

## Transactions immobilières

**Professionnels de la vente, négociation** 14 avril 2020

### Covid-19 : petit guide pratique pour l'agent immobilier

**Avec le confinement dû à la pandémie du nouveau coronavirus, les ventes immobilières sont quasiment paralysées. Comment les agents immobiliers peuvent-ils s'organiser pour faire face à la perte de revenus, qu'en est-il du fonctionnement des agences ? Tour d'horizon de ce qu'il faut savoir pour traverser la crise sanitaire.**

Les agences immobilières n'étant pas des entreprises relevant de secteurs d'activités essentielles à la sécurité de la nation et à la continuité de la vie économique et sociale, elles sont fermées au public depuis le 17 mars à 12h00. Elles ne sont pas pour autant inactives et peuvent bénéficier de plusieurs mesures de soutien aux entreprises.

### Cartes professionnelles

Les chambres de commerce et d'industrie sont fermées au public mais restent fonctionnelles virtuellement. Prévu pour l'été 2020, le traitement dématérialisé des demandes de cartes professionnelles et habilitations n'est pas encore effectif, mais les professionnels peuvent envoyer leurs dossiers par la voie postale.

Côté timing, à la suite de la publication de la loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19, l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 a prévu la suspension ou le report de certains délais. Il se déduit de son article 3, 3°, que les cartes, habilitations et déclarations préalables expirant entre le 12 mars 2020 et un mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire voient leur durée prorogée de deux mois à compter de la fin de cette période. A ce jour, l'état d'urgence sanitaire est prévu jusqu'au 24 mai. La fin de la période prévue par l'ordonnance est donc fixée au 24 juin. La validité des cartes est donc prolongée jusqu'au 24 août 2020. Selon CCI France, la demande de renouvellement doit, quant à elle, être déposée dans les 2 mois qui précèdent cette date, c'est-à-dire entre le 25 juin et le 24 août à minuit.

### Honoraires d'agence

L'arrêt des signatures d'actes depuis la mi-mars a empêché l'encaissement des commissions liées aux ventes réalisées les mois précédents. Toutes les agences immobilières transactionnaires ont ainsi été impactées par le confinement. Il s'agit là de plusieurs milliers d'agences, avec à la clé, des dizaines de milliers d'emplois menacés. Le ministère chargé du logement alerté, une bouffée d'oxygène vient d'être apportée au secteur avec la publication au *Journal officiel* du 4 avril 2020 d'un décret permettant au notaire, « jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire », à savoir actuellement jusqu'au 24 juin 2020, de recevoir seul, et à distance, le consentement des parties à la vente pour la régularisation de l'acte authentique sur support électronique. Contrairement au dispositif précédent qui ne permettait pas de recueillir à distance le consentement des parties et qui nécessitait l'établissement de procurations (voir notre article, « Covid-19 : que deviennent les avant-contrats de vente en cours ? »), depuis le 5 avril, l'acte authentique peut être signé à distance, électroniquement, sans procuration, par le notaire. Ce dernier utilise un système de visioconférence certifié par le Conseil supérieur du notariat (CSN) garantissant l'identité des parties comme l'intégrité et la confidentialité du contenu de l'acte. Le notaire recueille la signature électronique de chaque partie ou personne concourant à l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié et appose sa signature électronique sécurisée. Dans la mesure où à peine 40 % des offices notariaux sont équipés d'installations de visioconférence, le CSN appelle à la mutualisation des équipements.

Le décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 adapte ainsi le régime d'établissement des actes notariés sur support électronique à l'impossibilité pour les parties et pour le personnel des offices de se rendre physiquement dans une étude durant l'état d'urgence sanitaire, ce qui permet désormais aux agents immobiliers de toucher les commissions dues. La régularisation des actes de vente reste cependant ralentie, même si les services administratifs de publicité foncière sont en principe de nouveau ouverts depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020, alors que la moitié d'entre eux étaient fermés fin mars.

### Cotisations sociales

Les difficultés rencontrées par les employeurs face à l'épidémie de coronavirus sont prises en compte par l'Urssaf qui leur permet de repousser les échéances de paiement des cotisations sociales. Ainsi, les agents immobiliers employeurs qui avaient des dates d'échéance Urssaf au 15 mars et au 5 avril 2020 ont déjà pu reporter tout ou partie du paiement des cotisations salariales et patronales, jusqu'à 3 mois et sans aucune pénalité. Leurs paiements ont pu être modulés en fonction de leurs besoins. L'Urssaf précise que ce dispositif de report du paiement des cotisations salariales et patronales va se poursuivre pour les entreprises dont la date d'échéance intervient le 15 avril à 12h00. La date du paiement sera alors reportée jusqu'à 3 mois. Comme pour les reports précédents, il est possible de moduler le paiement en fonction des besoins en ramenant le montant à zéro, ou au montant correspondant au paiement d'une partie des cotisations (Actualité Urssaf, 7 avr. 2020).

En tant que commerçant, l'agent immobilier aura accès aux démarches à effectuer pour obtenir un délai de paiement, pour ajuster son échéancier à son revenu ou obtenir une aide de l'action sociale par les moyens suivants :

- par internet sur [www.ma.secu-independants.fr/identification/login](https://www.ma.secu-independants.fr/identification/login) ;
- par courriel, en choisissant l'objet « Vos cotisations », motif « Difficultés de paiement » : <https://www.secu-independants.fr/contact/adresse-telephone/urssaf/> ;
- par téléphone au 3698 (service gratuit + prix appel).

De plus, un communiqué de presse interministériel du 10 avril 2020 annonce la mise en place, par le Conseil de la protection sociale des travailleurs indépendants (CPSTI), avec l'accord du gouvernement, d'une aide financière exceptionnelle pour tous les commerçants

et artisans. Cette aide correspondra au montant des cotisations de retraite complémentaire versées par les artisans et commerçants sur la base de leurs revenus de 2018 et pourra aller jusqu'à 1 250 €. Elle sera versée de façon automatique par les Urssaf et ne nécessitera aucune démarche des travailleurs indépendants concernés. Les ministres ont par ailleurs décidé que le montant de cette aide serait exonéré d'impôt sur le revenu ainsi que de cotisations et de contributions sociales. Le recours aux réserves financières du régime complémentaire des indépendants à hauteur d'1 Md€ pour financer cette aide exceptionnelle a été justifié par la gravité de la crise économique qui fragilise l'ensemble des artisans et commerçants, dans la mesure où le niveau des réserves du régime de retraite complémentaire des indépendants permet ce financement sans remettre en cause sa capacité à garantir les pensions sur le long terme.

### **Impôts directs**

Depuis le 15 mars 2020, les entreprises affectées par la crise du coronavirus, telles que les agences immobilières, peuvent également solliciter le report et/ou la remise de leurs échéances fiscales (Communiqué de presse DGFIP-Acoss, 13 mars 2020, n° 987 bis). Cette demande concerne tous les impôts des entreprises (IS, taxe sur les salaires, CFE, CVAE, etc.) à l'exception de la TVA et des taxes assimilées, du reversement de prélèvements à la source et de la TSCA, qui ne peuvent pas faire l'objet d'un report ou d'une remise. La demande est formulée *via* un formulaire spécifique disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) adressé par mail au service des impôts des entreprises (SIE) ou à la DGE pour les grandes entreprises. Les reports sont accordés à toute entreprise en difficulté du fait de la crise sanitaire, pour un délai de 3 mois, sans pénalité, ni intérêt de retard et sans aucun justificatif. Les remises supposent la justification de difficultés caractérisées de l'entreprise qu'un report de paiement ne suffit pas à surmonter (baisse de chiffre d'affaires, autres dettes à honorer, situation de la trésorerie).

### **Fonds de solidarité**

L'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 a créé un fonds de solidarité, à destination principalement des très petites entreprises (TPE, micro-entreprises) particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de Covid-19. Les décrets n° 2020-371 du 30 mars 2020 et n° 2020-394 du 2 avril 2020 ont précisé les conditions et les modalités exigées pour en bénéficier.

#### **Bénéficiaires**

Peuvent y prétendre les personnes physiques (travailleurs indépendants, etc.) et les personnes morales de droit privé (sociétés, associations, etc.) exerçant une activité économique et remplissant les conditions suivantes :

- avoir débuté leur activité avant le 1<sup>er</sup> février 2020 ;
- ne pas avoir déposé de déclaration de cessation de paiement au 1<sup>er</sup> mars 2020 ;
- avoir un effectif inférieur ou égal à dix salariés ;
- avoir réalisé un chiffre d'affaires hors taxes lors du dernier exercice clos inférieur à un million d'€ (pour les entreprises n'ayant pas encore clos d'exercice, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 doit être inférieur à 83 333 d'€) ;
- avoir un bénéfice imposable (augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant) au titre du dernier exercice clos inférieur à 60 000 € (pour les entreprises n'ayant pas encore clos un exercice, le bénéfice imposable est établi, sous leur responsabilité, au 29 février 2020, sur leur durée d'exploitation et ramené sur 12 mois) ;
- ne pas être contrôlées par une société commerciale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
- avoir fait l'objet d'une interdiction administrative d'accueil du public entre le 1<sup>er</sup> et le 31 mars 2020, ou bien avoir subi une perte de chiffre d'affaires supérieure à 50 % pendant cette période par rapport à l'année précédente. Un premier seuil faisait état d'une perte de CA de plus de 70 %, seuil désormais abaissé à 50 % par le décret modificatif n° 2020-394 du 2 avril 2020.

#### **Aides financières**

Pour l'heure, l'aide versée prend la forme d'une subvention de 1 500 € si la perte de chiffre d'affaires est supérieure à 1 500 € (ou une aide égale à la perte de chiffre d'affaires si celle-ci est inférieure à 1 500 €). La demande d'aide est à effectuer par voie dématérialisée, au plus tard le 30 avril 2020, sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Les bénéficiaires de cette aide peuvent également demander une aide complémentaire forfaitaire de 2 000 € versée par leur région si elles remplissent les conditions suivantes :

- employer au moins un salarié ;
- se trouver dans l'impossibilité de régler leurs dettes à 30 jours ;
- avoir eu un refus à leur demande de prêt de trésorerie d'un montant raisonnable faite depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 auprès d'une banque dont elles étaient clientes à cette date ou ne pas avoir eu de réponse passé un délai de 10 jours.

La demande d'aide complémentaire doit être effectuée par voie dématérialisée, au plus tard le 31 mai 2020 auprès des services des conseils régionaux.

Le ministre de l'économie, Bruno Le Maire, a indiqué le 8 avril sur France 2 que les entreprises qui risquent de déposer leur bilan pourront bénéficier d'une aide de 5 000 € et d'une exonération des charges dont le paiement a été reporté.

### **Loyers et factures**

L'article 11, 1<sup>o</sup>, g, de la loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a notamment habilité le gouvernement à prendre par ordonnance, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la loi, des mesures « permettant de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux et de renoncer aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être

appliquées en cas de non-paiement de ces factures, au bénéfice des micro-entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie ». 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, prise en vertu de cette habilitation, a ainsi été publiée et complétée par un décret n° 2020-378 du 31 mars 2020.

### **Bénéficiaires**

Il s'agit des micro-entreprises, au sens du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008, c'est-à-dire des entreprises qui, d'une part, emploient moins de 10 personnes et, d'autre part, ont un chiffre d'affaires annuel ou un total de bilan n'excédant pas 2 millions d'€, comme pour bénéficier du fonds de solidarité.

### **Maintien des contrats et des prestations**

L'article 2 de l'ordonnance n° 2020-316 prévoit que les bénéficiaires de la mesure peuvent ne pas payer leurs factures d'électricité, de gaz ou d'eau, sans courir de risque de suspension, interruption ou réduction de leur fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau ou de la puissance distribuée par leurs fournisseurs. Les fournisseurs tenus par cette mesure sont les fournisseurs d'électricité titulaires d'une autorisation d'achat pour revente mentionnée à l'article L. 333-1 du code de l'énergie, les fournisseurs de gaz autorisés au titre de l'article L. 443-1 du même code, ainsi que les fournisseurs et prestataires de services distribuant l'eau potable pour le compte des communes compétentes au titre de l'article L. 2224-7-1 du CGCT.

### **Report du paiement des factures et des loyers**

Selon l'article 3 de l'ordonnance n° 2020-316, les bénéficiaires de la mesure peuvent demander à leurs fournisseurs un report des échéances de paiement des factures exigibles entre le 12 mars 2020 et la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire. Il s'agit donc d'un report ou d'un étalement du paiement, et non d'une annulation.

Selon l'article 4 de l'ordonnance, il en va de même pour les loyers liés à des baux professionnels ou commerciaux. Ce report des échéances ne peut pas donner lieu à des pénalités financières, frais ou indemnités à la charge des bénéficiaires et est lissé de manière uniforme sur les échéances de paiement des factures postérieures au dernier jour du mois suivant la date de fin de l'état d'urgence sanitaire, sur une durée qui ne peut être inférieure à six mois.

Si l'impact économique réel de ces mesures sur leurs bénéficiaires pourrait être relativement faible s'agissant du report des factures d'énergie, en revanche, le report de paiement des loyers n'est pas négligeable pour les petites entreprises visées.

## **Prêts bancaires**

### **Sort des emprunts en cours**

Le gouvernement a annoncé que les entreprises peuvent se rapprocher de leurs banques pour obtenir un rééchelonnement de leurs emprunts. En cas de difficulté pour ce faire, la Médiation du crédit est un dispositif public et gratuit qui aide les entreprises face à leurs établissements financiers (banques, crédit bailleurs, sociétés d'affacturage, assureurs-crédit, etc.). Toute entreprise peut ainsi saisir le médiateur du crédit sur le site internet de la Banque de France : <https://mediateur-credit.banque-france.fr>.

### **Nouveau prêt garanti par l'État**

Pour aider les entreprises à passer le choc du confinement, jusqu'au 31 décembre 2020, les entreprises employant moins de 5 000 salariés et réalisant un chiffre d'affaires de moins d'un milliard d'€, quelle que soit leur forme juridique (sociétés, commerçants, artisans, exploitants agricoles, professions libérales, micro-entrepreneurs, associations et fondations ayant une activité économique, etc.), à l'exception des sociétés civiles immobilières, des établissements de crédit et des sociétés de financement, peuvent demander à leur banque habituelle un prêt garanti par l'État pour soutenir leur trésorerie. Les démarches pour le demander sont présentées sur le site du ministère de l'économie : <https://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/2020/dp-covid-pre-et-garanti.pdf>.

Le prêt peut représenter jusqu'à 3 mois du chiffre d'affaires 2019, ou deux années de masse salariale pour les entreprises innovantes ou créées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Aucun remboursement ne sera exigé la première année; l'entreprise pourra choisir d'amortir le prêt sur une durée maximale de cinq ans. Les banques s'engagent à examiner toutes les demandes qui leur seront adressées et à leur donner une réponse rapide. Elles s'engagent à distribuer massivement, à prix coûtant, les prêts garantis par l'État pour soulager sans délai la trésorerie des entreprises et des professionnels. Toutefois, les chefs d'entreprise qui empruntent devront régler le prix de la garantie de l'État, soit 0,25 % du montant du crédit pour les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires de moins de 50 millions d'€ et 0,5 % pour celles dont le CA est compris entre 50 millions et 1,5 milliard d'€. Ils devront aussi payer le coût du prêt, les banques ne leur prêtant pas à taux zéro.

Le ministre de l'économie, Bruno Le Maire, envisage également la déclaration d'un état de catastrophe naturelle sanitaire qui permettrait d'associer les compagnies d'assurance et leurs réassurances à l'aide à apporter aux entreprises.

## **Salariés**

### **Recours au télétravail**

Dès le 16 mars 2020, un communiqué de presse du ministère du travail a indiqué que le télétravail devenait la règle impérative pour tous les postes le permettant, et que pour les emplois non éligibles au télétravail, les règles de distanciation devaient impérativement être respectées.

### **Recours au chômage partiel**

La loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de coronavirus a prévu la possibilité pour le gouvernement de prendre des mesures par ordonnance afin de permettre à tout employeur d'imposer ou de modifier unilatéralement les dates des jours de réduction du temps de travail, des jours de repos prévus par les conventions de forfait et des jours de repos affectés sur le compte épargne temps (CET) du salarié, en dérogeant aux délais de prévenance et aux modalités d'utilisation définies par le code du travail et par les conventions et accords collectifs applicables. L'ordonnance n° 2020-323 publiée au JO du 26 mars 2020 détaille ces dérogations ainsi que les modalités d'informations des instances représentatives du personnel.

Ainsi, l'entreprise verse une indemnité égale à 70 % du salaire brut (environ 84 % du net) à ses salariés. Seuls les salariés au SMIC ou moins sont indemnisés à 100 %. L'entreprise sera intégralement remboursée par l'État, pour les salaires jusqu'à 6 927 € bruts mensuels, c'est à dire 4,5 fois le SMIC.

Pour plaquer les salariés en chômage partiel, une demande d'activité partielle peut être déposée en ligne sur le site du ministère du travail dédié au chômage partiel. Depuis le 16 mars, le ministère a indiqué que les entreprises avaient désormais 30 jours pour réaliser leur demande de chômage partiel, avec effet rétroactif. Pour en savoir plus, il convient de consulter le site du ministère du travail (<https://travail-emploi.gouv.fr/emploi/accompagnement-des-mutations-economiques/activite-partielle>) ou la DIRECCTE (<http://idf.direccte.gouv.fr/Coronavirus-accompagnement-des-entreprises-impactees>).

Actuellement, ce sont déjà 8 millions de salariés qui sont placés dans ce dispositif de chômage partiel.

## Clients

Plus que jamais, internet permet d'informer et de communiquer avec ses clients. Il convient donc, si tel n'est pas déjà le cas, de mettre à jour ses informations sur son site et ses réseaux sociaux, afin que les clients puissent contacter l'agence, ils sont chez eux et peuvent avoir besoin de communiquer. Si les locaux sont fermés, il faut penser à rediriger le téléphone fixe de l'agence vers le portable de son dirigeant.

## Déménagements

Certains clients ont déjà signé leur acte authentique de vente et veulent savoir s'ils peuvent déménager comme prévu. Bailleurs et locataires peuvent réaliser l'état des lieux chacun de leur côté, sans se croiser dans les appartements. Mais il faut savoir qu'une circulaire du 1<sup>er</sup> avril 2020 du ministre en charge des transports et du ministre chargé de la ville et du logement fixe le principe du report jusqu'à nouvel ordre des déménagements. Seuls restent autorisés les déménagements de particuliers relevant d'urgences sanitaires, sociales ou de péril, les déménagements indispensables d'entreprises et les déménagements qui pourraient être rendus nécessaires dans le cadre de l'organisation des soins face à l'épidémie. Cette circulaire est disponible sur les sites internet des deux fédérations de déménagement destinataires (<https://www.csdeménagement.fr/images/0--2019-NL/NL-0107/m-2020.04.01-TG-CSD.pdf> ; <https://www.otre.org/wp-content/uploads/2020/04/2020.04.01-JD-JBD-T.-GROS-C.-DICOSTANZO.pdf>). Par conséquent, en pratique, il est possible d'assurer les visites impératives pour les clients qui ont un besoin urgent de se loger, mais avec une seule personne par visite. Ces visites ne doivent être menées que par les collaborateurs volontaires, formés et respectueux des gestes barrière.

## Dossiers en cours

Les clients qui ont un dossier en cours sont souvent inquiets de son sort. Les agents immobiliers ont tout intérêt à les rappeler pour les informer que les délais sont allongés, que ce soit pour l'obtention des prêts ou la signature chez le notaire. A noter que les diagnostiqueurs, dont l'activité a d'abord été stoppée net avec la mise en place du confinement, font savoir qu'un certain nombre d'entre eux ont repris le travail dans les logements vides et que la filière met au point un protocole pour la reprise d'une partie des interventions en toute sécurité.

En amont de la transaction, les clients peuvent s'interroger sur la faculté de visiter les logements. Il est actuellement recommandé d'en rester aux visites virtuelles *via* les sites internet des agences, cela permet au moins aux candidats à l'achat d'avancer dans leurs recherches.

En aval de la transaction, certains clients peuvent commencer à éprouver des difficultés de remboursement de leur crédit immobilier en cours et interroger leur agent immobilier sur leurs droits. Il convient dans ce cas qu'ils se reportent aux stipulations de leurs prêts. Ceux-ci contiennent généralement une clause, dite de modularité, permettant de geler partiellement ou totalement le remboursement durant quelques mois. En cas de gel partiel, l'emprunteur continue de rembourser les intérêts, alors qu'en cas de gel total, le remboursement du capital comme celui des intérêts est suspendu. Les emprunteurs en voie de difficulté doivent discuter au premier chef avec l'établissement prêteur. En cas de conflit avéré, ils peuvent saisir le médiateur de leur banque.

## Préparation de la reprise

Les agents immobiliers peuvent mettre à profit cette période de confinement pour faire tout ce qu'ils n'ont pas le temps de faire habituellement, notamment travailler leurs fichiers clients et les remettre entièrement à jour pour être prêts lorsque l'activité redémarrera.

Même si le confinement perdure, les spécialistes de la gestion de patrimoine imaginent mal un effondrement des prix de l'immobilier, mais plutôt un marché tournant au ralenti, vendeurs et acheteurs attendant un retour à la normale pour mettre leurs biens en vente ou pour reprendre leurs recherches. Ils n'excluent d'ailleurs pas une sorte d'emballement pour rattraper les besoins d'achat et de mobilité paralysés par la crise, en particulier sur les maisons avec jardin !

En tout état de cause, les agents immobiliers doivent rester en contact avec leurs clients, répondre à leurs questionnements, se tenir prêts pour la reprise, et d'ici là, faire le maximum « quoi qu'il en coûte ».

Laurence Dartigeas-Reynard, Dictionnaire permanent Transactions immobilières

### Études concernées

- ▶ Agent immobilier
- ▶ Carte professionnelle
- ▶ Commission

© Editions Législatives 2020 - Tout droit de reproduction réservé