ECHOSUD
L'écho de l'éco
MEDITERRANEE - PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

[www.echosud.fr]
date de parution : 25.05.2020
périodicité : hebdomadaire // newsletter

ECHOSUD
L'écho de l'éco
MEDITERRANEE - PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

Voici notre sélection éditoriale de la semaine.

Déconfinement et immobilier : ce qui change

En leur qualité de Président, respectivement du Pôle UNIS Provence-Alpes-Côte d'Azur et de l'UNIS Marseille Provence-Corse, Jean-Luc LIEUTAUD et Jean BERTHOZ souhaitent informer les particuliers comme les professionnels des impacts du Covid-19 sur l'activité immobilière. Avec le déconfinement, de nouvelles règles ont été mises en place par les professionnels pour une reprise de l'activité avec un maximum de sérénité. S'y ...
Publié dans : Actualités économiques, Région Sud
LIRE L'ARTICLE >

DÉCONFINEMENT ET IMMOBILIER : CE QUI CHANGE

Posté par Agence de presse | 20 Mai 2020 | Actualités économiques, Région Sud

En leur qualité de Président, respectivement du Pôle UNIS Provence-Alpes-Côte d'Azur et de l'UNIS Marseille Provence-Corse, Jean-Luc LIEUTAUD et Jean BERTHOZ souhaitent informer les particuliers comme les professionnels des impacts du Covid-19 sur l'activité immobilière.

Avec le déconfinement, de nouvelles règles ont été mises en place par les professionnels pour une reprise de l'activité avec un maximum de sérénité. S'y ajoute le guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la reprise des activités des métiers de l'immobilier, lancé tout dernièrement par l'UNIS en partenariat avec la FNAIM. Téléchargeable sur le site Internet de l'UNIS (www.unis-immo.fr), cet outil aborde les principales questions que se posent particuliers et professionnels dans cette période inédite.

Il complète par ailleurs la batterie d'outils réalisée pendant le confinement par l'UNIS pour être au plus près de ses adhérents et les « live » organisés tous les lundis depuis quelques semaines. Destinés aux membres de l'UNIS, ces live – qui réunissent experts et professionnels par visio-conférence autour de thématiques très concrètes (juridique, sanitaire, copropriété, transaction, immobilier commercial et professionnel...) – sont suivis par près de 1500 personnes à chaque édition.

Aujourd'hui, après une période de confinement qui a été fatale pour la transaction et la location et ce, dès la semaine précédant le début du confinement, l'activité redémarre. Les demandes de location arrivent en nombre. Pour le secteur de la transaction, le redémarrage va être quant à lui plus long. Restent plusieurs questions en suspens sur de nouvelles mesures en cours pour la copropriété. La profession étant notamment dans l'attente de l'arrêté modifiant le décret de 1967 concernant le document relatif au bulletin de vote par correspondance et la signature électronique.

* Prochain rendez-vous le lundi 8 juin à 17 h sur le thème du secteur locatif (Lien pour se connecter : https://live.unisimmo.fr/)

PARTICULIERS/PROFESSIONNELS : QUELQUES QUESTIONS QU'ILS SE POSENT

▲ **COMMENT FAIT-ON QUAND ON EST PROPRIÉTAIRE BAILLEUR POUR FAIRE VISITER UN APPARTEMENT EN VUE DE SA VENTE OU DE SA LOCATION ?** Une sélection accrue des candidats est désormais préconisée en amont des visites physiques pour limiter autant que possible les visites inutiles. Les modalités de déroulement de la visite doivent être établies et envoyées par mail aux candidats en amont de toute visite, pour rappeler notamment les gestes barrières, les règles de distanciation sociale et les conditions sanitaires imposées pour la réalisation de la visite. L'acheteur/locataire potentiel devra être équipé d'un masque et de gel hydro-alcoolique). A défaut, le professionnel est en droit de refuser de procéder à la visite.

▲ **ET QUAND LE BIEN EST OCCUPÉ ?** La visite de biens occupés en présence des occupants rend difficile le respect des distances de sécurité et incertain le risque de contamination par des surfaces infectées par le virus (poignées de portes, fenêtres, meubles...). L'approche la plus prudente tend donc à limiter la visite des biens occupés.

▲ **COMMENT ASSURE-T-ON LA REMISE DES CLEFS ET FAIT-ON UN ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ?** Les locataires quittant un logement sont invités à faire un nettoyage très approfondi des lieux. Ils doivent par ailleurs nettoyer les clés avant leur restitution avec un produit adapté (gel hydro-alcoolique, lingette, spray antivirus/antibactérien...). La recommandation générale est de réaliser l'état des lieux de sortie 48h minimum après la sortie des locataires du logement (la date de remise des clés au mandataire déterminant, sous réserve du délai de préavis légal, la date à laquelle le locataire cesse de devoir un loyer ou une indemnité d'occupation au bailleur).

▲ **QUID DES VISITES DE BIENS SITUÉS À PLUS DE 100 KM DE SON LIEU DE DOMICILE À VOL D'OISEAU** ? Les visites de biens sont autorisées uniquement pour des raisons professionnelles.

▲ **JUSQU'À QUAND LES CONTRATS DE SYNDIC ARRIVÉS À ÉCHÉANCE PENDANT LE CONFINEMENT VONT-ILS ÊTRE PROLONGÉS ?** La Loi n°2020-546 (adoptée le 11 mai et publiée au JO le 12 mai 2020) proroge l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 10 juillet 2020 minuit (note de Maître Naudin). Il découle de son application à l'ordonnance du 22 avril 2020 que les contrats de syndic expirés entre le 12 mars et le 10 septembre 2020 à minuit (2 mois après la fin de l'urgence sanitaire) seront renouvelés, dans les mêmes termes, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Cette assemblée devra intervenir au plus tard 8 mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire soit **avant le 10 mars 2021 minuit**. Les mandats des membres des conseils syndicaux expirés entre le 12 mars et le 10 septembre 2020 à minuit seront renouvelés dans les mêmes conditions. http://www.cabinetnaudin.com/details-covid-19+et+copropriete+ordonnance+du+22+04+2020+et+prorogation+de+l+etat+d+urgence+sanitaire+au+10+juillet+-265.html

ECHOSUD
— L'écho de l'éco —
MEDITERRANEE - PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

[www.echosud.fr]
date de parution : 25.05.2020
périodicité : hebdomadaire // newsletter

▲ **LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ PEUVENT-ELLES À NOUVEAU ORGANISÉES ?** Depuis le 11 mai et pour une durée indéterminée, les rassemblements sont limités à 10 personnes (si on enlève le syndic et son éventuel assistant cela fait 8 personnes), la capacité de la salle devant être bien évidemment susceptible d'accueillir tous les copropriétaires et de veiller à permettre leur bonne répartition. Il apparait ainsi possible d'organiser une AG (en limitant la convocation à 8 ou 9 copropriétaires tout au plus), mais les professionnels s'interrogent sur la manière de sélectionner les copropriétaires et du retour à donner s'ils se présentent à plus de 8 ou 9... Par ailleurs, une mention devra être clairement visible dans la convocation de la réunion sur la nécessité de se munir d'un masque et d'un stylo afin d'éviter le passage de celui-ci lors de l'émargement obligatoire et d'encourager les copropriétaires à utiliser la formule de pouvoir jointe à la convocation ou le formulaire de vote par correspondance introduit par l'ordonnance prise en application de la Loi ELAN et qui entrera en vigueur au 1er juin (cf. ci-après). Les professionnels restent en attente de la promulgation du modificatif du décret du 17 mars 1967 afin de pouvoir réaliser des votes par correspondance et des Assemblées Générales en visioconférence. Concernant les pouvoirs, de par la loi ELAN un copropriétaire peut détenir jusqu'à 3 pouvoirs. De plus il peut détenir plus de 3 pouvoirs si la somme de ceux-ci n'excède pas 10% des tantièmes de la copropriété (au lieu de 5 % précédemment).

▲ **PEUVENT-ELLES ÊTRE ORGANISÉES À DISTANCE GRÂCE À LA VISIOCONFERENCE ?** L'organisation d'une Assemblée Générale en visio-conférence ne peut être proposée. Il est nécessaire que le Président de séance puisse signer la feuille de présence et le PV d'AG et l'ordonnance a supprimé l'autorisation préalable de l'assemblée pour une tenue en visioconférence. Aussi l'UNIS, en partenariat avec le spécialiste de la signature électronique SELL&SIGN, vient de créer un tutoriel en vidéo pour faire découvrir la signature électronique des feuilles de présence et des procès-verbaux à distance. L'Assemblée Générale doit être convoquée avant la fin de mandat du syndic, qui a été prolongé pour les contrats allant jusqu'au 10 septembre 2020 jusqu'au 10 mars 2021 (voir note Cabinet Naudin).

▲ **QUE CHANGERA LE VOTE PAR CORRESPONDANCE ?** Les professionnels attendent un arrêté fixant le modèle de formulaire du vote par correspondance pour fin mai / début juin. Jusqu'à présent, le pouvoir unique était donné à une personne physique. Grâce au vote par correspondance, il sera possible de donner à une personne un pouvoir traditionnel ou bien la possibilité de vote par correspondance. En ce qui concerne le vote par correspondance, le copropriétaire sans être présent pourra transmettre ses votes, résolution par résolution, (pas besoin d'être représenté). Pour que la réunion soit valable, il sera par contre nécessaire d'avoir au minimum un président de séance. Une assemblée générale ne pourra pas se tenir uniquement avec des votants par correspondance.

▲ **QU'EN EST-IL DES MESURES SPÉCIFIQUES PRISES DANS LES PARTIES COMMUNES DES COPROPRIÉTÉS ?** Le respect des gestes barrières sont les seules obligations à ce jour. Les entreprises qui peuvent être amenées à intervenir doivent respecter les guides mis en place par les organisations professionnelles de leurs salariés. En ce qui concerne le personnel des immeubles, en gestion ou en copropriété, ceux-ci peuvent, aujourd'hui, mettre en avant leur droit de retrait. L'employeur représenté par le gérant ou le syndic se doit de mettre en place toutes les sécurités sanitaires nécessaires dans le cadre de l'application de leurs tâches. L'UNIS et la FNAIM ont adressé aux professionnels de l'immobilier leur « Guide de préconisation pour la reprise des métiers de l'immobilier, en vue du déconfinement ». Les conditions de travail des collaborateurs et la sécurité des clients en constituent le socle impératif. Il est ajusté très régulièrement en fonction des précisions du Gouvernement...

Guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la reprise des activités des métiers de l'immobilier

AUTEUR : Agence de presse (echosud.fr)