

Confinement et location

Peut-on déménager malgré le confinement ?

Les déménagements sont autorisés, sous plusieurs conditions :

- il faut que le locataire ait donné son congé,
- il faut avoir avec soi : une copie du préavis de départ (*pour toutes les personnes*), avec carte d'identité, attestation en cochant besoin familial impérieux (*en citant les deux adresses : la nouvelle et l'ancienne*), ainsi qu'une attestation écrite du nouveau bailleur permettant l'emménagement.

Il est impératif de respecter les gestes barrières. Ces mesures sont susceptibles d'évoluer en fonction des événements.

La meilleure solution reste si possible le report du déménagement. En ce cas, il faut contacter le bailleur pour lui demander de rester dans le logement. En cas d'accord, il est préférable de signer une convention d'occupation précaire, qui permettra de fixer les règles d'occupation et de paiement pendant la durée du confinement. Le locataire sera tenu de régler une indemnité d'occupation égale au loyer et les charges.

Peut-on réaliser l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Selon le Ministère oui, sous réserve du respect des gestes barrières et du respect de la distanciation sociale d'un mètre.

Peut-on envoyer les clés par courrier si l'établissement de l'état des lieux est impossible ?

Il est possible d'envoyer les clés par courrier en lettre recommandée avec avis de réception (art. 22 loi du 6/07/89).

Un locataire a donné son préavis et doit rester dans son logement. Que se passe-t-il ?

Le locataire à l'expiration du délai de préavis est déchu de tout titre d'occupation, il doit libérer les lieux. Si le locataire doit rester dans le logement plus longtemps, jusqu'à la fin du confinement. Si les parties sont d'accord, il est préférable de formaliser cet accord par le biais d'une « convention d'occupation précaire ». Si la signature pose des difficultés, un échange de mails peut servir de preuve écrite de l'accord entre les parties (demander conseil aux juristes de l'ADIL 16 pour votre convention d'occupation précaire).

Si le locataire est contraint de rester dans le logement alors que son préavis est arrivé à son terme, doit-il continuer à payer le loyer ?

Oui, le loyer est dû pour toute la période où le logement est occupé, il prend le nom d'indemnité d'occupation.

Si le locataire devait déménager mais doit rester finalement dans son précédent logement, doit-il régler le loyer du nouvel appartement pour lequel il a signé un bail ?

Oui, selon la loi le locataire doit respecter le bail qu'il a signé et donc payer le loyer. Néanmoins, s'il est impossible d'emménager dans le nouveau logement, un accord peut être trouvé avec le propriétaire pour reporter la date de début de location. Si aucun accord n'est trouvé, vous pouvez contacter l'ADIL de Charente.

Si aucun accord n'est trouvé, le propriétaire du 1^{er} logement peut-il expulser le locataire ?

L'expulsion suppose une décision de justice préalable, qui nécessite une procédure assez longue. De plus, la trêve hivernale, a été exceptionnellement prolongée jusqu'au 31 mai 2020. Jusque là, aucune expulsion de locataire ne peut être exécutée.

Propriétaire, mon nouveau locataire ne peut emménager, vue l'incertitude concernant la fin du confinement, puis-je lui proposer une rupture du bail sans préavis ?

Non, sauf si le locataire est également d'accord. Un écrit est recommandé. Seuls les tribunaux pourraient considérer, sur la base de l'article 1218 du Code civil, qu'il s'agit d'un cas de force majeure ayant entraîné la rupture du contrat.

Le paiement des loyers des logements est-il suspendu ?

Les mesures annoncées le 16/03/2020 ne concernent que les plus petites entreprises en difficulté, ainsi les loyers d'habitation doivent continuer à être payés.
Des aides existent demandez conseil auprès des juristes de l'ADIL16 (<https://www.adil16.org>)

Je suis locataire d'un logement en résidence universitaire, dois-je payer mon loyer ?

Il y aura une suspension des loyers à compter du 1^{er} avril 2020 pour ceux qui ont quitté leur logement.

Assemblées 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. Dans le cas inverse, ce ne sera pas possible. Une ordonnance prévoit que le contrat de votre syndic qui aurait dû expirer pendant la période de confinement est prolongé jusqu'à ce qu'une prochaine AG puisse se tenir (au plus tard le 31 décembre 2020).

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.

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.

Puis-je aider les personnels en première ligne en prêtant mon logement ?

La lutte contre le covid-19 a vu naître nombreuses initiatives de solidarité, grâce à la mobilisation de particuliers et d'entreprises. Les propriétaires souhaitant mettre leur logement à la disposition de celles et ceux, infirmiers, médecins, aides-soignants, personnels travaillant dans les EHPAD, dans les centres d'hébergement d'urgence etc, pour faciliter leurs déplacements et préserver leur énergie dans cette période, peuvent notamment le faire sur :

- La plateforme AppartSolidaire lancée à la demande du ministère par Airbnb :

https://www.airbnb.fr/d/solidarite-medicale?_set_beve_on_new_domain=1585063182_fyLEcidc880sMbeV

- Le site spécifique de PAP : <https://www.pap.fr/>

Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

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

Maison Départementale de l'habitat

57 rue Louis Pergaud - 16000 ANGOULEME

Tél. : 05 45 93 94 95 - Mail : adil16@orange.fr