

## Travail et santé

## Le port du masque en 5 points

Sauf exceptions et/ou aménagements, les salariés doivent porter un masque de manière continue dans les espaces clos et partagés des entreprises tels que les open-spaces, les bureaux partagés, les salles de réunion, les couloirs, les vestiaires ou les cantines. Rappel : le port du masque s'imposait déjà aux salariés des établissements recevant du public (restaurants, hôtels, salles de spectacle, commerces...)

**Existe-t-il des exceptions au port du masque ?**

Le salarié qui travaille seul dans un bureau est dispensé de porter un masque. Par ailleurs, dans les ateliers, les salariés peuvent ne pas porter de masques sous conditions :

- si les conditions de ventilation ou d'aération fonctionnelle sont conformes à la réglementation ;
- si le nombre de personnes présentes dans la zone de travail est limité ;
- si les salariés portent une visière ;
- et s'ils respectent « la plus grande distance possible » entre eux, y compris dans leurs déplacements.

En extérieur, le port du masque s'impose seulement en cas de regroupement de personnes ou d'incapacité de respecter la distance d'un mètre entre les personnes.

**Y a-t-il des aménagements au port permanent du masque ?**

Les salariés peuvent être autorisés à le retirer temporairement au cours de la journée. Mais ces aménagements varient selon l'intensité de la circulation du virus dans le département où est située votre entreprise : **zone verte à faible circulation, zone orange à circulation modérée ou zone rouge à circulation active.**

Dans les **zones vertes**, vos salariés peuvent retirer temporairement leur masque aux quatre conditions suivantes :

- s'il y a une ventilation ou une aération fonctionnelle et bénéficiant d'une maintenance ;
- si les postes de travail sont séparés par des écrans de protection ;
- si des visières sont fournies aux salariés ;
- si vous mettez en œuvre une politique de prévention (nomination d'un référent Covid-19 et une procédure de gestion rapide des personnes symptomatiques).

Dans les **zones classées orange** : les salariés ont la possibilité d'ôter temporairement leur masque dans la journée si ces quatre conditions sont réunies mais uniquement dans les « locaux de grand volume » qui disposent d'une extraction d'air haute.

Enfin, si votre entreprise est située dans une **zone rouge**, les salariés peuvent retirer temporairement leur masque si les conditions précitées pour la zone orange sont respectées et seulement dans les locaux bénéficiant d'une ventilation mécanique et garantissant aux personnes un espace de 4 m<sup>2</sup>.

## L'agence



Votre agence Seine & Cité :  
81, rue de Turenne - 75003 Paris / 01 53 68 64 02 / info@seinecite.fr

**Seine & Cité, toujours à vos côtés pour assurer la prise en charge et le suivi de vos dossiers**

Pour donner un « coup de frein brutal aux contaminations au Covid », Emmanuel Macron a annoncé que nous serions reconfinés jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre. Comme en mars dernier, ce reconfinement est national. Jugées « non essentielles » et ne bénéficiant d'aucune dérogation d'ouverture, les agences immobilières sont donc contraintes, une nouvelle fois, de baisser le rideau...

Dans ce cadre, même si nous sommes fermés au public, nous restons toutefois joignables à distance. Plus que jamais, nous devons pouvoir compter les uns sur les autres.

Aussi, nos collaborateurs vont vous accompagner au mieux durant cette période particulière. Prenez le temps pour préparer votre projet immobilier, qu'il s'agisse d'un premier achat, d'un investissement ou d'une recherche de local pour votre entreprise. Un projet se construit dans la durée, se peaufine et nous sommes à vos côtés pour le concrétiser.

À l'écoute de vos projets, nous mettons à votre disposition toutes les compétences disponibles au sein du cabinet mais aussi au sein du Réseau PRO COMM

(Réseau National spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerce.)

**Domaines d'intervention :**

**L'immobilier résidentiel :** achat, vente, vente en investissement, vente à la découpe, location meublée, location vide

**L'immobilier commercial :** qu'ils s'agissent de boutiques, de locaux commerciaux, show room, bureaux, locaux d'activités, nous intervenons sur tous les types de transactions :

- Cession de droit au bail ou cession de fonds de commerce ;
- Location pure ou location avec droit d'entrée ;
- Vente de murs à utilisateurs ou à investisseurs.

**Missions :** estimation de valeur vénale, détermination de la valeur locative d'un bien, soit dans le cadre d'une première location, soit dans le cadre d'un renouvellement de bail, étude et calcul de rentabilité, étude d'une mise en viager, détermination du nouveau loyer dans le cadre d'un déplafonnement, études de marché, etc. , tel est notre savoir-faire. Rassurez-vous ! vous pouvez compter sur la mobilisation de nos équipes pour continuer à vous accompagner dans votre projet. •

## Immobilier commercial

## Covid-19 Premier bilan de la gestion des incidences de la pandémie sur les baux commerciaux

- **1/** Dans l'ensemble, les partenaires commerciaux ont transigé sur l'exigibilité des loyers pendant la période de confinement. Ces discussions ont été simplifiées lorsqu'elles intervenaient directement entre le bailleur et son locataire.
- **2/** Les accords conclus se sont souvent portés sur des concessions faites par le bailleur d'abandonner jusqu'à 3 mois de loyers (correspondant à la période de confinement comprise entre le 12 mars et le 11 mai 2020), notamment pour les commerces totalement empêchés d'exploiter durant cette période.
- **3/** En contrepartie de ces abandons de loyers, les bailleurs ont sollicité et obtenu des assurances en termes de prévisibilité, en proposant notamment à leur locataire d'accepter un réengagement ferme sur la durée du bail et sur un loyer préservé pour plusieurs années. Ce qui dans un contexte toujours incertain leur permet de ne pas s'exposer à un départ anticipé ou à une éventuelle défaillance à court ou moyen terme de leur locataire.
- **4/** En ce qui concerne les nouveaux baux conclus postérieurement à l'émergence de la Covid-19 et à la période de confinement, la plupart des locataires n'acceptent de signer des baux qu'avec une stipulation spécifique régissant une nouvelle interdiction d'ouverture ou imposant des conditions d'exploitation dégradées dans des conditions comparables à celles imposées par la Covid-19. Plusieurs solutions ont été envisagées, en fonction de la durée de l'interdiction notamment, et acceptées par les bailleurs. Aucune ne prévoit le paiement pur et simple de ses loyers et charges par le locataire en cas de re-confinement. •



## QUE FAIRE DES BUREAUX VIDES ?

**L**a pandémie de Covid-19 va rebattre les cartes de l'immobilier. La transformation de bureaux en logements pourrait retrouver un nouveau souffle.

Jusqu'à présent, la reconversion de bureaux en logements n'a pas permis d'apporter une réponse d'ampleur à la crise du logement en France, malgré des politiques incitatives.

**Obstacles techniques et administratifs :** il faut un taux de vacance important dans le bureau pour favoriser ce changement d'usage, or, ce taux reste bas, de l'ordre de 5 % en Ile-de-France et moins dans Paris. La demande de bureaux doit aussi être en net ralentissement. Ce qui, sous l'impact de la crise sanitaire et économique du coronavirus, devient un scénario de plus en plus probable.

**Le casse-tête de la transformation des bureaux en logements :** tous les bureaux vides ne font pas de bons logements. Et ces chantiers se heurtent aussi à des obstacles administratifs et techniques (comme par exemple, l'obligation de créer des parkings pour les logements). Dans ce type de projet on peut ainsi être confronté à une perte de surface qui existait auparavant du fait des contraintes liées à la transformation en surfaces habitables (colonnes montantes pour les pièces d'eau, surfaces nécessaires à la sécurité de l'habitat en cas d'incendie...).

**Autres problématiques :** c'est le maire qui décide de ce changement d'usage et il y a de nombreuses communes où le PLU (plan local d'urbanisme) ne permet pas de faire ces transformations.

Autre facteur non incitatif : le bureau rapporte des emplois et des taxes à la commune, quand le logement nécessite de construire des équipements autour. Autre argument : un bureau loué situé dans les meilleurs quartiers se vend encore plus cher qu'un logement situé dans les meilleurs secteurs en Île-de-France.

Pourtant, il y a une vraie opportunité dans la transformation de bureaux en logements, mais pas dans le domaine du logement social. En effet, quand les loyers de bureaux dépassent les 350 €/m<sup>2</sup>/an, la conversion en logements n'est pas compétitive. •

## Dernière étude Procos sur le commerce spécialisé (août 2020)



• **Commerce spécialisé :** un mois d'août à + 3 % pour les magasins mais un chiffre d'affaires cumulé sur les huit premiers mois de 2020 encore en forte baisse à - 24 % par rapport à 2019. Les différents secteurs connaissent des performances diverses. Dynamique importante des magasins dans

le sport (+ 17 %) et l'équipement de la maison (+ 14,4 %). La chaussure a connu son meilleur mois depuis longtemps (+ 10 %). Les magasins d'équipement de la personne (+ 4,9 %) réalise un mois positif. Pour les secteurs loisir/culture/jouet, le mois a été moyen (- 0,6 %) avec d'importants écarts entre les acteurs. Le mois d'août a été plus difficile dans plusieurs secteurs : alimentation spécialisée (- 9 %), la beauté/santé (- 5,4 %). Bien entendu la restauration reste très pénalisée (- 7 %) même si c'est encore bien pire pour des activités telles que le cinéma ou les salles de sport.

### MARCHÉ IMMOBILIER POST-COVID : UNE EUPHORIE EN TROMPE L'ŒIL

« Meilleurs Agents » observe une augmentation sans précédent du volume de transactions

L'augmentation sans précédent du volume de transactions observée dans les premières semaines suivant le déconfinement s'est poursuivie tout au long du mois de juin. Au point, en ce début d'été, d'afficher un niveau d'activité en hausse de 35% par rapport à la même période l'année dernière qui était déjà exceptionnelle en termes de volume de ventes.

En effet, l'équipe scientifique de « Meilleurs Agents » constate aujourd'hui l'arrivée de nouveaux projets avec un nombre important de nouvelles annonces mises en ligne qui est d'ailleurs nettement plus élevé pour cette époque de l'année qu'en 2019. Une poussée des prix inattendue. C'est la surprise post-confinement... Alors qu'il y a un mois et demi les acheteurs anticipaient une baisse des prix de l'ordre de 10% dès la remise en marche du marché, il n'en est rien. Si entre le 17 mars et le 11 mai, les perceptions des prix des vendeurs et acheteurs divergeaient fortement, ce gouffre s'est rapidement refermé. Ainsi, poussés par l'envie de reprendre immédiatement leur projet immobilier, les candidats à l'achat n'ont pas attendu un hypothétique recul des tarifs de la pierre pour se lancer. Le marché repart en avant sur les mêmes bases tarifaires qu'avant la crise du coronavirus. Ce retour à la normale témoigne encore une fois de la confiance retrouvée des particuliers. Conséquence, contrairement aux attentes, les prix sont orientés à la hausse. Et ce, dans tout l'Hexagone.

#### La prudence s'impose

Impressionnant, ce rebond du marché tant en termes de volume de transactions que d'évolution des prix doit cependant être regardé avec prudence. Il est légitime de s'interroger quant au développement de la situation économique une fois levés les filets de sécurité mis en place au plus fort de la crise du Covid-19. La Banque de France elle-même ne cache pas sa préoccupation quant aux contrecoups de ce choc sans précédent. Il est fort à craindre que, combinée à un resserrement des conditions de crédit, cette envolée du chômage entraîne dans un futur proche une baisse de la demande solvable. Laquelle devrait à son tour affecter durablement le marché immobilier car aucune catégorie professionnelle ne sera épargnée par ce phénomène.

### Il est fort à craindre que, combinée à un resserrement des conditions de crédit, cette envolée du chômage entraîne dans un futur proche une baisse de la demande solvable.

À cet égard, notre Indicateur de Tension Immobilière (ITI) indique déjà une contraction du nombre d'acheteurs dont les effets devraient se faire sentir dans les mois à venir. Ainsi, Lyon et Rennes ne comptent plus respectivement que 7% et 9% d'acquéreurs de plus que de vendeurs contre 16% et 27% avant le confinement. Même chose à Paris où cette proportion a chuté de 23% à 14% en seulement quatre mois. L'automne nous apportera quelques éléments de réponse sur l'orientation du marché tant sur les volumes que sur les prix selon les territoires. •

### LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES AIRBNB et amendes pour défaut d'autorisation

#### Confirmation par la CJUE de l'obligation du changement d'usage :

l'augmentation du nombre de logements meublés sur les plateformes en ligne destinés à la location saisonnière a poussé le législateur à établir un dispositif de lutte contre la pénurie de logements. L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à une autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans celles situées dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Une fois le dépôt de la demande d'autorisation effectué auprès des services concernés, ils disposent d'un mois pour y répondre. Sans réponse de leurs parts dans ce délai, cela vaut acceptation. La loi ALUR du 24 mars 2014 a précisé que « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage » au sens de cet article.

Tout changement d'usage d'une habitation fait sans autorisation préalable est passible d'une amende de 25 000 € (L. 651-2 du CCH). La Cour de justice de l'Union européenne a, par un arrêt du 22 septembre 2020, validé la réglementation française destinée à réguler la location d'appartements pour de courtes durées dans un contentieux qui opposait la ville de Paris à deux propriétaires utilisant la plateforme Airbnb.



### REVENUS FONCIERS : non-déductibilité des dépenses de travaux indissociables des dépenses de reconstruction

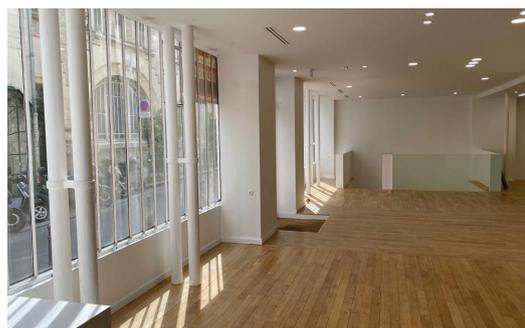
Pour rappel, sont déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGI, « les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire » et « les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ». Lorsque les travaux portent sur des locaux non affectés à l'habitation, seules les dépenses de réparation et d'entretien dissociables des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement, mais également des travaux d'amélioration, sont déductibles. La CAA de Lyon, dans un arrêt du 7 septembre 2020, rappelle que « ne sont pas déductibles des revenus fonciers d'une part, les travaux qui affectent le gros œuvre d'un bâtiment et qui ont abouti à la reconstruction d'une partie importante du bâtiment ; et d'autre part, les dépenses de travaux indissociables des dépenses de reconstruction entreprises dans l'immeuble, même si ces dernières, prises isolément, pourraient être regardées comme déductibles. » •

## Seine & Cité : dernières transactions

- Seine & Cité a installé un groupement d'avocats au 64, rue de Turenne à Paris III<sup>e</sup>. La Société **CŒUR DRAGON** (coaching en développement personnel) au 5, rue Debelleye à Paris III<sup>e</sup> •••



- Seine & Cité vient d'installer la Société **LARFEUILLE PARIS** (maroquinerie de style entièrement faite à la main dans leur atelier du XI<sup>e</sup> arrondissement) sur une boutique 11, rue du Pont aux Choux à Paris III<sup>e</sup>. Ouverture début janvier 2021. •••
- Seine et Cité a installé la Société **DICTYS** (centre d'affaires – domiciliation d'entreprise) dans des bureaux situés 30, rue du Château d'eau à Paris X<sup>e</sup>. •••
- Seine et Cité a vendu des murs commerciaux à un investisseur privé sur la rue des Gravilliers à Paris III<sup>e</sup>. •••
- Seine et Cité a vendu des murs commerciaux en RdC et 1<sup>er</sup> étage rue Debelleye et rue Saintonge à Paris III<sup>e</sup>.



- Seine et Cité a vendu un immeuble mixte « habitation commercial » rue de la Glacière à Paris XIII<sup>e</sup> à un investisseur privé. •••



## BRÈVES...

### Indignité successorale

**Un héritier qui a été condamné pour avoir commis des tortures et actes de barbarie, des violences volontaires, un viol ou une agression sexuelle envers le défunt est sanctionné par la perte de ses droits successoraux (Loi n° 2020-936 du 30 juillet 2020, JO du 31).**

Un héritier qui commet une faute grave à l'encontre du défunt peut être exclu de sa succession pour indignité. Jusqu'à présent, 5 cas dans lesquels l'exclusion est automatique étaient prévus par la loi. Tel était le cas dès lors que l'héritier était condamné :

- comme auteur ou complice, à une peine correctionnelle pour avoir volontairement donné ou tenté de donner la mort au défunt ;
- comme auteur ou complice, à une peine correctionnelle pour avoir volontairement commis des violences ayant entraîné la mort du défunt sans intention de la donner ;
- pour témoignage mensonger porté contre le défunt dans une procédure criminelle ;
- pour s'être volontairement abstenu d'empêcher soit un crime, soit un délit contre l'intégrité corporelle du défunt d'où il est résulté la mort, alors qu'il pouvait le faire sans risque pour lui ou pour les tiers ;
- pour dénonciation calomnieuse contre le défunt lorsque, pour les faits dénoncés, une peine criminelle était encourue.

Précision : les enfants de l'indigne ne sont pas exclus de la succession du défunt par la faute de leur auteur. Cela veut dire qu'ils peuvent venir à la succession du défunt non seulement de leur propre chef, mais également par représentation de l'indigne. •



### Qui peut être associé d'une Société d'exercice libéral ?

**Les statuts d'une société d'exercice libéral peuvent valablement prévoir que seuls les professionnels exerçant leur activité en son sein ont la qualité d'associé** (Cassation commerciale, 24 juin 2020, n° 18-17338).

Dans une société d'exercice libéral (SEL), plus de la moitié du capital social et des droits de vote doit, en principe, être détenue par des professionnels en exercice au sein de la société. Ce qui signifie que des personnes n'exerçant pas leur profession au sein d'une SEL peuvent détenir une partie de son capital.

**Précision :** des assouplissements sont toutefois possibles. Ainsi, dans une SEL exerçant une profession juridique ou judiciaire, la majorité du capital et des droits de vote peut être détenue par des personnes exerçant non pas la profession constituant l'objet social de la société, mais simplement l'une quelconque des professions juridiques ou judiciaires. Ainsi, dans une affaire récente, un avocat avait cessé d'exercer sa profession au sein d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée (SELARL) tout en ayant conservé les parts sociales qu'il détenait dans cette société. Lorsqu'il avait souhaité agir en responsabilité contre le gérant au nom de la société (on parle « d'action sociale ») car il lui reprochait d'avoir commis des fautes de gestion, les juges ont estimé que son action était irrecevable. En effet, dans la mesure où les statuts de la société subordonnaient la qualité d'associé à l'exercice de la profession dans la société, cet avocat avait perdu la qualité d'associé, même s'il était resté détenteur de ses parts sociales. Il ne pouvait donc plus exercer l'action sociale, une telle action étant réservée aux associés. •