



CORONAVIRUS #63 : 3^{ème} CONFINEMENT

VOS QUESTIONS : NOS RÉPONSES

Le décret n° 2021-384 du **2 avril 2021** est venu préciser les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire applicable à ce **3^{ème} confinement étendu à tout le territoire métropolitain.**

Tout déplacement de personne hors de son lieu de résidence **est interdit entre 19 heures et 6 heures** du matin à l'exception des déplacements pour notamment les motifs suivants :

Déplacements à destination ou en provenance :

- Du lieu d'exercice ou de recherche d'une activité professionnelle et déplacements professionnels ne pouvant être différés ;
- Déplacements pour se rendre chez un professionnel du droit pour un acte ou une démarche qui ne peuvent être réalisés à distance.

Tout déplacement de personne hors de son lieu de résidence **est interdit entre 6 heures et 19 heures** à l'exception des déplacements pour les motifs mentionnés ci-dessus et le motif suivant :

- Déplacements liés à un déménagement résultant d'un changement de domicile et déplacements indispensables à l'acquisition ou à la location d'une résidence principale, insusceptibles d'être différés.

Les personnes souhaitant bénéficier de l'une de ces exceptions se munissent, lors de leurs déplacements hors de leur domicile, **d'un document leur permettant de justifier que le déplacement considéré entre dans le champ de l'une de ces exceptions.**

Dois-je fermer mes locaux professionnels ?

Vos boutiques, cabinets ou bureaux sont fermés à tout public y compris à vos clients.

Cette fermeture s'applique également aux succursales et aux bureaux de vente tels les bulles de ventes en VEFA.

Puis-je recevoir des clients dans mon agence pour la signature d'un avant contrat ou d'un bail ?

Non, seuls les professionnels du droit, notaires, avocats, huissiers sont habilités à recevoir dans leurs études ou cabinets des clients pour la signature d'un acte qui ne pourrait être conclu à distance.

Pour la conclusion de vos contrats sous seing privé, nous vous invitons à recourir à la signature électronique sauf pour les actes de caution qui demeurent sous signature manuscrite.

À défaut, vos contrats peuvent être ratifiés au domicile de vos clients ou dans le logement objet de l'opération de vente ou de location dans le respect du protocole sanitaire des visites.

Existe-t-il une dérogation au couvre-feu de 19h pour se rendre chez le notaire ?

Oui, une dérogation existe.

Puis-je ouvrir une salle de mon agence à la réception de copropriétaires ou de membres du conseil syndical ?

Quelque soit la dimension de la pièce et le nombre de personnes concernées, vous ne pouvez tenir une réunion, formelle ou informelle, dans vos locaux rassemblant des copropriétaires ou conseillers syndicaux.

Il en est de même dans des locaux privés tels les halls d'immeubles, extérieurs de copropriété ou lots de copropriétaires.

Les assemblées de copropriétaires, d'ASL, les réunions de conseils syndicaux, ne se tiennent que par voie dématérialisée ou votes par correspondance (« [Coronavirus #55 : Copropriété : assemblée générale totalement dématérialisée ou par correspondance](#) »).

Et s'il s'agit de recevoir un paiement de loyer, charges, ... en espèces de la part d'un de nos clients ?

Peu importe le motif, vous ne pouvez permettre l'accès à vos bureaux.

Invitez vos clients à déposer la somme sous enveloppe accompagnée de l'avis d'échéance dans votre boîte à lettres sécurisée. Vous leur adresserez un reçu ou une quittance ultérieurement.

Mes salariés et collaborateurs peuvent-ils continuer à travailler dans les locaux de l'agence ?

Le télétravail 4 jours sur 5 doit être mis en place dans les limites du possible.

Par exception, vous et votre personnel pouvez accéder à vos locaux professionnels munis d'une attestation de déplacement professionnel ([JUSTIFICATIF DE DÉPLACEMENT PROFESSIONNEL](#)).

Et en dehors de l'agence, pouvons-nous, moi, mes salariés et collaborateurs, poursuivre nos activités ?

Les déplacements professionnels hors des locaux de l'entreprise ne sont autorisés que s'ils ne peuvent être différés.

Les agents commerciaux établissent sous leur entière responsabilité leurs propres attestations de déplacements professionnels.

Qu'en est-il de la prospection commerciale ?

En pratique, cette précédente condition, en sus des contraintes sanitaires générales, interdit selon nous de réaliser les prospections commerciales suivantes :

- La prospection commerciale directe (physique) non sollicitée plus connue sous les termes de « démarchage à domicile » ou de « porte-à-porte » ;
- Le boitage publicitaire qui nécessite de pénétrer dans les parties communes ou le hall d'immeubles en raison des risques de contacts imprévisibles avec des habitants.

Mais il est toujours possible d'effectuer la prospection commerciale suivante :

- Publipostage digitale ou papier qui consiste à envoyer des courriers, fax ou e-mails ;
- Communication via les réseaux sociaux (« Social selling ») ;
- Téléprospection, qui correspond à une prospection téléphonique ;
- Une tolérance nous semble possible pour le boitage non intrusif c'est-à-dire dans les boîtes aux lettres accessibles depuis la voie publique.

Mais peut-on se rendre chez un client à sa demande ?

Vos déplacements justifiés par un rendez-vous chez vos clients, pour une estimation, une expertise, une prise de mandat, une remise de clef, un dégât des eaux, les relevés de consommation, ... sont possibles.

Demeurent également possibles, les déplacements afférents à l'exécution des mandats en cours, comme le traitement d'un dégât des eaux, le suivi d'une expertise, les relevés de consommation, le suivi de travaux, l'accès du bien au diagnostiqueur...

Enfin, tout déplacement nécessaire en raison de l'urgence, lors vos activités de gestionnaire ou de syndic, sont autorisés.

Qu'en est-il des visites de biens avec nos clients acquéreurs ou locataires ?

Les motifs de déplacement d'ordre privé sont limitatifs ([ATTESTATION DE DÉPLACEMENT DÉROGATOIRE](#)).

Mais sont autorisés les déplacements liés à un déménagement résultant d'un changement de domicile et les déplacements indispensables à l'acquisition ou à la location d'une résidence principale, insusceptibles d'être différés.

Les visites de biens à usage d'habitation principale sont donc autorisées et vos rendez-vous peuvent être maintenus.

A contrario, les visites pour un investissement locatif, une résidence secondaire, une location saisonnière sont interdites.

Cette faculté bénéficie à vos clients acquéreurs et locataires quelle que soit la distance ou la région.

Qu'entend-on par bien à usage d'habitation principale ?

Tout bien peut être visité : maison individuelle, lot de copropriété, appartement témoin, terrain à bâtir, grange à rénover,

Dois-je m'assurer que la visite a pour objet une résidence principale pour le client et que celle-ci ne peut être différée ?

Vous ne disposez pas des pouvoirs d'investigation nécessaires.

Par contre, rappelez leur l'obligation de se munir de l'attestation de déplacement dérogatoire et de tout document justifiant de leur nécessité de se reloger rapidement (congé, convention d'hébergement provisoire, mutation professionnelle, nouvelle embauche, certificat médical, ...).

Certains clients me demandent une attestation de visite ?

[Le site officiel de l'administration française, Service-Public.fr](https://www.service-public.fr), indique que les visites de biens doivent être organisées sur rendez-vous fixé à l'avance.

Il peut s'agir d'un message électronique explicite ou d'une attestation de visite rédigée par vos soins (cf. [Attestation de visite d'un bien immobilier en vigueur lors du 2^{ème} confinement](#)).

Si je leur donne l'adresse exacte, ils risquent d'entrer en contact directement avec mes mandants, comment faire ?

Fixer le lieu de rendez-vous devant votre agence ou à proximité d'un monument.

Exigez la communication d'une pièce d'identité et dénoncez les noms de vos clients à vos mandants préalablement.

Y a-t-il un protocole sanitaire à respecter ?

Les visites sont autorisées pour vendre ou louer un logement, aussi bien pour les professionnels que pour les particuliers, dans le respect des protocoles sanitaires suivants :

- le respect du port du masque, de la distanciation physique et des mesures barrières est indispensable ;
- les visites doivent être espacées ;
- le nombre de personnes présentes dans le bien visité sera limité au respect d'une jauge maximale de 8m² de surface par personne ou par unité épidémiologique ;
- le logement aéré 15 minutes avant la première visite puis entre chaque visite ;
- le temps de visite doit être réduit à 30 minutes maximum ;
- le nombre de personnes présentes dans le bien visité doit être réduit au strict minimum. L'idéal étant que 2 personnes maximum soient présentes dans chaque pièce lors de la visite, en respectant les distances de sécurité, et dans la mesure du possible en tenant les fenêtres ouvertes ;
- les visites « groupées » en présence de plusieurs candidats sont exclues ;
- les visites de biens doivent être organisées sur rendez-vous fixé à l'avance.

(cf. « [Coronavirus #28 : Covid-19 : Modalités de déroulement de la visite à destination des clients de l'agence hôtes et visiteurs](#) » et cf. « [Protocole paritaire d'organisation des visites \(Coronavirus #45\)](#) »).

Ces visites sont-elles soumises au couvre-feu de 19h ?

Dans le contexte du couvre-feu, les visites immobilières sont interdites après 19h.

Les clients devront s'assurer qu'ils seront rentrés à leur domicile avant 19h compte tenu des délais de transport.

Le locataire peut-il refuser les visites ?

Toutes les visites nécessitent l'accord préalable de l'occupant du logement.

En cette période de pandémie, l'occupant pourra valablement refuser les visites en raison de son état de santé (personne à risque, cas contact, maladie).

Par ailleurs, il nous apparaît qu'en cette période de confinement, les juges refuseront de retenir une faute du locataire en place en cas de refus même non justifié.

Qu'en est-il pour l'immobilier d'entreprises ?

Les déplacements professionnels ne pouvant être différés sont autorisés. Dans ce cadre, les visites de biens effectuées pour des professionnels ne sont pas limitées.

Le promoteur, marchand de biens, chargé des affaires immobilières d'une entreprise, artisan, commerçant, ... à la recherche d'un bien à acheter ou à louer dans le cadre de son activité professionnelle peut se rendre à un rendez-vous de visite muni de son justificatif de déplacement professionnel.

Mes clients, peuvent-ils se déplacer pour l'établissement d'états des lieux d'entrée ou de sortie et pour la remise de clefs ?

Oui, de 6 h à 19h, pour la sortie d'une résidence principale ou l'entrée dans la nouvelle habitation, sans limitation géographique.

Il en est de même pour les déménagements.

Puis-je continuer à conclure des contrats de location saisonnière pendant la période du 3^{ème} confinement ?

Les mesures de confinement sont annoncées pour une durée de 4 semaines jusqu'au 2 mai 2021.

Jusqu'à cette date, les déplacements hors de son domicile sont interdits et les exceptions ne concernent pas les changements de lieu de séjour hors la résidence principale.

La conclusion de contrats de location saisonnière pour cette période ne pourra donc être qu'exceptionnelle et justifiée par un déplacement professionnel, l'assistance d'une personne vulnérable, motif à établir par le locataire en cas de contrôle.

Bien entendu, les contrats conclus pour une période postérieure au 2 mai ne posent à ce jour aucun problème.

Est-ce que je bénéficie du régime de l'activité partielle ?

Tout comme lors du 1^{er} et 2^{ème} confinement, le dispositif d'activité partielle (chômage partiel) reste mobilisable si vous n'êtes plus en mesure de fournir assez de travail à votre personnel.

Comme précédemment, vous devez préalablement obtenir l'autorisation de l'administration. [Notre dossier](#) reste d'actualité pour formuler et motiver votre demande (page 4).

Est-ce que je pourrai avoir accès au fonds de solidarité ?

L'aide de 1500 € du Fonds de solidarité devrait être maintenue, pour les agences immobilières et les agents commerciaux, pour les mois de mars et avril.

Nous reviendrons vers vous par flash info comme le SNPI le fait depuis 1 an, dès que les conditions d'accès seront renouvelées par décret (en attente de parution).

Puis-je imposer à mes salariés de prendre leur congé annuel pendant cette période ?

Contrairement au premier confinement, il n'existe pas d'accord de branche pour ce second confinement autorisant d'imposer sur un délai court des congés. Les partenaires sociaux n'ont réouvert aucune négociation sur ce thème.

Donc seul le dispositif légal trouve à s'appliquer ([notre dossier](#)) :

- Soit employeur et salarié trouve un terrain d'entente pour fixer ou modifier des dates dans un délai inférieur à 1 mois ;
- Soit l'employeur doit informer au moins un mois à l'avance des dates de congés qu'il entend imposer à son personnel.



Tous nos flashs infos sont consultables sur www.snpi.fr

via votre accès adhérent, dans la rubrique « *Mes documents* »,
puis « *Informations juridiques / Flashs infos* »