

Pascaline Déchelette-Tolot et Camille Choisy-Bost (LPA-CGR) : « les professionnels de l'immobilier face à l'épidémie du Covid-19 »

CHRONIQUES LOGEMENT le 31 Mar 2020



Dans le contexte de l'épidémie du virus Covid-19, de nombreux professionnels sont contraints d'adapter, voire de suspendre l'exercice de leur activité. Tel est le cas des professionnels de l'immobilier, lesquels ont été contraints, depuis le 15 mars 2020, de fermer l'ensemble de leurs agences et bureaux. Pascaline Déchelette-Tolot et Camille Choisy-Bost (LPA-CGR) font le point sur les conséquences.

Des activités restreintes par l'interdiction de se déplacer

Qu'ils soient agent immobilier, administrateur de biens, promoteur immobilier ou diagnostiqueur immobilier, les professionnels de l'immobilier ne sont pas considérés

comme exerçant une activité nécessaire à l'utilité de la Nation, telle que visée de manière exhaustive en annexe de l'arrêté du 15 mars 2020 complétant l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19.

Ils sont ainsi soumis à l'interdiction de se déplacer hors de leur domicile afin d'y exercer leur activité professionnelle posée par les décrets n° 2020-260 du 16 mars 2020 et n° 2020-279 du 19 mars 2020 portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19, sauf dans les cas où le déplacement est insusceptible d'être différé.

Tant la mise en vente que la mise en location d'un bien sont considérées comme des événements pouvant être différés.

La seule l'hypothèse, visée par le gouvernement comme pouvant justifier le maintien d'un déménagement (sur son site internet dans la section relative au Covid-19), d'une fin de bail ne pouvant être reportée, pourrait justifier le déplacement d'un agent immobilier afin d'y effectuer l'état des lieux de sortie ou l'état des lieux d'entrée.

L'agent devra alors prendre toutes les mesures de précaution sanitaire prescrites en évitant notamment de croiser les occupants du logement.

La poursuite des activités encouragée via le télétravail et la signature électronique

L'adoption du télétravail est privilégiée.

Les professionnels de l'immobilier offrent aux potentiels acquéreurs la possibilité de visiter virtuellement les biens en vente disponibles dans leur fichier.

La finalisation et conclusion des transactions qui étaient en cours antérieurement à l'épidémie du Covid-19 est fortement encouragée par les professionnels de l'immobilier, mais suppose que la signature électronique soit légalement autorisée, acceptée par l'ensemble des parties et matériellement envisageable. Elle nécessite, en

outre, une coopération stricte et étroite avec les études notariales chargées de la rédaction et de la réception des actes.

Or, si certaines études sont favorables à la finalisation des actes en cours et ont pris les mesures adéquates pour maintenir l'exercice de leur activité, d'autres ont fait d'autres choix et n'envisagent pas le recours à la signature électronique.

Un impact économique non négligeable et des difficultés financières

L'activité des professionnels de l'immobilier, quels qu'ils soient, rencontre des difficultés du fait de la diminution du nombre de rendez-vous, de visite de biens, de tenue d'assemblées générales...

A cela s'ajouteront nécessairement des retards de paiement ou des demandes d'échelonnement, de la part des occupants, des demandes de report pour les acquéreurs qui se seront retrouvés dans une situation financièrement délicate du fait de la perte de leur emploi ou de leur mise au chômage partiel.

En outre, les mesures favorables aux preneurs professionnels et commerciaux pourraient rendre plus difficiles le recouvrement de certaines sommes par les professionnels de l'immobilier.

L'article 11 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a, en effet, autorisé le gouvernement à prendre des ordonnances destinées à faire face aux conséquences économiques, financières et sociales de l'épidémie de Covid-19 et aux conséquences des mesures prises pour limiter cette propagation.

L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de Covid-19 prévoit :

la possibilité de solliciter un report des échéances de paiement des factures de gaz, d'électricité et d'eau exigibles entre le 12 mars 2020 et le 25 juillet 2019 (soit deux mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire) sans pénalité ;

la neutralisation des sanctions en cas de non-paiement des loyers et charges locatives afférents aux locaux professionnels et commerciaux échus entre le 12 mars 2020 et 25 juillet 2019 (soit deux mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire).

Ces mesures sont moins étendues que celles initialement annoncées en ce que le report des loyers commerciaux et professionnels n'est pas prévu.

Les bénéficiaires de ces mesures sont définis comme « personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1er de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 portant création d'un fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de Covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation ».

Nous attendons le décret qui déterminera les critères d'éligibilité et, surtout, les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées, ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la crise sanitaire. Il n'a pas encore été publié.

Selon le dossier de presse publié par le gouvernement le 25 mars 2020, le fonds de solidarité serait réservé aux TPE, micro-entrepreneurs, indépendants et professions libérales, avec un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'euros et un bénéfice annuel imposable inférieur à 60 000 euros, qui ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou d'une perte de chiffre d'affaires d'au moins 70 % en mars 2020 par rapport à mars 2019.

Le cas spécifique du syndic de copropriété

Le renouvellement automatique du contrat de syndic

Les syndics de copropriété sont les seuls professionnels de l'immobilier dont l'activité est expressément visée par la loi du 23 mars 2020 dite d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Afin de gérer les problèmes relatifs à la désignation des syndics, à l'impossibilité ou aux difficultés de réunir les assemblées générales de copropriétaires, l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, permet le renouvellement automatique et dans les mêmes termes du contrat du syndic de copropriété qui expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le 25 juin 2020 (soit 1 mois après la date de cessation de l'état d'urgence prévue à l'article 4 de la loi du 23 mars 2020).

Le syndic initialement en place restera, ainsi, syndic jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic qui sera désigné par la prochaine assemblée générale, étant précisé que celle-ci doit intervenir au plus tard le 25 novembre 2020 (soit 6 mois après la date de cessation de l'état d'urgence).

Cette mesure ne s'applique pas au contrat de syndic, désigné lors d'une assemblée générale réunie antérieurement au 25 mars 2020 et dont la prise d'effet a été fixée à compter du 12 mars 2020.

Le cas particulier de la sauvegarde de l'immeuble

Si les syndics poursuivent dans la mesure du possible, tout comme les autres professionnels de l'immobilier, l'exercice de leur activité via le télétravail, ils restent tenus, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, de faire réaliser l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Ils pourraient ainsi être contraints de se rendre physiquement sur place afin de gérer une urgence mettant en péril l'immeuble. Ce déplacement rentrerait, ainsi, dans la catégorie « déplacements entre le domicile et le lieu d'exercice de l'activité professionnelle, lorsqu'ils sont indispensables à l'exercice d'activités ne pouvant être organisées sous forme de télétravail ou déplacements professionnels ne pouvant être différés » autorisée par l'arrêté du 16 mars 2020.



Pauline Héliari
