

Procès-verbal de la Commission Immobilier d'Entreprise du 10 novembre 2020

Participants :

Jean-François Trably – Emmanuelle Benhamou
Frédéric Buffard – Jérôme Dauchez – Jean Labant – Muriel Trichasson

Dans le contexte de reconfinement lié à la crise deuxième vague de Covid, la commission Immobilier d'entreprise s'est réunie via zoom pour envisager les impacts des mesures gouvernementales sur l'activité en Immobilier d'Entreprise.

*******Observations de la Commission Gestion Locative**

La crise sanitaire est grave, dès que les nouvelles technologies le permettent, il relève de la responsabilité des professionnels de limiter les déplacements et de privilégier les modes modernes de communication (réunion en visio-conférence ; signature électronique des actes).

Mais, la commission relève au vu du droit en vigueur les points suivants :

- **Les déplacements professionnels sont autorisés.**

L'attestation de déplacement professionnel permet à l'employeur d'autoriser ses salariés à se déplacer entre leur domicile et leur ou les lieux d'exercice de leur activité professionnelle ou à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions, ne pouvant être différés ou étant indispensables à l'exercice d'activités ne pouvant être organisées sous forme de télétravail ; et ce de manière illimitée.

Le dirigeant peut générer sa propre attestation.

[Télécharger le justificatif de déplacement professionnel sur le site du gouvernement](#)

- **Les réunions professionnelles sont autorisées**

Les locaux des professionnels de l'immobilier doivent être fermés au public.

Mais les réunions ou activités à caractère professionnel restent autorisées, dans le respect des règles sanitaires et des gestes barrières.

- **Les limites des visites virtuelles en termes de responsabilité – les risques de contentieux**

La commission constate que les progrès des nouvelles technologies ont considérablement amélioré la qualité des visites virtuelles, et des ventes peuvent se conclure sur cette base.

Les risques en termes de contentieux, notamment sur le fondement de la responsabilité contractuelle et des vices cachés est à craindre.

Pour la vente d'un entrepôt, par exemple, si la visite virtuelle est très utile, à titre de pré-visite, il est n'est pas possible de signer un acte authentique sans avoir prévu une visite physique au préalable. Ce point pourrait éventuellement constituer une condition suspensive au stade de la promesse ou du compromis.

- **Ainsi, à ce stade, l'activité d'Immobilier d'Entreprise n'est pas remise en question.**

L'ensemble des activités à caractère professionnel relevant de l'Immobilier d'Entreprise peut se poursuivre, dès lors que nous avec nos collaborateurs sont munis d'une attestation et que nous respectons les règles sanitaires et les gestes barrières

Sont autorisées :

- Les visites de locaux commerciaux et professionnels, avec nos clients munis eux-mêmes de leur attestation professionnelle ;
- La signature des actes (mandats ; baux) ;
- Les assemblées générales d'immeubles exclusivement tertiaires et commerciaux tenus exclusivement avec des copropriétaires « professionnels » ;
- Les travaux ;
- Les diagnostics.

La commission Immobilier d'Entreprise souhaite qu'un message du Président de la Commission soit adressé à tous les adhérents.

Jean-François Trably se rapproche de la Danielle Dubrac pour définir les modalités de communication.

[RAPPEL DES MOTIFS DE DEPLACEMENT AUTORISES PAR LE DECRET N° 2020-1310 DU 29 OCTOBRE 2020 \(ART.4\)](#)

L'article 4 du décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 prévoit que tout déplacement de personne hors de son lieu de résidence est interdit à l'exception des déplacements pour les motifs suivants en évitant tout regroupement de personnes :

1° Déplacements à destination ou en provenance :

a) Du lieu d'exercice ou de recherche d'une activité professionnelle et déplacements professionnels ne pouvant être différés ;

b) Des établissements ou services d'accueil de mineurs, d'enseignement ou de formation pour adultes mentionnés aux articles 32 à 35 du présent décret ;

c) Du lieu d'organisation d'un examen ou d'un concours ;

2° Déplacements pour effectuer des achats de fournitures nécessaires à l'activité professionnelle, des achats de première nécessité, des retraits de commandes et des livraisons à domicile ;

3° Déplacements pour effectuer des consultations, examens et soins ne pouvant être assurés à distance et pour l'achat de médicaments ;

4° Déplacements pour motif familial impérieux, pour l'assistance aux personnes vulnérables et précaires, pour la garde d'enfants, ainsi que pour les **déménagements** ;

5° Déplacements des personnes en situation de handicap et leur accompagnant ;

6° Déplacements brefs, dans la limite d'une heure quotidienne et dans un rayon maximal d'un kilomètre autour du domicile, liés soit à l'activité physique individuelle des personnes, à l'exclusion de toute pratique sportive collective et de toute proximité avec d'autres personnes, soit à la promenade avec les seules personnes regroupées dans un même domicile, soit aux besoins des animaux de compagnie ;

7° Déplacements pour répondre à une convocation judiciaire ou administrative ou pour se rendre dans un service public ou chez un professionnel du droit, pour un acte ou une démarche qui ne peuvent être réalisés à distance ;

8° Participation à des missions d'intérêt général sur demande de l'autorité administrative.

Sanctions

Une amende forfaitaire de 135 € sera appliquée en cas de non-respect du confinement.

Si une infraction est constatée à nouveau dans un délai de quinze jours, l'amende encourue est celle prévue pour les contraventions de la cinquième classe (1.500 €).

Si des infractions sont verbalisées à plus de trois reprises dans un délai de trente jours, les faits sont punissables de six mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende. Une peine complémentaire de suspension du permis de conduire est prévue.