

Les mesures présentées ci-après sont à jour des textes parus au 11 mai 2020.

## I - Les mesures de soutien immédiates aux entreprises mises en place par le gouvernement

### A - Le fonds de solidarité

#### 1. Suis-je éligible au fonds de solidarité de 1500 € pour le mois d'avril 2020 ?

Pour être éligible au fond de solidarité, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes :

- Effectif salarié d'au maximum 10 personnes,
- Chiffre d'affaires annuel HT du dernier exercice clos inférieur à 1 million d'euros,
- Faire l'objet d'une interdiction d'accueil au public OU avoir une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50% en avril 2020 par rapport à avril 2019 OU, si les entreprises le souhaitent, sur le chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019 OU, pour les entreprises créées après le 1<sup>er</sup> mars 2019, sur le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création et le 29 février 2020,
- Bénéfice annuel imposable augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant au titre du dernier exercice clos inférieur à 60.000 euros. Pour les entreprises n'ayant pas clos leur exercice, le bénéfice imposable augmenté des sommes versées au dirigeant est établi, sous la responsabilité du dirigeant, au 29 février 2020, sur leur durée d'exploitation et ramenée à douze mois.
- Les personnes physiques ou, pour les personnes morales, leur dirigeant majoritaire ne sont pas titulaires, au 1<sup>er</sup> mars 2020, d'un contrat de travail à temps complet,
- Ne pas être en liquidation judiciaire au 1<sup>er</sup> mars 2020

#### 2. Pouvons-nous obtenir cette aide si la société a été créée après le 1<sup>er</sup> mars 2019

Oui, en comparant le chiffre d'affaires durant la période comprise entre le 1<sup>er</sup> mars et le 31 mars 2020 et le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création et le 29 février 2020.

Pour les entreprises n'ayant pas encore clos d'exercice, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 doit être inférieur à 83 333 euros.

# I - Les mesures de soutien immédiates aux entreprises mises en place par le gouvernement (suite)

## 3. Comment s'apprécie le chiffre d'affaires ?

Le chiffre d'affaires est calculé en fonction des règles de comptabilité applicable aux entreprises. Pour les entreprises tenant une comptabilité commerciale, il s'agit du chiffre d'affaires facturé et comptabilisé au mois de mars selon le principe des créances acquises et des dépenses engagées. Pour les professionnels assujettis à la fiscalité sur les bénéfices non commerciaux et qui n'ont pas opté pour tenir une comptabilité en fonction des créances acquises et dépenses engagées, il s'agit des recettes encaissées diminuées des débours et des rétrocessions d'honoraires effectués en mars.

Pour les micro-entrepreneurs, il s'agit des recettes perçues en mars au titre de leur activité professionnelle.

## 4. Est-ce une aide forfaitaire de 1500 € ?

Non, le montant de l'aide est égal à la perte déclarée de chiffre d'affaires en mars 2020 par rapport à mars 2019, dans la limite de 1 500 €. Ce principe obéit aux mêmes règles pour avril 2020.

## 5. A quel chiffre de bénéfice se référer lorsque l'entreprise n'a pas encore soit clôturé ses comptes soit approuvé ses comptes ?

Si l'entreprise n'a pas clôturé ses comptes pour l'exercice 2019, il convient de se référer aux comptes de l'exercice précédent. En revanche, il faut se référer au CA 2019 si les comptes sont clôturés et ne sont pas encore approuvés (source : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr))

## **B - Le prêt garanti par l'Etat**

### **1. Puis-je bénéficier du prêt garanti par l'Etat pour soutenir ma trésorerie ?**

Jusqu'au 31 décembre 2020, les entreprises de toute taille, quelle que soit leur forme juridique, peuvent demander à leur banque habituelle un prêt garanti par l'Etat. La garantie est accordée par BPI France, et vous devez produire une attestation à votre établissement bancaire récupéré avec le lien suivant : <https://attestation-pge.bpifrance.fr/description>

Les entreprises faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou de redressement judiciaire au 24 mars 2020 ainsi que les entreprises en procédures amiables (conciliation et mandat ad hoc) ne sont donc pas exclues de cette aide. Cependant, une mauvaise notation de l'entreprise peut justifier, au cas par cas, une décision de refus par la banque.

Le montant maximal accordé est de 25% du chiffre d'affaires HT 2019. Pour les entreprises créées depuis le 1er janvier 2019, ce plafond est limité à 2 années de masse salariale.

Aucun remboursement ne sera exigé la première année.

### **2. Ma banque ne veut pas me délivrer de prêt, quel est mon recours ?**

La Médiation du crédit est ouverte à toute entreprise qui rencontre des difficultés de financement avec ses partenaires bancaires.

<https://mediateur-credit.banque-france.fr/mediation-du-credit/la-mediation-du-credit>

Par ailleurs, les entreprises qui se sont vu refuser un prêt de trésorerie par leur banque, ou qui sont restées sans réponse dans un délai de 10 jours, peuvent bénéficier d'un fonds de solidarité complémentaire compris entre 2.000 € et 5.000 € suivant leur taille, lorsqu'elles répondent aux conditions suivantes:

- Le solde entre, d'une part, leur actif disponible (créances clients, solde de trésorerie positif,...) et, d'autre part, leurs dettes exigibles (fournisseurs, organismes sociaux, découvert bancaire,...) à 30 jours et le montant de leurs charges fixes, y compris les loyers commerciaux ou professionnels, dues au titre des mois de mars et avril est négatif,
- Elles sont éligibles au fonds de solidarité de 1.500 €
- Elles ont au moins 1 salarié.

## II - La mise en œuvre de l'activité partielle au sein de votre entreprise

### 1. L'activité partielle Covid-19 s'applique-t-elle bien à mon activité d'agent immobilier / de gérant d'immeuble ?

L'employeur peut solliciter le dispositif d'activité partielle pour les salariés qui sont dans l'impossibilité de travailler, s'il est dans l'un des cas suivants :

- Il est confronté à une baisse d'activité
- Il est impossible de mettre en place les mesures de prévention nécessaires pour la protection de la santé des salariés (télétravail par exemple)

### 2. Quelles sont les modalités de calcul de l'indemnité et de l'allocation d'activité partielle (hors VRP) ?

Le montant de l'indemnité d'activité partielle (versée au salarié) et de l'allocation d'activité partielle (versée à l'employeur) correspond à : 70% du taux horaire brut de référence au titre de l'activité partielle multiplié par le nombre d'heures éligibles à l'activité partielle.

L'allocation d'activité partielle versée à l'employeur est plafonnée à 70% de 4,5 SMIC horaire brut, c'est-à-dire 31,98 € par heure chômée, et elle est d'au minimum 70% du taux horaire net du SMIC soit 8,03 €.

### 3. Quelles sont les modalités de calcul de l'indemnité et de l'allocation d'activité partielle pour les VRP ?

Selon le décret n° 2020-435 du 16 avril 2020, l'indemnité d'activité partielle correspond à l'indemnisation de la perte de rémunération subie, calculée selon les modalités suivantes :

- Il est nécessaire de déterminer le salaire indemnisable dont la base est la perte de rémunération.  
**Salaire indemnisable = Salaire versé sur le mois – salaire de référence mensuel**
- Le salaire mensuel de référence correspond à la moyenne des rémunérations brutes perçues au cours des douze derniers mois civils, ou le cas échéant de la totalité des mois civils travaillés si le salarié a travaillé moins de douze mois, précédant le premier jour de placement en activité partielle de l'entreprise ou de l'établissement.  
Sont exclus de l'assiette du salaire de référence les frais professionnels (frais de déplacements). Lorsque la rémunération inclut une fraction de rémunération correspondant au paiement de l'indemnité de congés payés, cette fraction est déduite pour la détermination de l'assiette permettant le calcul de l'indemnité et de l'allocation d'activité partielle (en général 10% du salaire brut).  
Ce salaire de référence est ensuite divisé par le nombre d'heures mensuelles correspondant à la durée légale du travail, soit 151,67. Ce résultat donne le taux horaire brut de référence.
- Le nombre d'heures éligibles à l'activité partielle est déterminé en divisant le salaire indemnisable par le taux horaire brut de référence.
- Le montant de l'indemnité et de l'allocation d'activité partielle correspond à : 70% du taux horaire brut de référence au titre de l'activité partielle multiplié par le nombre d'heures éligibles à l'activité partielle.

### 1. Mon agence est-elle concernée par les arrêtés prévoyant une fermeture d'entreprise ?

Les agences immobilières ne sont pas explicitement mentionnées dans l'arrêté ministériel relatif aux fermetures administratives mais elles sont considérées comme des lieux non indispensables à la vie de la Nation et ne peuvent plus accueillir du public. Les syndicats professionnels de l'immobilier ont d'ailleurs communiqué les consignes gouvernementales auprès de leurs adhérents. Les agences peuvent cependant continuer à recevoir les collaborateurs à condition que les règles d'hygiène recommandées par le gouvernement soient respectées.

### 2. En location saisonnière, mon locataire me demande le remboursement des sommes versées pour un séjour intervenant pendant la période de confinement. Que dois-je faire ?

Pour les contrats signés avant le début du confinement le 16 mars 2020 et concernant les locations qui ont commencé à compter de cette date ou qui débuteront durant les éventuelles périodes de confinement à venir, la notion de cas de force majeure pourrait être retenue et la demande du locataire d'obtenir le remboursement des sommes qu'il aurait déjà versées devrait être fondée devant les tribunaux.

### 3. Le délai de rétractation initial de mon compromis est postérieur au 12 mars 2020. Quelle est sa validité ?

Tous les compromis de vente et promesses de vente signés, dont le délai de rétractation n'était pas échu au 12 mars 2020, sont concernés par l'ordonnance modificative [n°2020-427 du 16 avril 2020](#). L'article 2 de cet ordonnance indique que les dispositions relatives à la prorogation des délais prévues par l'ordonnance du 25 mars 2020 ne sont pas applicables aux délais de réflexion, de rétractation ou de renonciation prévus par la loi ou le règlement, ni aux délais prévus pour le remboursement de sommes d'argent en cas d'exercice de ces droits. **Les délais de rétractation continuent donc de courir pendant la période d'urgence sanitaire.**

### 4. Quelle réponse dois-je apporter aux locataires professionnels qui souhaitent reporter leurs échéances de loyer ?

L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 prévoit que les entreprises éligibles au fonds de solidarité (voir réponse apportée ci-dessus) ainsi que celles en procédure de sauvegarde, en LJ ou en RJ ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de toute clause pénale ou prévoyant une déchéance ou d'activation des garanties en paiement ou des cautions en raison d'un défaut de paiement des loyers ou charges locatives afférents à leurs locaux professionnels ou commerciaux.

Il n'est cependant pas prévu le report des loyers et charges afférentes qui doivent continuer d'être appelés auprès des locataires concernés.

### III - Les problématiques métiers (suite)

#### 5. L'assemblée générale de copropriété prévue le 29 avril 2020 a été annulée suite au Covid-19. Quel formalisme adopter pour la convocation d'une nouvelle assemblée générale?

L'ordonnance du 2020-460 du 22 avril 2020 (modifiant l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020) prévoit que les contrats qui sont arrivés à terme entre le 12 mars et à l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de la date de la cessation de l'état d'urgence sanitaire\* puissent être renouvelés dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qui devra se tenir au plus tard 8 mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Pour convoquer la nouvelle assemblée générale, et même s'il s'agit uniquement d'un report de date, il est recommandé de joindre l'ensemble des documents listés à l'article 11 du décret n°67-23 du 17 mars 1967. La nouvelle convocation devra être réalisée par lettre-recommandée avec A.R, par lettre recommandée électronique ou remise contre émargement.

- L'Assemblée Nationale a voté la prolongation de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 10 juillet 2020

#### 6. Puis-je imposer la prise de congés payés à mes collaborateurs en cas de difficultés à maintenir les capacités habituelles de travail?

En réponse à l'ordonnance n°2020-323 du 25 mars 2020, l'avenant n°85 de la Convention Nationale de l'Immobilier modifie temporairement les dispositions relatives aux congés payés.

L'employeur a donc la possibilité:

- Soit de fixer unilatéralement la prise de 6 jours ouvrables de congés payés, non fractionnables, sous réserve d'un délai de prévenance de 7 jours calendaires,
- Soit de modifier unilatéralement 6 jours ouvrables de congés payés déjà posés et acceptés, non fractionnables, sous réserve d'un délai de prévenance de 7 jours calendaires

Ces jours de congés payés pourront concerner en priorité les jours acquis à solder avant le 31 mai 2020 et, à défaut, les jours en cours d'acquisition à prendre sur la prochaine période de congés payés (prise de congés par anticipation).

La période de congés payés imposée ou modifiée par l'employeur en application de l'accord de branche commence le 20 avril 2020 et s'achèvera au plus tard le 30 septembre 2020.

Cet accord de branche ne s'applique qu'en l'absence d'accord d'entreprise relatif à ce sujet.

## IV- Les mesures de la conservation de la trésorerie

**Je n'ai plus d'activité, mon agence est fermée au public. Quels outils et mesures dois-je mettre en place pour piloter ma trésorerie ?**

**Il est indispensable de bâtir un plan de trésorerie, à minima sur 3 mois**, afin de prendre les mesures qui s'imposent (demander à bénéficier des aides gouvernementales, négocier avec les clients, fournisseurs, partenaires bancaires, organismes sociaux, ...) et anticiper au mieux la reprise.

Lien du tutoriel GALIAN sur le thème «Gérer sa trésorerie pendant la crise sanitaire » : <https://youtu.be/vyA6DjWADoE>

## V – La reprise des activités

**1. Dois je garantir un équipement barrière (gants, masques) à mes collaborateurs ou doivent-ils se fournir eux mêmes des obligations de moyens de protections?**

Les dispositions du code du travail prévoient que « L'employeur doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et la santé physique et mentale des travailleurs. Ces mesures comprennent des actions de prévention des risques professionnels, des actions d'information et de formation, la mise en place d'une organisation et de moyens adaptés » et il doit veiller à «adaptation de ces mesures pour tenir compte du changement des circonstances et tendre à l'amélioration des situations existantes ».

Il est nécessaire de rappeler très régulièrement les gestes sanitaires à respecter, en affichant dans les lieux de passage des collaborateurs des notes rappelant ces gestes essentiels (au niveau des photocopieurs, coin repas, lieux communs, WC etc.).

Pour information, la FNAIM et l'UNIS ont publié un guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la reprise de l'activité immobilière.

### 2. Dans le cadre des activités de transaction et de location, comment dois-je adapter mon organisation?

Afin de limiter les visites inutiles et de faire visiter le biens aux seuls candidats réellement intéressés, il est recommandé de:

- Effectuer une sélection accrue des candidats en amont des visites physiques, par exemple par une « découverte client » poussée, voire la communication de justificatifs (selon la pratique de certaines agences) en préalable à la visite
- Procéder à la présentation « virtuelle » du bien à l'aide de photographies ou vidéos soit en alternative aux visites réelles, soit en préalable.

Des modalités de déroulement de la visite seront établies et remises à tout candidat en amont de toute visite, par mail. Elles rappelleront notamment les gestes barrières et règles de distanciation sociale, ainsi que les conditions sanitaires imposées pour la réalisation de la visite. A défaut de respecter ces conditions impératives, le collaborateur en charge de la visite avec le candidat serait en droit de refuser de procéder à la visite.

Les visites par des candidats seront espacées et le logement aéré dans le respect des consignes sanitaires. Dans tous les cas, les gestes barrières et la distanciation sociale d'un mètre minimum devront être respectés.

L'approche la plus prudente tiens cependant à limiter la visite de biens occupés.

En ce qui concerne les états des lieux de sortie et d'entrée:

Les locataires quittant un logement devront faire un nettoyage très approfondi des lieux. Les clés seront remises dans un sachet plastique auprès du mandataire après nettoyage avec un produit adapté.

Dans la mesure du possible, le collaborateur ou prestataire procèdera seul à la visite du bien et au relevé des constatations. Il remettra alors le résultat de ses constatations au locataire sortant, qui pourra donner son accord sur le constat ou formuler si nécessaire un apport contradictoire.

L'état des lieux d'entrée pourrait être réalisé sur place en respectant les gestes barrière ou en communiquant et signant le pré-état des lieux lors de signature du bail (avec photos), il pourra être complété pendant un délai de 10 jours à compter de l'entrée dans les lieux.

Il serait préférable qu'aucun état des lieux ne puisse avoir lieu moins de 48 heures après la sortie du locataire actuellement en place.

Les documents seront signés tour à tour par voie électronique (état des lieux par tablette) ou au moyen d'un stylo personnel propre à chacun, ou jetable remis au locataire qui sera jeté à l'issue de la visite.

Dans tous les cas, les gestes barrières et la distanciation sociale d'un mètre minimum devront être respectés.



## NOUS CONTACTER

- **Cellule d'assistance GALIAN**  
<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScsmNL0B81Sg0vHJOV9ZG17ay5ACGxv9APXzJFJ-PVZ4olC7g/viewform>
- **Gestion et au suivi de votre Garantie Financière** : [service.clients@galian.fr](mailto:service.clients@galian.fr)
- **Gestion de votre contrat Garantie des Loyers Impayés** et notamment l'envoi de vos bordereaux mensuels : [assurance.iard@galian.fr](mailto:assurance.iard@galian.fr)
- **Indemnisation d'un sinistre Garantie des Loyers Impayés** : [indemnisation.assurances@galian.fr](mailto:indemnisation.assurances@galian.fr)
- **Formations RCP** : [rcp@galian.fr](mailto:rcp@galian.fr)
- **Pour contacter votre conseiller commercial** : par e-mail à [direction.commerciale@galian.fr](mailto:direction.commerciale@galian.fr) ou par téléphone sur leur numéro habituel.

GALIAN Courtage | 89, rue La Boétie - 75008 Paris | Web : [www.galian.fr](http://www.galian.fr) Société anonyme au capital de 5 000 000 euros - RCS Paris 444 493 456 - Intermédiaire immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 826 (www.orias.fr). Adresse postale : GALIAN - TSA 20035 - 75801 Paris CEDEX 08

GALIAN Assurances | 89, rue La Boétie - 75008 Paris | Web : [www.galian.fr](http://www.galian.fr)  
Société Anonyme d'Assurance au capital de 103 125 910 euros - RCS Paris 423 703 032 - Entreprise régie par le Code des assurances. Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (61, rue Taitbout - 75009 Paris). Adresse postale : GALIAN - TSA 20035 - 75801 Paris CEDEX 08

FCN  
83-85 boulevard de Charonne - 75011 PARIS - Tél. 01 400 954 54  
Fax 01 400 954 56 - E-mail [paris@fcn.fr](mailto:paris@fcn.fr) - [www.fcn.fr](http://www.fcn.fr)  
Société Anonyme au capital de 10 758 176 E - Siège social : 45 rue des Moissons B.P. 40428 51065 Reims Cedex - RCS Reims 337 080 089 - APE 6920Z  
Société d'Experts-Comptables inscrite au Tableau de l'Ordre de la Région de Champagne  
Société de commissaires aux comptes inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes, rattachée à la CRCC de Reims  
Membre de MGI, réseau international d'experts-comptables indépendants - Société référencée au PCAOB