

**N° 7641<sup>4</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi modifiée du 22 octobre  
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un  
pacte logement avec les communes**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES****DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES  
AU MINISTRE DU LOGEMENT**

(21.8.2020)

Monsieur le Ministre,

La Chambre des Notaires a pris connaissance et examiné avec craintes le projet de loi n°7641 portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

Le projet sous objet prévoit, dans un article 10bis la suspension entre le 1er août et le 31 août des délais fixés aux articles 9 et 10 de ladite loi.

Ces délais sont les suivants :

Art. 9. Dans le mois de la notification effectuée en application de l'article 8, les pouvoirs préemptant délivrent un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précisent que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, le pouvoir préemptant est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

Art. 10. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, les pouvoirs préemptant informent le notaire de leur décision d'exercer leur droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée à l'article 8, point 6°.

Le silence du pouvoir préemptant dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

Précision est faite dans l'exposé des motifs que cette suspension aura pour effet d'arrêter temporairement le délai à courir pendant une certaine période sans effacer le délai déjà couru et que le projet de loi vise à répondre dans l'immédiat à la doléance pratique des communes.

Dans le commentaire de l'article en question il est précisé que les pouvoirs préemptant, et plus particulièrement les communes, rencontrent des difficultés pour réunir leur organe compétent, en l'occurrence le conseil communal, pendant la période estivale. Afin de ne pas rendre impossible l'exercice du droit de préemption du fait de contraintes pratiques pendant une période bien déterminée de l'année, le délai d'un mois pour la délivrance de l'accusé de réception, ainsi que le délai d'un mois pour l'information du notaire sur la décision du pouvoir préemptant sont suspendus pendant le mois d'août. Dans le souci de minimiser l'impact de cette mesure sur les transactions immobilières des acteurs privés, la suspension des délais est limitée au seul mois d'août.

La Chambre des Notaires n'accueille pas favorablement cette modification législative dont la finalité n'est, à ses yeux, pas justifiée.

Cette disposition va à l'encontre de la politique du gouvernement de rendre le logement plus accessible en termes de simplicité et de coût.

Elle empêche les notaires d'exercer leur fonction et de permettre aux clients de régulariser les ventes dans les délais fixés pendant cette suspension.

Elle augmente encore les délais de préparation des actes et oblige les vendeurs à payer des intérêts sur prêt et mensualités pendant un mois supplémentaire au minimum.

Cette suspension des délais et le report subséquent des signatures des actes notariés peut avoir des conséquences fiscales désastreuses pour certains vendeurs notamment lorsque par application de cette disposition les délais fiscaux en matière de revente ne peuvent plus être respectés.

Les acquéreurs risquent de perdre le taux d'emprunt accordé par leur banque, valable pendant un certain délai uniquement et risquent de se trouver face à de grandes difficultés s'ils ont résilié leur bail ou vendu leur bien immobilier et doivent libérer les lieux.

Plus encore, la suspension des transactions immobilières ne sera sans doute pas limitée à 31 jours mais à un délai plus long et incertain.

Il est important de rappeler qu'il n'y a pas de délai d'émission prévu pour le certificat que la commune doit fournir au notaire afin de lui indiquer si le bien immobilier en question est soumis au droit de préemption.

Ce certificat est un préalable avant la notification à la commune du compromis de vente ou du projet de l'acte d'aliénation.

La Chambre des notaires s'interroge également quant au traitement des retards accumulés pendant cette période. Aux dossiers de notifications suspendus s'ajouteront les nouveaux dossiers réceptionnés au cours de cette période entraînant sans aucun doute une accumulation des retards.

Plus encore la Chambre craint que les dossiers de notifications pour lesquels le terme devait arriver en août soient mis, d'office, en attente.

Là où la Chambre des Notaires craint le plus de difficulté est lorsque l'expiration du délai emporte renonciation tacite au droit de préemption.

Lorsqu'un tel délai doit expirer le 2 août mais que le terme est suspendu jusqu'au 31 août, le terme arrivera à échéance le 2 septembre. En cas de non délivrance à cette date d'un avis de réception du dossier de notification ou en cas de silence quant à la décision d'exercer le droit de préemption, la commune est considérée comme avoir renoncé au droit de préemption.

Est-ce bien là le but recherché par la modification législative proposée ?

Cette loi semble ne pas être dans l'intérêt des contribuables mais uniquement dans l'intérêt des communes.

La Chambre des Notaires suggère, afin de garantir la sécurité juridique, de prévoir de préférence une disposition permettant aux communes de délibérer à distance, comme cela est le cas dans le cadre de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales.

Une adaptation des possibilités offertes par cette loi aux communes permettrait de maintenir les délais légaux sans emporter de conséquences préjudiciables aux citoyens, notaires et aux communes elles-mêmes.

Je me tiens à votre disposition pour toute question qui se poserait encore.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, en l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

*Pour la Chambre des Notaires*

*Le Président,*  
Me Martine SCHAEFFER