



## L'immobilier dans la crise, nos réponses aux questions les plus fréquentes



L'immobilier sous toutes ses formes n'échappe pas à la crise. Des mesures ont été prises pour essayer de pallier les situations qui sont nées de l'arrêt des activités et des services. Loyers, valeur des SCPI, Pinel, syndic... nos réponses à sept questions. Bailleur : les loyers d'habitation restent-ils dus ?

Crise du Covid-19 ou pas, le locataire ne peut cesser de payer son loyer selon l'article 1728 du code civil. Aucune disposition n'a été prise dans les ordonnances découlant de l'état d'urgence concernant les locaux d'habitation.

Pourtant les situations difficiles vont se multiplier. «À l'heure où l'emploi se dégrade fortement, la crainte de ne pas assurer le règlement de son loyer gagne un locataire sur cinq en France selon une étude réalisée par *Seloger.com* . Ce ressenti est encore plus marqué en Île-de-France où ils sont même un sur quatre. Des solutions amiables sont possibles.

Dans un premier temps établissez un échéancier ou acceptez un report dont vous fixerez le montant et les dates. Tout cela doit se faire par écrit, être signé et daté par toutes les parties y compris la caution .

C'est seulement après ces discussions et une période d'impayés qui ne doit pas être trop longue que vous mettez en train une procédure. N'oubliez pas que la fin de la trêve hivernale a été reportée au mois de juillet.

Pierre papier : la valeur des parts de SCPI va-t-elle baisser ?

Toutes les SCPI vont être touchées, mais ce sont surtout celles investies en commerces, hôtels, crèches et Ehpad qui devraient ressentir le plus les effets de la crise sur leur rendement et la valeur de leur patrimoine.

Les actifs sont expertisés tous les cinq ans et valorisés tous les semestres. «Si la valeur varie de plus ou moins 10%, un ajustement doit être fait à la hausse ou à la baisse», explique Emmanuel Klein conseiller à l'Institut du patrimoine.



[Visualiser l'article](#)

On peut se rassurer en se disant que très peu de SCPI ont investi 10% de leur capital dans des secteurs à risques. «L'hôtellerie et le commerce ne représentent que 20% du patrimoine des SCPI», précise Jonathan Dhiver fondateur de [meilleurescpi.com](#).

Quid des rendements ? La poursuite de l'inactivité laissera des traces. Des gérants de SCPI s'organisent : «On décale ou on échelonne le paiement des loyers et nous avons abandonné nos honoraires de gestion. Le but est de rassurer les locataires», explique Jean-Marie Souclier, directeur général de Sogenial.

Pour maintenir leur rendement, les SCPI vont puiser ou non dans leurs réserves du report à nouveau. Celles qui le font occasionnellement seront moins impactées tandis que celles qui le font régulièrement ou qui ont déjà épuisé cette réserve en 2019 devront ajuster leur rendement à la baisse.

**Copropriété : les contrats de syndic sont-ils prolongés ?**

Les ordonnances des 25 mars et 20 avril 2020 ont apporté des réponses aux questions qui se posaient à propos de la gestion des assemblées générales des copropriétaires qui n'ont pas pu se dérouler.

Si le contrat de votre syndic est arrivé à échéance entre le 12 mars et la fin de l'état d'urgence plus un mois, votre contrat est renouvelé pour une durée de huit mois (selon les ordonnances des 25 mars et 20 avril) dans les mêmes conditions jusqu'à la désignation du syndic qui se fera lors de la prochaine assemblée générale.

L'Association des responsables de copropriétés (ARC) précise qu'il s'agit d'un prolongement de durée de mandat incitant les syndics à régulariser la situation en convoquant les assemblées générales le plus rapidement possible.

Et pour les honoraires, il a été rappelé que la rémunération forfaitaire du syndic est celle prévue au contrat qui expire durant cette période. Elle est calculée au prorata de la durée de son activité à compter de la fin du contrat de syndic.

**Crédit : pouvez-vous réduire le montant des mensualités ?**

Selon les contrats, il est possible ou pas de moduler le montant de vos échéances de prêt, voire d'en reporter le paiement. La modification des échéances peut représenter 10 à 30% du montant de la mensualité dans la limite d'un allongement du prêt de deux ans, selon les cas.

Le report de mensualité varie en général entre un et douze mois. Le traitement des dossiers des particuliers tend à se fluidifier. Mais, les banques traitent en priorité les demandes des entreprises, commerces et artisans.

Attention, votre demande ne devrait prendre effet que dans plusieurs semaines. «Il faut deux ou trois cotations pour évaluer les futures mensualités et éditer les avenants», précise Ludovic Huzieux, associé fondateur d'Artémis Courtage.

N'oubliez pas que la durée du prêt sera rallongée et le montant des intérêts augmenté. Essayez de continuer à régler les intérêts et l'assurance du prêt afin d'alléger le coût du report.

**Résidences de tourisme : quels recours avez-vous en cas de suspension du loyer ?**

Toutes les résidences de services subissent cette crise avec plus ou moins de violence. Les résidences de tourisme, d'hôtellerie et les Ehpad sont très touchées.



[Visualiser l'article](#)

Des exploitants suspendent le versement des loyers, d'autres temporisent. «Il est probable qu'ils demanderont un moratoire pour l'échéance du deuxième trimestre», explique Olivier Trit, secrétaire général de Cerenicimo. Une situation dommageable pour les propriétaires bailleurs qui continuent d'honorer les échéances des crédits souscrits pour financer l'investissement alors que les loyers «garantis» sont suspendus.

Il est recommandé de contacter son exploitant et de réclamer un état des lieux précis et écrit de ses intentions puis de se rapprocher d'autres propriétaires pour mettre en place une demande collégiale.

Pinel : quels sont les risques fiscaux en cas de non location ?

Lorsque l'on investit en Pinel, le propriétaire a l'obligation de louer le bien dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux, sous peine de voir l'avantage fiscal remis en cause.

La période de confinement a interdit toutes visites et toutes mises en location et a pu handicaper les propriétaires. Les délais ont donc été assouplis.

«L'effet de la crise sanitaire sur le respect des délais fiscaux peut être pris en compte dans le cadre fixé par l'ordonnance du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période», précise le ministère du Développement durable. Si le délai des douze mois se termine avant la fin de l'état d'urgence, vous avez alors un délai supplémentaire de deux mois.

Si le délai des douze mois se termine après la fin de l'état d'urgence, le délai sera allongé du nombre de mois pendant lesquels vous n'avez pas pu faire visiter plus un mois.

Achat sur plan : quelles indemnités de retard attendre ?

Les chantiers de construction sont à l'arrêt et il faut s'attendre à des retards de livraison. «Il n'y a pas que le temps du confinement qui décale les chantiers, il va y avoir le retard dû à la nouvelle organisation du travail. Pour l'instant nous sommes incapables de le quantifier, mais un minimum de six mois est envisageable», prévient Marc Gedoux, directeur de Pierre Étoile, promoteur immobilier.

Pour cette raison, vous pensez avoir le droit de demander des indemnités. Mais est-ce possible et légitime ?

Le droit à indemnisation en cas de retard de livraison n'est pas le même selon qu'il s'agit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Des pénalités légales (1/3.000 du prix par jour de retard) sont prévues dans les CCMI tandis que la loi n'impose pas de pénalités de retard dans les contrats de VEFA. Ceux-ci peuvent d'ailleurs contenir une clause légitime de retard qui permet de ne pas payer d'indemnités en cas de force majeure.

Pour la VEFA ou le CCMI, la pandémie est-elle un cas de force majeure ? Les avis divergent selon que l'on est particulier ou professionnel de la construction. «Le gouvernement a d'ores et déjà annoncé que cette crise constituerait un événement de force majeure dans le cadre des travaux publics, mais, en raisonnant a contrario, on peut considérer que dans le domaine de la construction cela ne sera pas le cas, ou, à tout le moins, que la règle ne sera pas généralisée», explique David Silva, avocat spécialisé en droit immobilier.

www.lerevenu.com

Pays : France

Dynamisme : 7



[Visualiser l'article](#)

Une interprétation des tribunaux s'imposera, au regard de la jurisprudence très restrictive en matière de force majeure (événement imprévisible, irrésistible et extérieur aux parties) et de la nouvelle rédaction de l'article 1218 du Code civil.

Tandis que d'autres pensent que la force majeure sera recevable car les injonctions administratives, comme l'interdiction de certaines activités ou l'interdiction de se déplacer instaurée durant la période du confinement ont interdit toutes activités.

Il est recommandé aux propriétaires de visiter leur chantier, s'il est à proximité, pour constater sa progression ou son arrêt. Puis de discuter avec le professionnel qui devra justifier la raison du retard. Et enfin de prendre conseil auprès d'un avocat si c'est nécessaire.