



Achats immobiliers et coronavirus : les impacts du confinement

Les particuliers sur le point d'acheter un bien immobilier, ou remboursant un crédit pour leur logement, ont plusieurs options dans le contexte de la pandémie.



« Nous sommes en pourparlers avec la chancellerie pour accélérer le développement (...) des actes à distance, cette crise est l'occasion d'introduire plus de souplesse », dit Thierry Delesalle, notaire à Paris.

Le marché immobilier retient son souffle. Depuis la fermeture des commerces non essentiels, puis le confinement de la population, impossible d'organiser des visites physiques de logements. Ni de maintenir les signatures prévues chez le notaire. « *Tout ce que nous pouvons faire, c'est continuer à communiquer avec nos clients et nous appuyer sur le numérique pour faire avancer les dossiers* », confie Eric Allouche, directeur exécutif d'Era immobilier France.

Que faire si vous êtes engagé dans un processus d'acquisition d'un logement ? Tout va dépendre de l'étape à laquelle vous en êtes. L'acquéreur ayant envoyé une offre d'achat (proposition écrite par laquelle il s'engage à acheter le bien si le vendeur accepte le prix proposé) ces derniers jours peut contacter le vendeur pour prolonger sa durée de validité. « *C'est ce qui vous garantit que le bien vous sera réservé* », indique Florence Bouthillier, avocate associée chez DS Avocats.

A ceux qui s'apprêtaient à signer un avant-contrat, sous la forme d'une promesse de vente (engagement unilatéral du vendeur) ou d'un compromis de vente (engagement des deux parties à conclure la vente), rappelons que, s'il se signe souvent chez le notaire, il est aussi possible de s'y prendre sous seing privé, entre particuliers. Sans notaire, donc, et sans avoir à se rencontrer physiquement. L'option peut être envisagée en ces temps de confinement.

Retarder la signature

Mais, sans besoin impératif d'avancer rapidement la procédure, mieux vaudra temporiser et remettre la signature à plus tard. Ventes et achats immobiliers nécessitent en effet de réunir nombre de documents et il est préférable, afin d'éviter tout problème juridique ensuite, de se faire accompagner par le notaire. Alternative : ce dernier peut signer à votre place l'avant-contrat.



[Visualiser l'article](#)

« Nous envoyons aux clients un mail pour faire une procuration sous seing privé. Ils paraphent le document, le datent, le signent et nous le renvoient. Nous légalisons ensuite les signatures et concluons les avant-contrats », indique Julie Portevin, notaire à Paris.

Attention, les notaires priorisent actuellement les dossiers déjà déposés dans leurs études.

Avant de ratifier le document, il faut, dans ce cas, étudier attentivement les clauses suspensives et miser, dans le contexte, sur un très long délai de réalisation du projet, notamment pour la clause liée à l'obtention du prêt. « Vous pouvez aussi insérer une clause de dédit dans le compromis ou la promesse de vente. Elle prévoit un montant que le vendeur conservera si l'acheteur renonce à la transaction. Elle n'est intéressante pour l'acheteur que si le montant est inférieur au dépôt de garantie », précise Me Pascaline Déchelette-Tolot, de LPA-CGR avocats.

Le chiffre

30 : c'est, en jours, la durée minimale légale d'une condition suspensive pour obtention d'un prêt immobilier. Figurant dans le compromis ou la promesse de vente, cette clause protège l'acquéreur : il ne devra acheter le bien que s'il obtient son crédit dans le délai inscrit.

Dans le cas contraire, la transaction tombera à l'eau, les sommes déjà versées lui seront restituées. Mais cette durée plancher est courte : en temps normal, il est déjà conseillé d'opter pour 45 à 60 jours. Dans le contexte de la pandémie, il est recommandé d'allonger le délai au-delà des deux mois. Nombre de banques ont en effet suspendu jusqu'à nouvel ordre la délivrance de nouveaux prêts immobiliers.

Une fois l'avant-contrat signé, l'acheteur dispose d'un délai de rétractation de dix jours pour récupérer les sommes engagées à la signature (souvent 5 % à 10 % du prix). En temps normal, il ne peut se rétracter après ces dix jours quand il a signé un compromis de vente. Il peut le faire en revanche s'il a signé une promesse de vente, mais perdra dans ce cas les 5 % ou 10 % versés en frais d'immobilisation à la signature.

L'épidémie de Covid-19 peut cependant être l'occasion, pour les acheteurs en difficulté qui ne pourraient pas finaliser l'acquisition, d'invoquer la notion de force majeure, en s'appuyant sur l'article 1195 du code civil, qui permet de réviser, voire de sortir d'un contrat en cas d'événement imprévisible.

Vous en êtes à l'ultime étape du processus d'achat immobilier, la signature du contrat de vente final ? « Compte tenu de l'impossibilité de se déplacer, il est possible de convenir, d'un commun accord avec le vendeur, d'un avenant à l'avant-contrat retardant le délai de la signature », suggère Pascaline Déchelette-Tolot. Ceux qui ne souhaitent pas attendre peuvent encore déléguer à leur notaire le pouvoir de signer pour eux, comme pour la promesse ou le compromis de vente.

A contrario, la signature électronique à distance n'est pour l'heure pas envisageable durant le confinement car il faut se rendre chez le notaire pour en profiter. « Nous sommes en pourparlers avec la chancellerie pour accélérer le développement des processus permettant de faire des actes à distance, cette crise est l'occasion d'introduire plus de souplesse », note Thierry Delesalle, notaire à Paris.

Enfin, ceux qui ne sont pas encore engagés formellement dans un projet d'achat immobilier et qui misaient sur leur contrat d'assurance-vie pour financer en partie leur achat devront remettre à plus tard cette acquisition s'ils ont placé leur argent en unités de compte, un investissement adossé aux marchés financiers. « Mieux



[Visualiser l'article](#)

vaut dans ce cas ne pas toucher à son contrat. Les pertes en capital enregistrées actuellement sont de l'ordre de 30 % à 40 % et elles ne seront pas compensées dans l'immédiat, il faut attendre que la Bourse remonte », prévient Emmanuel Klein, conseiller en gestion de patrimoine à l'Institut du patrimoine.

Reporter ou diminuer ses mensualités

Qu'en est-il du remboursement du prêt immobilier ? Deux options s'offrent aux acheteurs qui voient leurs revenus interrompus ou réduits à cause de la pandémie. D'abord, la suspension des échéances, si cette possibilité figure dans l'offre de prêt initiale. « *En fonction des banques, il est possible de reporter une à douze mensualités, en une ou plusieurs fois, mais souvent uniquement au bout de deux ans de remboursement* » , explique dans un communiqué Sandrine Allonier, responsable des partenariats bancaires du courtier Vousfinancer.

Si le contrat ne prévoit pas le report, la banque peut quand même l'accepter, « *au cas par cas, si vraiment vous êtes en difficulté... moyennant des frais. Son intérêt est de vous aider à faire face à vos difficultés passagères et de s'assurer du remboursement futur du prêt* » , précise Mme Allonier.

En détails : Crédits : que faire si on ne peut plus rembourser

Dans tous les cas, le versement de l'assurance emprunteur est maintenu. Et attention, la suspension a un coût : le report allonge la durée totale du prêt et génère donc des intérêts supplémentaires. Pour un prêt de 200 000 euros par exemple, à 1,5 % sur vingt ans souscrit il y a deux ans, suspendre la mensualité de 965 euros durant trois mois engendre un surcoût de 1 000 euros, chiffre le courtier.

Autre option : demander une diminution des mensualités de 10 % à 50 %, ce qui implique de reporter là aussi l'échéance du prêt. En fonction des banques, cela n'est possible qu'un ou deux ans après l'arrivée des fonds. Et l'allongement du prêt est limité à deux ans.