



Les conséquences de la crise sanitaire sur le droit du logement

Avec l'aide du réseau ANIL/ADIL, l'ADIL du Finistère vous propose une analyse sur les conséquences de la crise sanitaire sur le droit du logement.

Cette situation est inédite, c'est pourquoi il n'est pas possible à l'heure actuelle d'apporter des réponses fermes aux questions que vous pouvez vous poser. Le contenu de cette note évoluera selon l'évolution de la situation et des textes.

Ainsi, un projet de loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été voté par le Parlement ce dernier week-end.

Le texte prévoit, notamment, d'autoriser le Gouvernement à prendre par ordonnance différentes mesures pour adapter :

- 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 ;
- Les conditions d'ouverture, de reconnaissance ou de durée des aides personnelles au logement ;
- reporter la date de fin du sursis à toute mesure d'expulsion locative ;
- L'organisation judiciaire et les règles de procédure ;
- etc.

Ces ordonnances seront publiées cette semaine.

1. Les rapports locatifs

1.1 Entrée dans le logement

Le bail est signé, mais du fait du confinement la remise des clés n'est pas possible. Le locataire est-il tenu de payer le loyer ?

Le locataire est tenu du paiement du loyer aux termes convenus selon les modalités de paiement prévues au contrat (loi du 6.7.89 : art. 7,a). Si l'entrée dans les lieux est impossible, le locataire et le bailleur peuvent convenir d'un report de l'exigibilité du loyer. En cas de désaccord, les tribunaux apprécient souverainement si le locataire peut décider seul de ne pas payer son loyer et ses charges. Habituellement, ils n'autorisent le locataire à suspendre le paiement des loyers que dans le cas d'inhabitabilité totale du logement.

Recommandation : il est donc conseillé au locataire de rechercher en premier lieu une solution amiable avec son bailleur (report de la prise d'effet du contrat ou du règlement des loyers par exemple) et de se constituer la preuve de l'ensemble de ses démarches.

Dans l'hypothèse susvisée, puis-je moi-même suspendre le paiement du loyer et des charges lorsque le propriétaire bailleur ne me délivre pas le logement ?

Il résulte de l'article 1220 du Code civil qu' *“Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais.”*

Toutefois, jusqu'à présent, en jurisprudence, le locataire n'était autorisé à suspendre le paiement des loyers que dans le cas d'inhabitabilité totale du logement.

En cas de litige, chaque situation fait l'objet d'une appréciation souveraine du juge du fond.

Recommandation : En cas de difficulté, le locataire doit rechercher en premier lieu une solution amiable avec son bailleur (report de la prise d'effet du contrat ou du règlement des loyers par exemple) et de se constituer la preuve de l'ensemble de ses démarches.

Peut-on entrer dans le logement sans réaliser l'état des lieux ?

Un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés (loi du 6.7.89 : art. 3-2). À défaut d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives

Dans ce contexte inédit du confinement, dans la mesure du possible, il est conseillé de retarder l'entrée dans un nouveau logement (et donc l'établissement de l'état des lieux d'entrée). Cela est nécessaire pour préserver la santé du plus grand nombre.

Si le report de cette entrée dans un nouveau logement est impossible pour des motifs familiaux impérieux, il convient au bailleur et au locataire de se préserver des éléments de preuve sur l'état du logement à l'entrée.

En tout état de cause, les gestes barrières doivent être respectés (limitation du nombre de personnes présentes / distances de plus d'un mètre / etc.). Tout procédé de nature à justifier d'un descriptif contradictoire du logement doit être privilégié. En cas de contestation, ils seront soumis à l'appréciation du juge.

Le recours à un huissier de justice pour réaliser cet état des lieux peut être envisagé, sous réserve de sa disponibilité.

1.2. En cours de bail

La crise sanitaire a eu un impact sur le montant de mes revenus : est-il possible de reporter le paiement de mon loyer ?

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et selon les modalités prévues au contrat (loi du 6.7.89 : art. 7, a). La loi ne prévoit pas de cas spécifique autorisant la suspension ou le report du paiement des loyers.

Me serait-il possible, dans ce cas d'invoquer la force majeure au vu de la situation sanitaire ?

Cet argument serait à manier avec beaucoup de vigilance dans la mesure où la caractérisation de la force majeure est soumise à l'appréciation du juge. Par principe, il a été jugé que *"le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de ce cette obligation en invoquant un cas de force majeure"* (Cass. Com : 16.9.14, n° 13-20.306). Le caractère imprévisible et irrésistible de la force majeure est cependant apprécié strictement par les magistrats. En cas de litige, il appartient donc aux juges de déterminer au cas par cas si l'événement constitue ou non un cas de force majeure, au regard des critères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité.

Recommandation : en cas de difficultés de paiement ou d'impayé de loyer avéré, il faut conseiller au locataire de contacter son bailleur pour évoquer avec lui un report d'échéance ou un échelonnement de sa dette. Des aides sont mobilisables, sous conditions, auprès de la CAF, du FSL, d'Action Logement...

1.3. Sortie du logement

Afin de réaliser des économies, m'est-il possible de déménager durant cette période de confinement ?

Le [décret du 16 mars 2020](#) portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus covid-19 interdit jusqu'au 31 mars 2020 le déplacement de

toute personne hors de son domicile, à l'exception des déplacements pour les motifs suivants, dans le respect des mesures générales de prévention de la propagation du virus et en évitant tout regroupement de personnes :

1° trajets entre le domicile et le ou les lieux d'exercice de l'activité professionnelle et déplacements professionnels insusceptibles d'être différés ;

2° déplacements pour effectuer des achats de fournitures nécessaires à l'activité professionnelle et des achats de première nécessité dans des établissements dont les activités demeurent autorisées par arrêté du ministre chargé de la santé ([arrêté du 14 mars 2020](#)) ;

3° déplacements pour motif de santé ;

4° déplacements pour motif familial impérieux, pour l'assistance des personnes vulnérables ou pour la garde d'enfants ;

5° déplacements brefs, à proximité du domicile, lié à l'activité physique individuelle des personnes, à l'exclusion de toute pratique sportive collective, et aux besoins des animaux de compagnie.

A noter : Le préfet du département est habilité à adopter des mesures plus restrictives en matière de déplacement des personnes lorsque les circonstances locales l'exigent (art. 2). Se renseigner en préfecture.

Les personnes souhaitant bénéficier de l'une de ces exceptions doivent se munir, lors de leurs déplacements hors de leur domicile, d'un document leur permettant de justifier que le déplacement considéré entre dans le champ de l'une de ces exceptions (lien vers [l'attestation de déplacement obligatoire](#)).

Dans ce contexte très particulier, il convient de reporter les projets de déménagement. Cela est nécessaire pour préserver la santé du plus grand nombre.

Si un report est impossible (motif familial impérieux), le locataire devra justifier d'une attestation sur l'honneur expliquant le motif du déplacement, en indiquant la date du déménagement, l'adresse du domicile actuel, ainsi que celle de la prochaine résidence.

Recommandation : pour préserver la santé de tous, les déménagements doivent être reportés chaque fois que c'est possible. Si cela n'est pas le cas, les personnes en charge du déménagement doivent faire une attestation sur l'honneur expliquant les conditions du déménagement (date et les deux adresses). Les forces de l'ordre en charge du contrôle apprécieront si votre situation justifie que le déménagement ne soit pas reporté.

Au vu des circonstances, m'est-il possible de quitter les lieux sans préavis ?

NON

Il a été jugé à ce titre que locataire qui quitte les lieux définitivement sans en informer le bailleur, ni donner congé et restituer les clés commet une faute qui engage sa responsabilité contractuelle (Cass. Civ III : 14.1.16, n° 14-20500).

L'établissement d'un état des lieux de sortie est-il obligatoire ?

Un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés (loi du 6.7.89 : art. 3-2). À défaut d'état des lieux, le logement est réputé réceptionné en bon état

Dans ce contexte inédit du confinement, dans la mesure du possible, il est conseillé de reporter la sortie du logement et un déménagement (et donc l'établissement de l'état des lieux de sortie). Cela est nécessaire pour préserver la santé du plus grand nombre.

Si le report de cette sortie du logement est impossible pour des motifs familiaux impérieux, il convient au bailleur et au locataire de se préserver des éléments de preuve sur l'état du logement. Les gestes barrières doivent impérativement être respectés.

Tout procédé de nature à justifier d'un descriptif contradictoire du logement doit être privilégié. En cas de contestation, ils seront soumis à l'appréciation du juge.

Le recours à un huissier de justice pour réaliser cet état des lieux peut être envisagé, sous réserve de sa disponibilité.

J'ai libéré mon logement : comment remettre les clés ?

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une remise des clés "en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception".

Cette date de remise est importante car elle marque la restitution des lieux : elle libère le locataire de son obligation au paiement du loyer (CA Riom : 7.5.18, n° 18-00145) et constitue le point de départ des délais de restitution des dépôts de garantie.

Dans ce contexte inédit du confinement, dans la mesure du possible, il est conseillé de reporter la sortie du logement et un déménagement (et donc l'établissement de l'état des lieux de sortie). Cela est nécessaire pour préserver la santé du plus grand nombre.

Si cela ne peut être reporté :

- la remise des clés doit se faire dans le respect des gestes barrières ; une remise "en main propre" peut se réaliser en respectant les règles de distanciation sociale ;
- les clés peuvent être remises par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve que les bureaux de poste soient ouverts.

Déménagement impossible : que se passe-t-il lorsque des locataires ne peuvent procéder à l'état des lieux de sortie en raison de l'impossibilité pour les déménageurs de procéder à la sortie des lieux ?

Le contrat de location prend fin à la date d'expiration du bail. À cette date, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués (loi du 6.7.89 : art. 15).

Si le locataire reste en place, il reste tenu d'une indemnité d'occupation. En cas de contestation, le montant de cette indemnité est apprécié par le juge. Régulièrement, il est jugé qu'elle ne peut être inférieure au loyer et aux charges qui auraient été dues en cas de poursuite du contrat de bail (par exemple, CA Paris, 8 mars 2018, n° 17/07883).

Recommandation : si juridiquement le bail prend fin à l'issu du préavis, il est recommandé pour le locataire de maintenir le paiement du loyer et des charges, autant qu'il reste dans le logement.

Pour sécuriser les rapports pendant et à l'issu de la période de confinement, il est recommandé de rédiger une convention (convention d'occupation temporaire) explicitant le contexte et les éléments essentiels du contrat (durée / loyer / charges).

Les évènements actuels caractérisent des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties qui justifient le recours à ce type de convention (Cass. Civ III : 29.4.09, n° 08-10506 ; voir également Cass. Civ III : 23.6.15, n° 14-12007).

Je devais être expulsé de mon logement au premier avril prochain, à l'issu de la trêve hivernale. Je n'ai pour l'heure trouvé aucun relogement. Au vu du confinement obligatoire et de la situation sanitaire, puis-je concrètement être expulsé ?

Un Projet de loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 est actuellement en cours d'adoption au Parlement. Ce projet de loi prévoit notamment un report des mesures d'exécution visant les procédures d'expulsions.

2. Copropriété

Suite à l'interdiction de rassemblements liée au Covid 19, de nombreuses Assemblées générales (AG) ne pourront se tenir aux dates initialement prévues.

Pour mémoire, il est possible depuis le décret du 27 juin 2019 d'organiser des AG à distance. Cependant, peu de copropriétés auront eu l'opportunité d'organiser les modalités de vote à distance puisque le décret prévoyait que l'Assemblée générale (AG) décide des moyens et supports techniques permettant la participation à distance aux AG, et des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant

De même, le décret précisant les modalités du vote par correspondance n'est encore paru.

Un projet de loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid 19 été déposé le 18 mars. Le projet prévoit notamment d'autoriser le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toute mesure « *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* » (projet de loi du 18.3.20 : art. 7.2 j).

Il est recommandé d'attendre la publication de cette loi.

3. Financement

3.1 Prêt bancaire : puis-je suspendre le paiement de mes échanges ?

Le remboursement des échéances du prêt immobilier est effectué selon les modalités prévues au contrat.

En attendant d'éventuelles mesures d'urgence prises par le Gouvernement, en cas de difficultés de remboursement, le contrat de prêt peut prévoir :

- la possibilité de moduler à la baisse la mensualité ;
- la possibilité de suspendre les échéances du prêt.

Pour le mettre en œuvre, l'emprunteur doit contacter son établissement bancaire.

INFORMATIONS DONNEES SOUS RESERVE DE L'INTERPRETATION DES TRIBUNAUX

ANIL/ADIL FINISTERE – valable au 23/03/2020