

4 novembre 2020



Confinement et logement

Ce que vous pouvez, ce que vous ne pouvez plus faire...

Les clients de l'agence Galivel & Associés vous aident à y voir plus clair

En matière immobilière, à l'aune du critère des activités essentielles, les particuliers ont de quoi être perdus. Ils peuvent se rendre chez leur banquier ou dans une agence de courtage, mais pas dans une agence immobilière. Ils peuvent prendre le métro, mais pas prendre le risque de se faire aider d'amis pour déménager...Entre l'autorisé, l'interdit et le toléré, les professionnels partenaires de l'agence Galivel & Associés livrent aux particuliers les informations qu'ils ont pu recueillir à ce jour.

Le nouveau confinement peut inspirer, ou imposer, de changer de résidence principale. Les particuliers en quête d'un nouveau logement vont découvrir un parcours semé d'embûches.

1-Agences immobilières : fermées comme les libraires, mais des solutions de remplacement existent.

*« L'attestation de déplacement dérogatoire pour les particuliers ne prévoit pas, en l'état, le cas d'un déplacement en vue de visiter un logement, pointe **Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM.** Cependant, poursuit-il, « les déménagements et les emménagements, eux, restent possibles ».*

La FNAIM poursuit le dialogue avec l'exécutif avec l'objectif de parvenir à une solution pragmatique sur la question des visites pour les particuliers souhaitant acquérir ou vendre un logement.

De leur côté, les professionnels de l'immobilier sont d'ores et déjà pleinement mobilisés pour leur permettre de réaliser des visites autrement, notamment en remettant à leur disposition les outils numériques ayant déjà fait leurs preuves lors du confinement de ce début d'année.

Par ailleurs, il reste possible pour les agents immobiliers de rencontrer physiquement leurs clients en se déplaçant à leur domicile, afin de continuer d'exercer leur mission de conseil et de les accompagner autant que possible dans la concrétisation de leur projet ».

Eric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA Immobilier, le confirme : « D'après les annonces gouvernementales, il n'est pas prévu, à ce stade, d'autorisation dérogatoire de déplacement afin de visiter un logement. Néanmoins, l'agent immobilier peut se rendre chez un particulier pour prendre des photos ou bien filmer le logement afin de le proposer ensuite à l'achat et à la location. Il peut également se déplacer pour signer un mandat et il est également autorisé à réaliser un état des lieux d'entrée et

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



de sortie. Cependant, les agences immobilières étant considérées comme non essentielles par les pouvoirs publics, elles ont dû malheureusement fermer leurs portes. »

Pour **Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES**, « Il est urgent de permettre aux agences immobilières de rouvrir. Dans le strict respect des mesures sanitaires qu'elles sont parfaitement à même d'appliquer, elles doivent sans tarder pouvoir reprendre les visites des maisons et appartements. C'est une question de service public et de responsabilité. »

2- Se déplacer pour prendre livraison de son logement : oui

Des centaines de particuliers devaient prendre possession en novembre de leur logement. Le peuvent-ils ? La réponse est oui. Les déplacements des particuliers pour un motif de pré-livraison sont également possibles.

Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile et Vice-Président des Promoteurs du Grand Paris précise que : « À la différence du premier confinement, dans le cadre d'un achat en VEFA, les particuliers peuvent se déplacer pour participer à la livraison de leur logement neuf. À titre d'exemple nous livrons 67 logements à Montigny-le-Bretonneux dans les Yvelines entre le 12 et le 30 novembre. Dans ce cadre nous avons envoyé à nos clients une convocation fixant la date de la livraison afin qu'ils puissent se rendre sur place. Cela fait office de justification pour un déplacement dérogatoire. Les cuisinistes peuvent également réaliser leurs travaux dans les logements après la livraison. Les showrooms comme les bureaux de vente et les logements témoins sont en revanche fermés. »

« Les acquéreurs sont invités à prendre possession de leur logement uniquement si toutes les mesures sanitaires sont respectées », ajoute **Phillippe Jarlot, Gérant de MDH Promotion et Président des Promoteurs du Grand Paris**.

3- Déménager : oui, mais pas avec n'importe qui

Les déménagements réalisés par des professionnels sont autorisés. Les déménagements personnels aussi, mais attention, pas avec n'importe qui. Ils ne peuvent s'effectuer qu'au sein de la même cellule familiale, et à condition d'être munis d'un « acte de vente ou un nouveau bail » comme justificatif.

Les déménagements pour motif professionnel ou familial impérieux sont également tolérés, mais il ne pourra être fait appel à des amis ou à de la famille pour organiser le déplacement.

Est-ce à dire qu'un étudiant parisien, libérant son studio pour retourner vivre chez ses parents en province, ne pourra pas se faire aider de camarades pour transbahuter ses quelques meubles dans une camionnette de location ?

4- Solliciter un prêt ou trouver un établissement prêteur : les portes des agences sont ouvertes

Les banques font partie des activités essentielles. Elles restent ouvertes ainsi que les agences de courtage. Sur ce sujet, voici la réponse de **Philippe Tabet, Directeur général adjoint de Cafpi** : « les courtiers en crédit immobilier, sont, à l'image des banques, dans la liste des activités essentielles à la vie de la nation, et les agences restent donc ouvertes au public, avec la possibilité de se rendre chez l'emprunteur si celui-ci ne peut pas s'y rendre, en prenant toutes les mesures nécessaires pour poursuivre le service tout en respectant les règles sanitaires. »

5- Les diagnostics immobiliers : l'activité reste autorisée, mais reste-t-il un marché pour le faire ?

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Thierry Marchand, Président de la chambre des diagnostiqueurs FNAIM a obtenu cette confirmation de la ministre en personne Emmanuelle Wargon , qui lui a confirmé que les diagnostiqueurs pouvaient continuer à exercer. « *Même si les cabinets de diagnostic doivent fermer leurs portes au public, les opérateurs peuvent donc se rendre sur les chantiers, ou chez les particuliers qui accepteront de les recevoir. Munis de la fameuse attestation, bien sûr, et à condition de respecter le protocole sanitaire élaboré par la profession dès avril 2020.* »

Thierry Marchand craint cependant que la profession ne soit rapidement rattrapée par un marché immobilier atrophie. Le Président de la CDI Fnaim souhaite que les diagnostiqueurs puissent ainsi disposer des dispositifs d'aides de l'État, même si, en théorie, ils peuvent continuer à exercer. « *Une partie de la profession vit au jour le jour, avec une trésorerie étroite, je crains qu'avec ce deuxième confinement, des diagnostiqueurs ne soient contraints de jeter l'éponge.* »

6- Gestion locative

Concernant la gestion locative en elle-même, le confinement n'a pas d'impact majeur. L'ensemble des services sont maintenus normalement, il est toujours possible d'envoyer des techniciens sur place, gérer les relances et la perception des loyers. De même, les états des lieux d'entrée et de sortie restent possibles. « *Nous restons en contact avec les propriétaires et les locataires.* » confirme **Arnaud Hacquart, Président fondateur d'Imodirect**, agence 100% digitale de location et gestion locative.

Par ailleurs, si les visites physiques sont interdites, il reste possible de mettre en location son bien durant cette période. Arnaud Hacquart explique « *Nos professionnels peuvent se déplacer pour visiter les biens afin de les mettre en location. Nous avons l'habitude de travailler de façon 100% digitale, nous pouvons donc proposer des visites virtuelles ou en visio-conférence.* »

7- La tenue des assemblées générales : à distance seulement

« *Depuis le 30 octobre dernier, les assemblées générales de copropriété ne peuvent plus se dérouler en présentiel. Les résidents doivent donc désormais participer à ces réunions à distance. Comme lors du premier confinement on remarque de la part des gestionnaires de copropriété une certaine appréhension notamment pour ce qui concerne le vote à distance. En effet, il est difficile de comptabiliser les voix via un écran surtout lorsque les participants sont nombreux. C'est pourquoi dans ce contexte le vote par correspondance est privilégié en copropriété. Pour cela, un formulaire est envoyé aux copropriétaires qui une fois rempli peuvent le renvoyer au syndic par email ou courrier* » observe **Rachid Laaraj, fondateur de Syneval**

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>