Paris, le 1er avril 2020

Réamorcer la filière immobilière
Activités de gestion et de transaction

Suite à l'échange avec Julien Denormandie le 31 mars, organisé par l'Unis-IDF et le Cercle des managers de l'immobilier, voici la réitération des demandes qui ont été formulées pour réamorcer la filière immobilière. Passé le premier choc avec la loi d'urgence sanitaires et ses ordonnances par secteur, un réajustement de quelques mesures semblent indispensables pour permettre la poursuite des activités et éviter l'effondrement de la filière et spécialement :

- Les vente d'immeubles
- Les loyers commerciaux
- Les copropriétés

VENTES D'IMMEUBLES

Instruire les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) immédiatement et au plus vite

Constat :

- Pour les promesses de vente de biens situés dans une zone de préemption urbaine, et dont le délai offert à la collectivité pour préempter n'est pas expiré au 12 mars, il est prévu une suspension de délai, avec reprise du délai restant à courir au terme de la période d'état d'urgence sanitaire (+ 1 mois) (ordonnance n°2020-306 - article 7)
- Pour les délais de préemption qui devraient débuter durant cette période, ils commenceront à l'achèvement de celle-ci.

Conséquences :

- Les ventes subordonnées à l'instruction des DIA ont été stoppées nettes. Or en pratique la reprise du processus de vente ne sera pas immédiate, mais à l'inverse très lente.
- L'instruction des DIA par les services sont dans la plupart des cas (DPU) très aisée et rapide.
- On observe donc une disproportion entre la mesure (suspension temporaire des formalités) et ses conséquences (arrêt définitif de la vente).

→ **Propositions**

- D'une manière générale, en cas de DIA, les réponses positives ou négatives méritent d'être toutes adressées au plus vite. Or encore trop souvent, aucune réponse n'était envoyée quand il n'y a pas préemption, laissant courir les deux mois, générant ainsi une perte de temps inutile.

Distinguer deux cas :

- **Pour les DIA déposées avant la période de confinement** : Le délai d'instruction débute au jour de l'accusé de réception. Idéalement, il serait souhaitable que l'instruction puisse reprendre pendant cette période de confinement. Cela paraît envisageable pour instruire la DIA (distinction entre DPU simple et DPU renforcé). Mais s'il y avait la suspension en raison du confinement, le délai reprendra – pour la durée restant à courir – dès le lendemain du terme du confinement (qui peut être différent d'un département à l'autre d'ailleurs). Le confinement ne doit en aucun cas remettre à zéro le délai légal, et la reprise doit en tout état de cause être effective au terme de la période de « confinement » (et non de la période d'urgence) et le solde à la fin du confinement. La suspension n'est pas interruptive du délai.

- **Pour les DIA à déposer** : Nous proposons qu'elles soient instruites dès la fin de la période de « confinement » (et non de la période d'urgence). La période de confinement sera peut-être différente selon les départements.

Union des syndicats de l'Immobilier – UNIS – 15 rue Chateaubriand 75008 Paris –01 55 32 01 00 - www.unis-immo.fr -

Droit de rétractation SRU des acquéreurs

- Dans le cadre des promesses de vente de biens à usage d'habitation conclues avec un acquéreur non professionnel, ce dernier bénéficie d'un droit de rétractation durant 10 jours. Ce délai démarre à compter du lendemain de la première présentation de l'acte par lettre recommandée avec AR. Passé ce délai de 10 jours, l'acquéreur ne peut plus faire usage de son droit de rétractation.

- L'ordonnance n°2020-306 (article 2) aménage ce délai de 10 jours : Pour les promesses de vente pour lesquelles les 10 jours n'ont pas expiré au 12 mars, et pour celles conclues au cours de la période d'état d'urgence sanitaire (+ 1 mois), la prorogation du délai pourrait bénéficier aux acquéreurs. Ainsi, les acquéreurs pourraient se rétracter dans les 10 jours suivant la fin de la période.

Proposition : considérer que les délais en cours au 12 mars 2020 ne sont pas concernés par l'Ordonnance. En effet, au 25 mars, ceux-ci étaient déjà expirés. Pour ceux débutant en cours de période d'état d'urgence, considérer qu'ils débuteront à la fin du confinement.

Droit de rétractation des mandats conclus à distance ou hors établissement

- Les mandats conclus hors établissement ou à distance font l'objet d'un droit de rétractation pour les mandants (clients) de 14 jours à compter de leur signature. Passé ce délai de 14 jours, le mandant ne peut plus faire usage de son droit de rétractation.
- Pour ces mandats pour lesquels les 14 jours n'ont pas expiré au 12 mars, et pour ceux conclus au cours de la période d'état d'urgence sanitaire (+ 1 mois), la prorogation du délai pourrait bénéficier aux mandants : le délai de 14 jours pourrait débuter à la fin de cette période (ordonnance n°2020-306 - article 2).

Proposition : considérer que les délais en cours au 12 mars 2020 ne sont pas concernés par l'Ordonnance. En effet, au 25 mars, ceux-ci étaient déjà expirés. Pour ceux débutant en cours de période d'état d'urgence, considérer qu'ils débuteront à la fin du confinement.

Conditions suspensives d'obtention d'un prêt

- Si les compromis et promesses unilatérales de vente contiennent une condition suspensive d'obtention d'un crédit qui n'a pu être réalisée dans le délai mentionné à l'acte, par principe le contrat devient caduc. Le retard peut être dû à la situation actuelle. Il est probable qu'obtenir son prêt au cours de la période stipulée à l'acte soit compliqué. Les mesures de prorogation des délais prévues par l'ordonnance ne visent pas les délais prévus contractuellement (cf précision apportée par le Rapport de l'Ordonnance). Il semble donc, sous toute réserve, qu'elles ne s'appliquent pas aux conditions suspensives.
- Cela va contraindre les parties à prévoir des avenants aux promesses de vente et l'on sait qu'actuellement les signatures d'actes ne sont pas aisées.

Proposition : considérer qu'au vu de la Loi Scrivener, les conditions suspensives d'emprunt qui répondent à cette obligation légale sont concernées par l'article 2 de l'ordonnance et bénéficient de la prorogation.

Problème de la période à prendre en compte pour le chiffre d'affaires pour bénéficier du fonds de solidarité :

Une des conditions pour bénéficier des subventions dans le cadre du fonds de solidarité, il faut justifier avoir subi une perte de chiffre d'affaires supérieure à 70 % durant la période comprise **entre le 1er mars 2020 et le 31 mars 2020**, par rapport à la même période de l'année précédente, ou, pour les entreprises créées après le 1er mars 2019, par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen sur l'ensemble de sa période d'activité. Cette période n'est pas adaptée pour les mandataires indépendants, agents commerciaux qui perçoivent avec un décalage de plusieurs mois les fruits de leur travail (les honoraires ne sont pas versés immédiatement). Ils vont ainsi être exclus du dispositif. C'est une rupture d'égalité.
Proposition : Étendre la période à quelques mois ; de janvier à mars.

Union des syndicats de l'Immobilier – UNIS – 15 rue Chateaubriand 75008 Paris –01 55 32 01 00 - www.unis-immo.fr -

LOYERS COMMERCIAUX ET CHARGES LOCATIVES

Une mesure de soutien aux commerçant en difficultés concerne le report du paiement des loyers pour la période de confinement :

L'article 4 alinéa 1er de l'ordonnance n° 2020-316 prévoit que :

> *« Les personnes mentionnées à l'article 1er ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce.(…).* »

Ainsi en cas de défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, **l'article 4 du projet d'ordonnance interdit** :

- l'application de pénalités financières ou intérêts de retard,
- de dommages-intérêts,
- d'astreinte,
- d'exécution de clause résolutoire,
- de clause pénale,
  de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions

L'ordonnance ne prévoit **ni suspension, ni report, ni étalement** des loyers et des charges locatives : les loyers et charges restent dus pour la période couverte par le dispositif, mais leur non-paiement ne sera pas sanctionné par des pénalités ou la clause résolutoire.

La Période concernée par les mesures relatives aux loyers et aux charges (art. 4 al 2 ordonnance n°2020-316 relève de l''article 4 alinéa 2 de l'ordonnance n° 2020-316 :

- *« (…) Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux **loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020** et **l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire** [1]déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée.(..)*

Ainsi, la mise à l'écart des sanctions (et de la possibilité d'activer des garanties) **porte sur les loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement** intervient entre le **12 mars 2020** et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit le **24 juillet 2020.**

C'est donc **l'échéance** de paiement des **loyers et charges** qui est prise en considération, et non **la période** pour laquelle les loyers et charges considérées sont dus.

- Ainsi et par exemple, pour les loyers payables trimestriellement à terme échu, l'échéance du premier trimestre (due au 31 mars 2020) et celle du deuxième trimestre (due au 30 juin 2020), soit deux trimestres en tout, sont concernées par le dispositif.
- Pour les loyers payables trimestriellement d'avance, l'échéance du premier trimestre (due au 1er janvier) ne pourra se voir appliquer ces mesures. En revanche, celle du deuxième trimestre (due au 1er avril 2020) et celle du troisième trimestre (due au 1er juillet 2020), soit deux trimestres en tout également, sont concernées par le dispositif.

[1] **Période de l'état d'urgence sanitaire : du 24 mars au 24 mai 2020** L'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 prévoit en effet que l'état d'urgence est déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 23 mars 2020, c'est-à-dire **à compter du 24 mars**, puisque la loi a été publiée au journal officiel du 24 et déclarée applicable immédiatement (art. 1er C. civ.).

Par ailleurs, l'absence de recouvrement des charges locatives sera préjuciable au fonctionnement des copropriétés auxquelles ses charges sont pour l'essentiel destinées. Leur recouvrement est donc prioritaire.

Proposition Unis :

L'UNIS propose de modifier ainsi l'article 4 alinéa 2 de l'ordonnance n° 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 :

> « *Les personnes mentionnées à l'article 1er ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce.*
>
> *Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux loyers courus entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée.* »

NB - Il sera opportun également ainsi que supprimer toute référence aux charges locatives dans les autres articles l'ordonnance.

…. /

COPROPRIÉTÉ

1.- En copropriété, il s'agira de **proroger la validité des mandats de syndics** expirant dans la période, et de **reporter les réunions d'assemblées générales** qui ne peuvent se tenir. L'ordonnance publiée à cet effet mériterait d'être simplifiée pour couvrir l'intégralité des situations qui se posent

- **voir infra** courrier commun Unis Fnaim Plurience du 30 mars (*)

2. _ Par ailleurs, nous attirons sur les **frais de re-convocation** des AG, qui incombe aux copropriétaires. Pour éviter ce surcoût, il s'agirait de considérer que les pour les AG déjà convoquées, les formalités accomplies - en particulier l'envoi des convocations et documents annexes – ne sont à réitérer. Seule l'information du jour, heure et lieu seront à données aux copropriétaires.

Pour ce faire, il est sans doute possible de s'inspirer de l' **Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-** Son article 7 notamment dispose que.

« - Lorsque l'organe mentionné à l'article 4 ou son délégataire décide de faire application des dispositions des articles 4, 5 ou 6 et que tout ou partie des formalités de convocation de l'assemblée ont été accomplies préalablement à la date de cette décision, les membres de l'assemblée en sont informés par tous moyens permettant d'assurer leur information effective trois jours ouvrés au moins avant la date de l'assemblée, sans préjudice des formalités qui restent à accomplir à la date de cette décision. Dans ce cas, la modification du lieu de l'assemblée ou des modes de participation ne donne pas lieu au renouvellement des formalités de convocation et ne constitue pas une irrégularité de convocation. »

Me Déchelette Tolot, présente lors de la conférence web du 31 mars , a suggéré que cette ordonnance, qui s'applique aux ASL (associations syndicales libres) soit modifié en son article 1er (champ d'application) pour qu'elle s'applique aux AG des syndicats de copropriétaires. Se pose également la question des AFUL.

Dans cette perspective, il sera nécessaire d'examiner avec précision les conséquences de l'application translatif des articles 4, 5 et 6 ainsi rédigés :

Article 4 *En savoir plus sur cet article...*

Lorsqu'une assemblée est convoquée en un lieu affecté à la date de la convocation ou à celle de la réunion par une mesure administrative limitant ou interdisant les rassemblements collectifs pour des motifs sanitaires, l'organe compétent pour la convoquer ou le représentant légal agissant sur délégation de cet organe peut décider qu'elle se tient sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Dans ce cas, les membres participent ou votent à l'assemblée selon les autres modalités prévues par les textes qui la régissent tels qu'aménagés et complétés le cas échéant pas la présente ordonnance. Les décisions sont alors régulièrement prises.

Les membres de l'assemblée et les autres personnes ayant le droit d'y assister sont avisés par tout moyen permettant d'assurer leur information effective de la date et de l'heure de l'assemblée ainsi que des conditions dans lesquelles ils pourront exercer l'ensemble des droits attachés à leur qualité de membre ou de personne ayant le droit d'y assister.

Article 5 *En savoir plus sur cet article...*

I. - Sans qu'une clause des statuts ou du contrat d'émission ne soit nécessaire à cet effet ni ne puisse s'y opposer, l'organe mentionné à l'article 4 ou son délégataire peut décider que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres des assemblées qui participent par une conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant leur identification. Les autres personnes ayant le droit d'assister aux séances des assemblées peuvent y assister par les mêmes moyens.

II. - Les moyens techniques mis en œuvre transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Par exception à l'alinéa précédent, pour les assemblées soumises aux dispositions du II de l'article L. 225-107 du code du commerce ou de l'article L. 228-61 du même code, la nature des moyens techniques admis et les conditions d'application de l'alinéa précédent sont celles déterminées par le décret en Conseil d'Etat prévu auxdits articles.

III. - Les dispositions du présent article sont applicables quel que soit l'objet de la décision sur laquelle l'assemblée est appelée à statuer.

Article 6 *En savoir plus sur cet article...*

Lorsque la loi prévoit que les décisions des assemblées peuvent être prises par voie de consultation écrite de leurs membres, l'organe mentionné à l'article 4 ou son délégataire peut décider de recourir à cette faculté sans qu'une clause des statuts ou du contrat d'émission ne soit nécessaire à cet effet ni ne puisse s'y opposer.

Les dispositions du présent article sont applicables quel que soit l'objet de la décision sur laquelle l'assemblée est appelée à statuer.

*

* *

(*) Pour mémoire

Note UNIS-FNAIM-PLURIENCE
Du 30 mars 2020

SIGNÉE de
Jean-Marc TORROLLION, président de la Fnaim
Jean-Michel CAMIZON, président de Plurience
Christophe TANAY, président de l'UNis

« L'ORDONNANCE N° 2020-304 du 25 mars 2020 et la gestion des copropriétés »

Nous vous faisons part d'une première analyse de l'impact des mesures relatives à la gestion des copropriétés, annoncées avec la mise en place de l'état d'urgence sanitaire.
Nous sommes confrontés à de multiples difficultés, opérationnelles, juridiques, techniques et sociétales.

1. **Il n'a pas été tenu suffisamment compte de la saisonnalité de cettegestion.**

A partir d'un premier sondage auprès de nos entreprises ;
les copropriétés qui ont un exercice annuel se clôturant au 31 décembre sont très majoritaires et représentent quelque 60 % d'entre elles, soit quelque 230 000 copropriétés sur les 385 000 copropriétés gérées par les professionnels, recensées par le Registre des copropriétés. Ces copropriétés tiennent leurs assemblées générales au 2ème trimestre de l'année.
Une majorité d'entre elles bénéficiera, pour régulariser leur situation juridique, du délai de report qui a été accordé jusqu'au 23 novembre.
Mais, il apparaît que les contrats de syndics sont majoritairement à durée ferme, annuelle (pour près de 70 %) ou triennale. Il y a donc obligation pour ceux dont l'échéance est ferme entre le 24 et le 30 juin, de convoquer les assemblées générales. Parmi les contrats annuels, seuls 40 % environ d'entre eux se sont donné une souplesse de gestion de 3 à 6 mois pour faire face aux aléas calendaires.
Si l'on tient compte du délai d'1 mois retenu dans l'ordonnance n°2020-304, après la fin de l'état d'urgence du 23 mai 2020, il apparaît que le nombre de copropriétés qui ne seront pas concernées par ce report et qui devront convoquer leurs AG entre le 24 et le 30 juin reste considérable.
Nous le chiffrons à près de 30% des 230 000 copropriétés clôturant leurs comptes au 31 décembre.
Il est clair que si le délai de la suspension après la date de fin de l'état d'urgence dans l'ordonnance n°2020-304 (1 mois), avait été harmonisé avec celui de l'ordonnance n°2020-316 (2 mois), l'ensemble des copropriétés à tenir durant le 2ème trimestre aurait été suspendu.
Ce qui aurait grandement facilité la gestion de la sortie de crise à laquelle les copropriétés vont être confrontées.
Pour une semaine non prise en compte, c'est tout un pan d'activité qui va être malmené à la sortie de crise.

2. **Les conséquences opérationnelles, juridiques, techniques, sociétales.**

Union des syndicats de l'Immobilier – UNIS – 15 rue Chateaubriand 75008 Paris –01 55 32 01 00 - www.unis-immo.fr -

La volumétrie tout d'abord :

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Un gestionnaire gère en moyenne un portefeuille d'une quarantaine de copropriétés. Durant la dernière semaine de juin, et en sortie de crise, les gestionnaires devront se consacrer en exclusivité à seulement 30% de leur portefeuille, en convocations et tenues d'AG, au détriment du reste de leur activité. Ce n'est pas tenable.

Toutes ces copropriétés dont les contrats sont fermes à fin juin, devront être convoquées entre le 24 et le 30 juin. L'ampleur de la tâche semble être une gageure.

Espérons que le délai qui s'écoulera entre la fin du confinement et le mois qui suivra la fin de l'état d'urgence, leur permettra de tenir les conseils syndicaux et de préparer ces convocations.

Espérons également que le secteur de la Poste ait retrouvé toute sa fluidité pour l'envoi des LRAR des convocations.

Juridiquement :

Mais il ne saura être question de tenir physiquement, en une semaine, ces assemblées dont la réunion ne pourra être concrétisée qu'après le terme du contrat.

Quelle sera la validité juridique des actes effectués par le syndic entre le 30 juin 2020 et la date de l'assemblée ? Seuls les actes de gestion courante pourront être pris.

En cas de re-convocation nécessaire pour faute de quorum, ce qui ne sera pas un cas d'école en cette période de vacances des copropriétaires, quel délai pratique restera-t-il ?

Techniquement :

Ne parlons pas de la gestion des salles de réunion nécessaires à la tenue des assemblées.

Une assemblée générale exige une préparation longue pour mobiliser les devis indispensables à la décision des travaux d'entretien et de rénovation. En cette période perturbée, il sera souvent difficile de mobiliser ces chiffrages et de réaliser un travail sérieux préparatoire.

Les assemblées générales risquent de se réduire à leur seule gestion comptable, laissant de côté toute la partie entretien et maintenance pourtant indispensable, surtout après plusieurs semaines avec un entretien très ralenti.

Sociétalement :

Le volume des impayés sur les charges de copropriété du 2ème trimestre va augmenter très fortement. Nos gestionnaires vont devoir consacrer du temps au recouvrement de celles-ci, au moment de la sortie de la crise, pour éviter que ces copropriétés soient handicapées par une trésorerie débitrice, illégale depuis la loi ALUR, qui perturberait leur fonctionnement.

Par ailleurs, le risque sera grand de compter une année « blanche » en matière de travaux dans nombre de copropriétés. Les décisions en matière de rénovation et notamment de rénovation énergétique seront réduites, voire être stoppées. En moyenne, 40 % des copropriétés réalisent des travaux. C'est la vie des copropriétés que l'on va arrêter.

C'est aussi la reprise d'activité des secteurs du bâtiment concernés qui sera affectée au moment où la mobilisation de tous sera indispensable.

Nos propositions :

1. Pourquoi n'avoir pas tenu compte des engagements écrits dans le Rapport au Président de la République qui accompagne ces ordonnances ?

Il est écrit dans celui-ci que la validité des contrats de syndic renouvelables pendant la période de suspension était au plus tard le 31 décembre 2020. Cela représentait un mois de plus que celui qui est envisagé pour procéder sereinement aux régularisations.

Ce serait une sage décision que d'appliquer ce que le Rapport prévoyait.

La modification de l'ordonnance serait rédigée ainsi :

« Tous les contrats de syndic venant à échéance après le 12 mars sont reconduits jusqu'à la prochaine assemblée générale qui devra se tenir avant le 31 décembre 2020. »

2. **Nous suggérons d'harmoniser les ordonnances 304 et 316 du 25 mars 2020**.

Il est clair que si le délai de la suspension après la date de fin de l'état d'urgence dans l'ordonnance n°2020-304 (1 mois), avait été harmonisé avec celui de l'ordonnance n°2020-316 (2 mois), l'ensemble des copropriétés à tenir durant le 2ème trimestre aurait été suspendu. Pourquoi ne pas corriger ces incohérences ?

3. Nous suggérons de retenir une date fixe pour la période de suspension des contrats qui soit définie au 30 juin 2020 pour tenir compte de la spécificité des contrats de syndic de copropriété et de leur saisonnalité.

Cette solution permet une gestion apaisée de l'activité et de la relation avec les copropriétaires qui ne seront pas perturbés par des obligations de tenue d'assemblées en période de vacances.