

LOGEMENT **Incidences du confinement**

Face à l'épidémie de Coronavirus, les mesures visant à limiter la propagation du virus ont conduit à l'obligation de confinement et à la fermeture de nombreuses entreprises. Les déplacements et les contacts sont limités au strict nécessaire.

Cette situation inédite pose de nombreux questionnements pratiques et juridiques.

On tente d'y répondre par cette foire aux questions.

1) Est-ce que je peux déménager ou emménager ?

Oui. Les déménagements sont autorisés malgré les mesures de confinement actuelles mais uniquement dans certaines situations, comme par exemple une fin de bail. Le gouvernement a précisé que les déménagements sont autorisés si cela répond à des « besoins stricts » sans pour autant délimiter les contours de cette notion. Vous pouvez maintenir votre déménagement uniquement si aucun report n'est possible.

De façon très pragmatique, les déménageurs sont quasiment à l'arrêt et il vous sera difficile vous organiser avec des amis confinés. Si vous avez le choix, il est préférable de reporter votre déménagement pour ne pas vous exposer davantage au risque de contamination.

Quoiqu'il en soit, il vous faudra vous munir d'une déclaration sur l'honneur précisant la date du déménagement, l'adresse de départ et celle d'arrivée et la raison qui nécessite le déménagement et respecter les mesures barrières sanitaires préconisées.

2) Est-il possible de faire son état des lieux d'entrée durant la période de confinement ?

Oui. Le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les Collectivités Territoriales a énoncé dans une FAQ que les états des lieux restent possibles s'ils ne peuvent pas être reportés (<https://www.gouvernement.fr/info-coronavirus>).

En pratique, de nombreuses agences ou propriétaires ne sont plus en mesure de réaliser l'état des lieux d'entrée. Certains proposent la réalisation des états des lieux par vidéo et photos, sans présence des deux parties, et avec une signature électronique du document à la fin. Pourquoi pas. Mais attention, un état des lieux trop succinct risque d'être défavorable au locataire surtout si le propriétaire le réalise avec minutie à la sortie du logement. Tout ce qui n'aura pas été relevé lors de l'EDLE sera réputé en bon état. Privilégiez donc son établissement de façon contradictoire et en présentiel.

Sachez aussi que la loi permet au locataire, après l'entrée dans les lieux, de demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement, et pendant le premier mois de la période de chauffe.

Enfin, réduisez le nombre de personnes présentes au strict minimum et observez les gestes barrières et les règles sanitaires lors de la réalisation de l'état des lieux d'entrée.

3) Le propriétaire m'a remis les clefs mais ne peut pas se déplacer pour effectuer un état des lieux d'entrée ? Que faire ?

Cherchez amiablement un accord pour réaliser de façon différée l'état des lieux à l'issue du confinement avec le propriétaire. D'ici là, ne négligez pas de vous réserver des preuves et de prendre des photos des lieux du logement vide.

Si vous n'arrivez pas à un accord, il vous reste aussi possible de faire intervenir un huissier pour faire l'état des lieux d'entrée mais vous devrez régler la moitié des frais et le propriétaire l'autre moitié.

Si le propriétaire ou la personne qu'il a mandatée pour effectuer l'état des lieux d'entrée refuse de se déplacer en raison des circonstances particulières de confinement, il n'y aura donc pas de présomption de réception des lieux en bon état. Mais il faudra vous réserver une preuve.

4) Le propriétaire m'indique qu'en raison du confinement, il ne peut pas me remettre les clefs ?

Le propriétaire doit permettre au locataire d'entrer dans les lieux et à défaut il manque à son obligation de délivrance et engage sa responsabilité.

Privilégiez la recherche d'un accord pour convenir d'une remise des clefs dans les meilleurs délais.

Exiger par écrit, mail ou LRAR si possible en se rendant à la Poste un report de l'exigibilité du loyer à compter de la réalisation de l'entrée dans les lieux ou une franchise de loyer.

5) Je ne peux pas emménager à la date d'effet du bail, dois-je payer le loyer ?

Oui. Pour l'instant, le bail de location conserve tous ces effets. Il démarre donc à la date prévue, mentionnée au contrat.

La mesure de suspension des loyers, annoncée par le Président de la République le 19 mars 2020, ne concerne que les loyers commerciaux dus par les plus petites entreprises en difficulté. Sans nouvelle mesure du gouvernement, le paiement du loyer d'habitation reste dû dès la date d'effet du bail même pendant la crise sanitaire.

Néanmoins, recherchez un accord avec le propriétaire pour faire démarrer le paiement du loyer à compter de votre entrée dans les lieux et confirmez ensemble ses modalités par écrit.

Mais attention, ne pas payer le premier loyer vous expose à une procédure de résiliation judiciaire.

6) J'ai signé un contrat de location avant la période de confinement mais je ne souhaite plus louer ce logement, puis-je annuler la location ?

Non. Aucune disposition particulière à la crise sanitaire n'autorise le locataire à rompre sans préavis le contrat de location en raison des circonstances particulières qui y serait liées.

Pour rompre le contrat de location, le locataire doit adresser une lettre de congé et respecter le délai de préavis d'un mois ou de 3 mois selon le cas.

7) J'ai un préavis de 3 mois, puis-je bénéficier d'un préavis réduit en raison de la crise du coronavirus ?

Non, sauf accord de votre propriétaire. Cette situation ne fait pas partie des cas prévus par la loi où le préavis peut être réduit à un mois (zone tendue, perte d'emploi, mutation, RSA, état de santé, attribution d'un logement social...)

8) J'ai une baisse de revenus en raison de la situation de crise sanitaire, puis-je suspendre ou étaler le paiement du loyer ?

Non. A l'heure actuelle, aucune mesure particulière n'a été prise par les pouvoirs publics en faveur des locataires du parc privé ou social pour un report, un moratoire ou un étalement du paiement des loyers des logements à raison de la crise sanitaire.

La règle reste celle de l'article 7 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoit que le loyer, comme les charges, doivent être payés aux termes convenus.

Les locataires de logement à usage d'habitation ne sont pas autorisés à reporter ou suspendre le paiement de leurs loyers et charges.

En cas de difficultés, contactez le propriétaire pour lui expliquer la situation et proposer lui la mise en place d'un étalement du paiement. Contactez le FSL de votre département.

9) J'ai une baisse de revenus en raison de la situation de crise sanitaire, puis-je suspendre ou étaler le paiement de mes factures d'électricité ou de gaz ?

Non. Cette mesure prévue par la loi d'urgence sanitaire ne bénéficie pas aux particuliers, locataires de locaux à usage d'habitation. Cela concerne uniquement les très petites entreprises. Malgré l'augmentation des consommations à prévoir du fait du confinement, les locataires ne bénéficient pas plus d'un report ou d'une à reporter ou d'une suspension du paiement des factures d'eau, de gaz, ou d'électricité.

10) Je dois adresser mon préavis au propriétaire, mais je ne peux pas me rendre à la Poste où par ailleurs les guichets sont fermés. Puis-je le faire par mail ?

Non. Pour être valable juridiquement, la lettre de congé doit être adressée au propriétaire par courrier recommandé avec accusé réception ou remis en main propre.

Si les bureaux de la poste sont fermés, il est possible d'adresser une lettre recommandée avec accusé réception par voie électronique en ligne. Rendez-vous sur le site de la Poste (<https://www.laposte.fr/lettre-recommandee-en-ligne>)

11) Mon préavis arrive à échéance, puis-je déménager malgré le confinement ?

Oui. La question est légitime puisque le décret du 16 mars 2020 qui limite les déplacements des personnes dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19 ne mentionne pas le cas spécifique des déménagements comme exception.

Néanmoins, les déménagements restent autorisés. Le ministère de l'Intérieur a répondu qu'ils devaient se limiter aux besoins stricts notamment en cas de fin de bail et non pour convenance personnelle.

Aussi, s'il ne peut être reporté à une meilleure date avec l'accord du propriétaire par exemple, il reste possible de déménager.

Il faudra compléter l'attestation dérogatoire de déplacement en mentionnant les circonstances.

Si la prestation est assurée par une entreprise de déménagement, elle devra veiller à organiser la sécurité de ses salariés au regard des consignes sanitaires.

12) Est-il possible de faire un état des lieux de sortie durant la période de confinement ?

Oui ! Juridiquement, il reste possible d'effectuer l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie permet de vérifier qu'entre l'arrivée du locataire et son départ, le logement n'a pas subi de dégradations. Il est donc important de le réaliser dans de bonnes conditions et idéalement lors de la restitution des clefs.

Attention tant que les clefs n'ont pas été remises et les lieux parfaitement libérés, le loyer ou les indemnités d'occupation continuent à être exigibles.

13) Mon préavis arrive à échéance, puis-je rester dans les lieux en raison du confinement ?

Dans les circonstances particulières du confinement, aucune mesure spécifique visant expressément les rapports locatifs n'a été prise pour faire bénéficier d'un report automatique de l'issue du préavis.

S'agissant d'un acte unilatéral qui engage le locataire, il ne peut en théorie y renoncer. Cependant si le locataire souhaite reporter son préavis jusqu'à l'issue de la période de confinement, il pourra rechercher l'accord amiable du propriétaire.

En pratique de nombreux bailleurs sont ouverts à reporter le terme du départ moyennant une nouvelle lettre de congé.

Une convention d'occupation précaire ayant pour terme l'issue de ces circonstances extérieures à la volonté des parties peut être convenue.

14) J'ai reçu un commandement de quitter les lieux qui arrive à échéance, est ce que je vais être expulsé pendant la période du confinement ?

Non. En raison de la crise sanitaire du Covid-19, la trêve hivernale qui devait s'achever le 31 mars a été prolongée jusqu'au 31 mai 2020. Aucune expulsion ne pourra donc avoir lieu avant le mois de juin.

15) Je n'ai pas réglé les factures des fournisseurs d'énergie. Est-ce que le gaz et l'électricité vont être coupés ?

Non. Du fait de la prolongation de la trêve hivernale, aucune coupure d'énergie ne pourra intervenir avant la fin de la trêve hivernale prolongée jusqu'au 31 mai 2020.

16) J'ai reçu un commandement de payer qui vient à échéance pendant la période de confinement. Ai-je un délai supplémentaire pour en régler le montant ?

Oui en quelque sorte puisqu' au regard de l'ordonnance du 25 mars 2020 qui aménage les délais de procédure, les effets des clauses résolutoire sont suspendues jusqu'au 24 juin 2020.

17) Mon logement nécessite une intervention urgente d'un technicien, le propriétaire ne veut pas l'effectuer en raison du confinement ? A-t-il le droit ?

Non. Ces obligations se poursuivent et ne sont pas aménagées pas les textes intervenus pour lutter contre la propagation du covid-19. Il convient bien sûr de mesurer l'urgence d'une intervention mais les dépannages d'urgence peuvent avoir lieu durant le confinement. De la même façon pour les réparations locatives.

18) Un huissier peut-il effectuer une saisie à mon domicile pendant la période de confinement ?

Non. Toutes les mesures d'exécution forcée sont suspendues.

19) Puis-je faire valoir, la force majeure dans les circonstances actuelles ?

Selon l'article 1218 al 1 du code civil : *« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations... »

A ce jour, la crise du COVID19 ne constitue pas nécessairement au plan juridique un cas de force majeure. La caractérisation de la force majeure reste soumise à l'appréciation du juge et pour exemple l'épidémie de grippe aviaire n'avait pas été jugée comme relevant de la force majeure pour un éleveur qui s'opposait à des obligations de paiement.
