



Monsieur Cédric ROUSSEL  
Député de la 3<sup>ème</sup> Circonscription des Alpes-Maritimes  
2, rue de Grammont  
06100 Nice

Nice, le 30 Mars 2020

Monsieur le Député, Cher Cédric,

Dans la continuité de nos précédents échanges, je me permets de revenir vers vous afin de vous faire part des très vives inquiétudes partagées par l'ensemble de nos plus de 530 agences immobilières adhérentes du MLS Côte d'Azur, et des plus de 2200 de leurs collaborateurs.

Ces inquiétudes portent notamment sur deux points essentiels.

#### **1. Sur l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020**

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 est relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire, et la circulaire du Ministère de la Justice N° CIV/01/20 - Références C2/DP/202030000318/CB du 26 Mars 2020, en précise les modalités d'application.

De l'analyse unanime de nos conseils juridiques, cette ordonnance et sa circulaire relative vont déterminer, en ce qui concerne les transactions immobilières constatées par compromis ou promesse de vente signées à partir du 3 mars dernier, une prorogation du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion de l'acquéreur (loi SRU), jusqu'à un mois et 10 jours après la fin de la période d'état d'urgence sanitaire.

Ainsi, si la période d'état d'urgence sanitaire s'achève comme cela est espéré le 24 mai prochain, la purge effective du délai SRU ne pourrait intervenir avant le 6 juillet 2020.

L'option qui consisterait à passer les actes sans que ce délai soit purgé n'est pas clairement exprimé dans l'ordonnance, laissée donc à l'éventuelle appréciation des notaires, ne peut être satisfaisante pour les parties, car sujet à de possibles contentieux.

Vient s'ajouter de surcroît la question de la purge du délai de préemption, qui lui aussi au titre de l'ordonnance est prorogé dans les mêmes conditions.

Il conviendra ensuite pour les Notaires d'être en capacité de traiter ces dossiers, suite à une longue période de désorganisation, ce qui nous ne laisse raisonnablement pas entrevoir la réitération authentique de ces actes avant fin juillet ou début août, sous toutes réserves.

Cette situation présente de très nombreuses conséquences néfastes :

#### Pour l'État :

Un report significatif dans l'encaissement des droits de mutation.

.../...

### Pour nos clients acquéreurs :

Une lourde pénalisation dans la réalisation de leurs projets, venant ajouter de la complexité à une situation déjà bien compliquée. Il faut savoir qu'un très grand nombre d'entre eux ne comprennent pas les raisons de ces délais supplémentaires, et nous demandent de trouver des solutions leur permettant pour passer outre ces délais, par exemple en renonçant purement et simplement à leur droit de rétractation.

### Pour nos clients vendeurs :

De la même façon une lourde pénalisation dans la réalisation de leurs projets, y compris dans les cas de certains vendeurs ayant préalablement acquis ou loué un autre bien, et se trouvant donc dans cette période avec une double charge financière.

### Pour nos entreprises et nos collaborateurs salariés ou auto-entrepreneurs :

C'est là aussi la double peine. Dans une période où la question de la trésorerie va être cruciale, ce délai supplémentaire d'encaissement effectif du chiffre d'affaires antérieurement généré au cours de cette période, et alors qu'aucun nouveau chiffre d'affaire potentiel n'est généré dans nos cabinets depuis le 13 mars, représente un risque considérable de se trouver dans l'incapacité de rebondir en sortie de crise.

Je vous précise qu'une étude récemment menée par le cabinet JP Morgan Chase détermine que l'espérance de vie moyenne d'une agence immobilière sans aucun chiffre d'affaire est de 47 jours.

En conséquence, et afin de palier à cette difficulté considérable, sans remettre en cause l'esprit de cet ordonnance, nous sollicitons du Ministère de la Justice une modification de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, prévoyant, à titre exceptionnel et dérogatoire, la possibilité pour un acquéreur de renoncer expressément au bénéfice du délai de rétractation ou de réflexion prévu à l'article L 271 -1 (modifié) de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), sous réserve d'avoir été préalablement informé des conséquences de cette renonciation.

Nous demandons également qu'une prise de position ne créant pas de délai supplémentaire soit prise sur la purge des droits de préemption urbains.

## **2. Sur les dispositions relatives au soutien des TPE et des travailleurs indépendants**

Je me permet également de vous réitérer nos inquiétudes quant à la poursuite des mesures de soutien actuellement prises par le gouvernement (chômage partiel pour les salariés et indemnités forfaitaire pour les indépendants), au-delà de la fin de l'état d'urgence.

En effet, compte tenu de l'arrêt brutal et total de l'activité transaction immobilière depuis le 13 mars dernier, compte tenu des délais habituels de réalisation et d'encaissement de nos chiffres d'affaires, et compte tenu des lourdes incertitudes qui pèsent sur les délais et les conditions d'une éventuelle reprise d'activité en sortie de période d'urgence sanitaire, nous évaluons que nos cabinets vont se trouver dans la situation de ne disposer d'aucun chiffre d'affaire encaissé, autre que le chiffre d'affaire généré antérieurement au 13 mars avec les difficultés évoquées ci-dessus, sur une période pouvant courir jusqu'à 6 mois après la levée de l'état d'urgence sanitaire.

En conséquence, je me permet de vous demander de bien vouloir alerter le gouvernement sur l'impérieuse nécessité d'envisager le maintien de ces indispensables mesure de soutien, par ailleurs remarquables, bien au-delà de la levée de l'état d'urgence sanitaire, et selon des modalités de dégressivité qui devra tenir compte de la réalité des conditions effectives du redémarrage de l'activité.

.../...

Enfin, je tiens également, Monsieur le Député, à vous assurer de la détermination de nos adhérents et de notre organisation, à œuvrer dans la plus totale transparence au côté des pouvoirs publics aux fins trouver ensemble les solutions les plus adaptés à la préservation de notre tissu économique et à la sécurité de l'emploi et du revenu de nos collaborateurs, dans la recherche de l'intérêt général.

Cette période tragique devrait être également pour nous tous l'occasion de procéder à de profonds changements dans l'organisation de nos métiers et de nos entreprises, nous permettant de construire demain une société plus moderne, plus responsable, plus solidaire, plus régulée, et faire face ainsi aux enjeux sociaux et environnementaux qui s'imposent désormais à nous tous.

Nous nous tenons donc prêt à participer, avec les pouvoirs publics et l'ensemble des organisations représentatives, au nécessaire travail d'analyse et de réflexion à cet effet. Je ne manquerai pas de revenir vers vous avec des propositions dans ce sens.

Je vous remercie par avance, Monsieur le Député, Cher Cédric, de la bienveillante attention avec laquelle vous voudrez considérer nos requêtes et observations, et les transmettre à qui de droit.

Bien respectueusement,

Pour le Conseil d'Administration du MLS Côte d'Azur

Jean-Laurent Lepeu

Président

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a vertical line extending downwards.