

Mesures sur le logement dans les ordonnances du 25 mars 2020 publiées au J.O. du 26 mars

I. Renouvellement des contrats de syndic (ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020) :

Afin de pallier l'impossibilité pour les assemblées générales des copropriétaires de se réunir pendant la période de pandémie du Covid-19, l'article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 permet le renouvellement de plein droit du contrat de syndic arrivé à terme à compter du 12 mars 2020, sans que l'assemblée générale ait pu se réunir pour conclure un nouveau contrat de syndic. Le contrat de syndic en exercice est ainsi renouvelé jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires, cette prise d'effet intervenant au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire¹. Ce renouvellement du contrat de syndic est par contre exclu lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné, avant la publication de l'ordonnance, un syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020.

II. Report des loyers des locaux commerciaux et professionnels (ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020) :

Selon l'article 11, I, 1°, g de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, ce report ne concerne que les plus petites entreprises (c'est-à-dire les microentreprises définies par le décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008²) dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.

L'ordonnance n° 2020-316 apporte des précisions sur cette mesure :

- peuvent bénéficier de ce report les microentreprises éligibles au fonds de solidarité³ (les entreprises qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire peuvent également bénéficier de ces dispositions au vu de la communication d'une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure) :

¹ Selon l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi (soit jusqu'au 24 mai 2020), sachant que cette durée pourra être prolongée par une loi ou réduite par un décret en conseil des ministres.

A noter : le rapport au Président de la République relatif à cette ordonnance précise que la prochaine assemblée générale des copropriétaires devra être tenue au plus tard le 31 décembre 2020, sachant que pour l'instant cette échéance est fixée au 24 novembre 2020 (6 mois après le 24 mai).

² « La catégorie des microentreprises est constituée des entreprises qui :

- d'une part occupent moins de 10 personnes ;

- d'autre part ont un chiffre d'affaires annuel ou un total de bilan n'excédant pas 2 millions d'euros" (article 3 du décret du 18 décembre 2008).

³ Ce fonds de solidarité est mentionné à l'article 1er de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020.

- les entreprises concernées ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle ;
- ces dispositions s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire⁴.

Si votre locataire souhaite bénéficier de ce report, vous pouvez lui demander une attestation sur l'honneur indiquant que son entreprise remplit l'ensemble des conditions énumérées précédemment (voir modèle ci-dessous).

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné(e) (*prénom et nom à préciser*), demeurant (*adresse complète à préciser*), atteste sur l'honneur que la société (*nom de la société*), locataire en vertu d'un bail qui a pris effet le (*date de prise d'effet du bail*), est éligible au fonds de solidarité et répond aux critères de microentreprise définis par le décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008 et que, conformément à l'article 11, I, 1°, g de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, l'activité de cette entreprise est affectée par la propagation de l'épidémie Covid-19.

Je m'engage à fournir à la demande de mon propriétaire les pièces et éléments justifiant cet état de fait.

Je sais que cette attestation pourra être produite en justice et que toute fausse déclaration de ma part m'expose à des sanctions pénales.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à le

Signature du locataire :

Concernant les TPE et PME dont l'activité est totalement suspendue pendant la crise, aucune mesure gouvernementale n'a été prise. L'UNPI invite toutefois ses adhérents qui le peuvent à appeler mensuellement (et non plus trimestriellement) les loyers et à suspendre temporairement les loyers des locaux commerciaux et professionnels et étaler les paiements dans le temps après la crise. Comme nous l'avons rappelé, il est indispensable dans le même temps que les échéances de prêt soient suspendues et reportées sans frais ni pénalités pour que les bailleurs puissent renégocier leurs crédits auprès de leurs partenaires financiers (nous sommes en attente des mesures qui seront prises).

En pratique, l'accord trouvé entre le propriétaire et le locataire pourra être repris dans un avenant au bail ou plus simplement faire l'objet d'un échange d'emails (dans l'hypothèse par exemple où le bailleur ou le locataire ne reçoit plus son courrier).

⁴ L'ordonnance ne précise pas dans quelles conditions ce report s'effectuera à l'issue du délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (paiement en une fois des loyers non payés ou étalement). Si aucun texte ultérieur n'apporte de précisions, les parties devront en pratique trouver un accord sur cette question (avenant au bail ou échange d'emails).

A noter :

- des associations et fédérations représentatives des locataires demandent l'annulation des loyers pendant la crise sanitaire ; bien évidemment, il ne s'agit en aucun cas d'une annulation, mais d'un report des loyers ;
- pour les futurs litiges liés à cette mesure, le ministère envisage de faire appel aux commissions départementales de conciliation des baux commerciaux.

III. Prolongement de deux mois de la trêve hivernale (ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020) :

Selon l'ordonnance n° 2020-331, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée jusqu'au 31 mai 2020, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

A noter : l'ordonnance reporte également du 31 mars au 31 mai 2020 la fin de la période durant laquelle les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles.

L'INSEE a fait paraître le 20 mars l'ICC, l'ILC et l'ILAT du 4^{ème} trimestre 2019

I. Indice du coût de la construction (ICC) :

- Locations non soumises à la loi de 1989 : locations commerciales, exclusivement professionnelles, de garage, saisonnières et de résidences secondaires :

Elles ne sont pas concernées par l'IRL (indice de référence des loyers). L'augmentation des loyers de ces locations se fait suivant l'ICC (indice du coût de la construction).

Important : la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 (voir notre circulaire n°37 du 19 juin) supprime la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment du renouvellement du bail ou de la révision triennale. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour ces baux, seul l'ILC (pour les activités commerciales ou artisanales) ou l'ILAT (pour les bureaux, activités libérales et activités exercées dans des entrepôts logistiques) peut être utilisé comme indice de référence.

L'ICC s'établit à 1 769 pour le 4^{ème} trimestre 2019, soit :

- par rapport au 4^{ème} trimestre 2018, une variation annuelle de : **+ 3,88 %**
- par rapport au 4^{ème} trimestre 2016, une variation triennale de : **+ 7,54 %**
- par rapport au 4^{ème} trimestre 2010, une variation sur 9 ans de : **+ 15,39 %**

II. Indice des loyers commerciaux (ILC) :

		ILC (référence 100 au 1 ^{er} trimestre 2008)	
		En niveau	Variation annuelle
2017 :			
	T1	109,46	0,98 %
	T2	110,00	1,48 %
	T3	110,78	2,04 %
	T4	111,33	2,22 %

		ILC (référence 100 au 1 ^{er} trimestre 2008)			
		En niveau	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018 :					
	T1	111,87	+ 2,20 %	+ 3,28 %	+ 8,90 %
	T2	112,59	+ 2,35 %	+ 3,88 %	+ 10,33 %
	T3	113,45	+ 2,41 %	+ 4,68 %	+ 12,09 %
	T4	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
2019 :					
	T1	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	T2	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	T3	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	T4	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %

III. Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) :

		ILAT (référence 100 au 1 ^{er} trimestre 2010)	
		En niveau	Variation annuelle
2017 :			
	T1	109,41	1,12 %
	T2	109,89	1,37 %
	T3	110,36	1,54 %
	T4	110,88	1,78 %

	ILAT (référence 100 au 1 ^{er} trimestre 2010)			
	En niveau	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018 :				
T1	111,45	+ 1,86 %	+ 3,49 %	+ 10,38 %
T2	112,01	+ 1,93 %	+ 3,85 %	+ 11,46 %
T3	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
T4	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019 :				
T1	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
T2	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
T3	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
T4	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %