mai 2020. Il pourra le faire

jusqu'au 24 août 2020. En effet il pourra encore utiliser l'intégralité de son délai contractuel (2 mois) qui s'est écoulé entièrement pendant la période protégée, et cela, à compter du terme de ladite période (le 24 juin 2020).

- Le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente conclue le 24 avril 2020 doit lever l'option d'achat dans un délai de 4 mois, soit au plus tard le 24 août 2020 (après le terme de la période protégée). Il bénéficiera d'un report uniquement de 2 mois qui correspond à la période s'écoulant entre le 24 avril 2020 (début de son délai) et le 24 juin 2020 (terme de la période protégée). Il pourra ainsi lever l'option d'achat jusqu'au 24 octobre 2020.
- Le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente conclue le 12 février 2020 doit lever l'option d'achat dans un délai de 6 mois soit au plus tard, le 12 août 2020 (après la période protégée). Il bénéficie cependant, en vertu de l'ordonnance, d'un report de 3 mois et 12 jours, soit la durée de la période protégée. Il pourra ainsi lever l'option jusqu'au 24 novembre 2020.

DONC si je comprends bien, dans mon cas, je peux lever l'option jusqu'à fin novembre.

24 Juin + reliquat (du 12 Mars au 30 Avril) + 3 Mois et 12 jours (durée PJP).

Si vous pouviez me confirmer ce décryptage afin que je puisse argumenter d'urgence auprès du vendeur.

Et que puis-je et dois-je faire?

Levée d'option ou mise en demeure du vendeur ou les 2 (dans quel ordre)?

Le diagnostic termites (6 mois) est à renouveler, à mon sens.

Merci de vos réponses

Cordialement.

Marion