

• L'article 11, I de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 (J.O. du 24 mars) prévoit que « *le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure (...) :*

1° (...) g) Permettant de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux et de renoncer aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être appliquées en cas de non-paiement de ces factures, au bénéfice des microentreprises, au sens du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008 relatif aux critères permettant de déterminer la catégorie d'appartenance d'une entreprise pour les besoins de l'analyse statistique et économique, dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie ; (...)

2° (...) j) Adaptant le droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte, notamment pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires ».

L'article 14 de cette même loi précise que les délais dans lesquels le Gouvernement a été autorisé à prendre par ordonnances des mesures relevant du domaine de la loi sont prolongés de quatre mois, lorsqu'ils n'ont pas expiré à la date de publication de la présente loi.

Ce report de quatre mois concerne par exemple la mise en œuvre du bail numérique et les mesures destinées à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne (articles 198 et 217 de la loi ELAN du 23 novembre 2018).

Nous commenterons ces ordonnances dès leur parution.

• Par ailleurs, le Ministère de la Cohésion des territoires a fait paraître sur son site internet une note intitulée « Logement : les conséquences de la propagation du Covid-19 ¹ ».

Cette note confirme les informations que nous vous avons adressées par circulaire le 20 mars dernier (« Covid-19 • Réponses à vos questions »).

Voici les informations tirées de cette note (que nous commentons brièvement) :

I. Fin d'un bail / déménagements

Je suis locataire, puis-je encore déménager malgré le confinement ?

Les déménagements restent possibles s'ils ne peuvent pas être reportés, par exemple si vous avez déjà posé votre préavis et que votre bail arrive à sa fin. Mais veillez à respecter les gestes barrières et renseignez-vous pour savoir s'il existe des restrictions locales spécifiques. Munissez-vous également d'une attestation sur l'honneur, que vous rédigez, expliquant que vous vous déplacez pour le motif d'un déménagement, dont vous précisez la date et les deux adresses de départ et de destination.

¹ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/covid-19-logement-batiment-et-urbanisme>

Sachez également que vous pouvez aussi entrer en contact avec votre bailleur afin de lui demander de continuer à occuper le logement que vous deviez quitter. S'il est d'accord, il vous faudra alors signer une convention d'occupation temporaire et continuer à payer votre loyer. Si la signature de ce document pose des difficultés (exemple : le bailleur ou le locataire ne reçoit plus son courrier), un échange d'emails peut suffire comme preuve écrite de l'accord trouvé entre le propriétaire et le locataire. Il vous faudra continuer à payer votre loyer.

Puis-je réaliser l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Oui, sous réserve du respect de gestes « barrières » et du respect de la distanciation sociale d'un mètre.

Notre conseil : reprendre les précautions de la réponse précédente, à savoir se munir d'une attestation sur l'honneur et des documents en rapport avec la location (contrat de location signé et, le cas échéant, lettre de congé), cocher la case « déplacement professionnel » dans l'attestation de déplacement dérogatoire.

Puis-je faire appel à une entreprise de déménagement ?

Vous pouvez contacter une entreprise de déménagement, c'est elle qui vous répondra si elle est en capacité de mener des déménagements. C'est à l'entreprise d'organiser la sécurité de ses salariés et de respecter les consignes sanitaires.

Si je suis contraint de rester dans mon logement alors que mon préavis est arrivé à son terme, dois-je continuer à payer mon loyer ?

Oui, vous devez continuer à payer votre loyer pour toute la période où vous occupez le logement.

Si je devais déménager mais que je reste finalement dans mon logement précédent, dois-je payer le loyer de mon nouvel appartement dans lequel je devais emménager ?

Oui, selon la loi le locataire doit respecter le contrat de location qu'il a signé et donc payer le loyer. Néanmoins, s'il vous est impossible d'emménager dans votre nouveau logement, vous pouvez vous mettre d'accord avec le propriétaire pour reporter la date de début de location.

Si nous ne trouvons pas d'accord, mon propriétaire peut-il m'expulser ?

Si l'expulsion est demandée par le propriétaire, cela suppose d'abord une décision de justice, qui ne sera pas rendue avant plusieurs mois. En outre, la « trêve hivernale », a été exceptionnellement prolongée jusqu'au 31 mai. C'est-à-dire que jusqu'à cette date aucune expulsion de locataire ne peut être exécutée. Dans tous les cas, si j'occupe le logement, je dois continuer à payer le loyer.

Je suis propriétaire et mon nouveau locataire ne peut pas emménager : vu l'incertitude concernant la fin de la période de confinement, puis-je proposer au locataire une rupture du contrat de location sans préavis ?

Non, à moins que votre locataire soit également d'accord.

II. Assemblée générales de copropriétaires

Peut-on tenir des assemblées générales de copropriété à distance (exemple : conférence téléphonique), notamment pour des réunions qui doivent se tenir urgemment, ou faut-il attendre la levée des mesures de restriction des déplacements pour convoquer une AG (même si le contrat du syndic a expiré à la date de la convocation) ?

Pour tenir une assemblée générale à distance, il faut que votre assemblée générale ait déjà voté cette possibilité avant la crise ². Dans le cas inverse, ce ne sera pas possible.

Une ordonnance (à paraître) devrait prévoir que le contrat de votre syndic qui aurait dû expirer pendant la période de confinement sera prolongé jusqu'à ce qu'une prochaine AG puisse se tenir (au plus tard le 31 décembre 2020 ³).

Les gardiens / concierges d'immeubles peuvent-ils continuer de travailler?

Les gardiens / concierges d'immeubles peuvent continuer à travailler en respectant les consignes sanitaires, et notamment les mesures barrière et les mesures de distances sanitaires avec les habitants de l'immeuble.

III. Achat d'un logement

J'ai acheté un logement. La signature de l'acte authentique a lieu dans les prochains jours. La signature électronique est-elle valable ?

La signature électronique est techniquement possible et le ministère travaille à la faciliter. Vous pouvez prendre contact avec le notaire qui vous indiquera les conditions dans lesquelles il est possible de signer de manière électronique.

Si la signature électronique n'est pas possible, est ce que le motif vaut autorisation de déplacement ?

Ce cas ne fait pas pour l'instant partie des cas permettant une dérogation de sortie. Vous pouvez prendre contact avec votre notaire pour demander à reporter la date de signature.

IV. Paiement des loyers

Le paiement des loyers des logements est-il suspendu, comme pour les petites entreprises ?

Les mesures que le Président de la République a annoncées le 16 mars ne concernent que les plus petites entreprises en difficulté, ce qui signifie que les loyers d'habitation doivent continuer à être payés.

² En effet, le décret n°2019-650 du 27 juin 2019 a mis en place la possibilité de participer aux assemblées générales par visioconférence ou audioconférence. Quant au vote par correspondance, il est inapplicable à ce jour.

³ Ce texte peut être sujet à modification (il convient donc d'attendre la parution de l'ordonnance).

Mes revenus vont baisser en mars et je serai en difficulté pour payer mon loyer : que puis-je faire ? Vers qui puis-je me tourner ?

Si vous rencontrez des difficultés à payer votre loyer, il est recommandé de contacter rapidement votre propriétaire pour lui expliquer la situation et voir avec lui si un report et un étalement du paiement du loyer sont possibles.

• Enfin, nous abordons deux sujets qui intéressent certains de nos adhérents :

- pour les propriétaires qui souhaitent mettre à disposition du personnel de santé un ou plusieurs logements vides, quels conseils peut-on leur donner ?

Nous leur conseillons de conclure un commodat (ou prêt à usage) dont vous trouverez un modèle en pièce jointe.

Dans ce contrat, il est important de faire figurer les mentions suivantes : sa durée (possibilité de conclure un nouveau commodat à l'issue de cette durée) ; l'usage des lieux prêtés ; les charges à acquitter par l'emprunteur (et l'assurance le cas échéant) ; prévoir une indemnité dont le montant est dissuasif en cas de maintien dans les lieux postérieurement à la date d'échéance du contrat.

Des organismes tels que PAP, Airbnb ou Nexity mettent en place une plateforme en ce sens ⁴ (avant de prêter un local par l'intermédiaire de ces plateformes, nous vous conseillons de vérifier qu'elles garantissent bien les intérêts du propriétaire, comme c'est le cas dans notre modèle de commodat).

- pour les propriétaires qui ont conclu un bail saisonnier, quelles sont les conditions d'annulation pour les locataires ?

Il faut, à notre avis, distinguer deux situations :

1) la location saisonnière prend effet pendant la période de confinement : étant donné l'impossibilité pour le locataire de prendre possession du local car il ne s'agit pas d'un motif de sortie (l'autorisation des déménagements / emménagements visés précédemment ne devrait concerner que les résidences principales et non les locations saisonnières), nous recommandons aux propriétaires concernés de rembourser au locataire les sommes déjà versées car, en cas de contentieux, il est probable que le juge donne raison au locataire (cas de force majeure) ;

2) la location saisonnière prend effet après la période de confinement : sauf textes contraires ultérieurs (dont nous n'avons pas connaissance pour l'instant), ce sont les règles de droit commun qui s'appliquent. Par conséquent, en cas d'annulation de la location par un locataire qui a versé un acompte, il perd non seulement l'acompte, mais il est aussi tenu de verser le solde ; en cas d'annulation de la location par un locataire qui a versé des arrhes, il perd ces arrhes (sauf stipulation contraire dans le bail), mais il n'est pas obligé de verser le solde.

A noter : pour les locations saisonnières par l'intermédiaire d'une plateforme de type Airbnb, nous vous invitons à les contacter pour connaître leurs conditions d'annulation dans ce cas de figure.

⁴ Exemple : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/logements-pour-les-soignants-la-demande-de-letat-airbnb-met-en-place-une-plateforme-de-mise>

Prêt à usage

Contrat soumis aux articles 1875 et suivants du Code civil.

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

-

.....
Ci-après dénommé « le prêteur »,
ET

ET

-

.....
Ci-après dénommé « l'emprunteur »,
.....

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

II. DESIGNATION DES LOCAUX PRETES

.....
.....

L'emprunteur déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités.

III. OBJET DU COMMODAT

Aux termes de l'article 1876 du Code civil, le prêteur s'engage à mettre ces lieux à disposition de l'emprunteur à titre gratuit.

Les parties conviennent que l'emprunteur devra seulement acquitter les charges suivantes : taxe d'habitation et dépenses relatives à la consommation d'eau. En outre, il est expressément prévu que l'abonnement EDF sera mis au nom de l'emprunteur qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

IV. DESTINATION, JOUISSANCE ET ENTRETIEN

A. Destination.

Les lieux prêtés sont prévus pour l'usage suivant :

.....

Ils ne pourront en aucun cas être utilisés pour un autre usage.

B. Occupation, jouissance.

L'emprunteur ne pourra ni céder, ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les présents lieux, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

Il devra jouir des lieux raisonnablement, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur.

Il ne devra déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

Il ne devra faire stationner, à aucune heure du jour ou de la nuit, dans la cour ou sous la voûte d'entrée, aucun véhicule sans autorisation expresse et par écrit du prêteur.

C. Entretien, travaux et droit de visite.

L'emprunteur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Il devra les entretenir, pendant toute la durée du prêt, et les rendre, en fin de contrat, en bon état de réparations et d'entretien, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes à son service.

A son entrée dans les lieux, l'emprunteur est autorisé à faire les aménagements nécessaires pour exercer son activité. En dehors de ces aménagements, il ne pourra faire ni changement de distribution ni travaux dans les présents lieux sans l'autorisation expresse et par écrit du prêteur. L'emprunteur devra laisser le prêteur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. En cas de vente des lieux prêtés, il devra, pendant toute la durée du prêt, souffrir l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de heures à heures.

V. ASSURANCE ET RECOURS

L'emprunteur devra faire assurer convenablement les lieux contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du prêteur. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le prêteur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les présents lieux, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile. Il ne pourra exercer aucun recours contre le prêteur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les présents lieux et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

VI. DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de jours à compter du
Si l'emprunteur se maintient dans les lieux postérieurement à la date d'échéance du contrat, il devra payer mensuellement une indemnité de euros jusqu'à complète libération des lieux.

VII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le prêteur :
- l'emprunteur :

Le[date], à[lieu],
en originaux.

Signature du prêteur

Signature de l'emprunteur