

## **Droits de préemption et autres délais : lettre du SNN à Madame le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice.**

Chères Consoeurs, Chers Confrères,

Je vous prie de trouver ci-après une lettre du SNN adressée à Madame le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, et à Monsieur Bruno Lemaire, Ministre de l'Économie et des Finances, relative aux droits de préemption et autres délais fixés par les dispositions législatives et réglementaires ordonnées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

Lien vers le courrier adressé: [\*\*Lettre à Madame Belloubet\*\*](#)

Bien confraternellement,

Philippe Glaudet, Président du Syndicat National des Notaires.

Madame la Ministre, Garde des Sceaux,

L'ordonnance permettant le report de l'exercice du droit de préemption entraîne de graves problèmes et n'est pas comprise par les français.

En effet, lorsque la demande de renonciation a été faite avant le 12 mars, le délai restant à courir est suspendu jusqu'au 24 juin 2020 et l'échéance est le 25 juin plus le délai restant à courir. Si donc, la notification a été faite le 18 janvier, on ne peut garantir au client qu'il pourra signer avant le 30 juin. Lorsque la demande de renonciation a été effectuée après le 12 mars, la prorogation n'est échue que le 25 juin et on ne peut garantir une vente avant le 24 août.

Cette situation résulte du cumul de deux délais : le premier jusqu'à la fin de l'état d'urgence, le second un mois après. Cela présuppose l'inactivité des services instructeurs pendant ces deux périodes. C'est ce que nos clients nous disent bien que nous leur indiquions que les

administrations se sont, comme les notaires, organisées pour travailler différemment et notamment en télétravail. Ceci est d'ailleurs conforme au principe de la pérennité du service public. Cette remarque vaut également pour les élus participant à la décision au titre des collectivités territoriales.

Ces délais bâtis à partir de l'état d'urgence pourront être avancés mais aussi, et plus probablement, retardés. Ce que les français savent. Or, ils rencontrent de graves difficultés. A titre d'exemple, plusieurs clients pour lesquels nous n'attendions plus que le non-exercice du droit de préemption se retrouvent avec l'obligation cumulée de continuer à payer un emprunt et de verser un loyer s'ils ne procèdent pas à un nouvel achat.

Le délai complémentaire d'un mois est le plus difficile à défendre. Le nombre d'exercices des droits de préemption par rapport au nombre de ventes est faible. Nombre de réponses pourraient être faites rapidement.

Le mécontentement est encore plus fort de la part des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers et entreprises du bâtiment) qui nous reprochent ce retard. A titre d'exemple, nous ne pouvons garantir la vente d'un terrain à bâtir avant le 25 août 2020 si la notification pour exercice du droit de préemption a été adressée le 18 mars. Le professionnel ne peut donc commencer la construction qu'ultérieurement à supposer qu'un permis de construire ait été obtenu et purgé des délais de recours et de retrait. L'ire des professionnels m'a été répercutée officiellement vendredi dernier par l'UNAPL.

Cette ordonnance, telle que rédigée, dégrade l'image du notariat et peut mettre en péril de nombreuses entreprises y compris des notaires créateurs, desquels j'entends les inquiétudes.

Certes, je sais que le Conseil Supérieur du Notariat s'est entretenu avec le Ministre chargé de la Ville et du Logement pour des aménagements mais il incombe au Syndicat National des Notaires,

seul syndicat d'employeurs représentatif, de vous informer de la situation.

Par ailleurs, l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 a posé le principe de la prorogation de tous les délais entre le 12 mars 2020 et le 25 juin 2020.

Cette prorogation s'applique t'elle aux délais protégeant le consentement, savoir :

- délai de rétractation de dix jours pour les actes courants,
- délai de réflexion de onze jours en matière de prêt immobilier-habitation,
- délai de trente jours pour les acquisitions en état futur d'achèvement,
- délai de quinze jours en matière de divorce ?

Une première lecture peut le faire penser, une seconde peut en faire douter car ces délais ne sont pas prescrits à peine d'une sanction ou de la déchéance d'un droit comme l'exige l'ordonnance.

Il faut éviter après la pandémie la crise économique. Je sais que le gouvernement en est parfaitement conscient et je compte donc sur votre intervention pour que des solutions soient trouvées.

Respectueusement vôtre.

Philippe GLAUDET

Président du Syndicat National des Notaires

Le syndicat reste à votre écoute pour relayer auprès des autorités les difficultés que vous pouvez rencontrer et tenter d'y apporter des solutions !

Bon courage à tous !