

**Un conseil complet,
neutre et gratuit sur
toutes les questions du
logement**

le financement du logement
les contrats de vente
immobilière et de
construction
les assurances et les
garanties
les rapports locatifs
la fiscalité
la copropriété

**Une information
neutre et gratuite**

L'ADIL 13 est présidée par
le Conseil départemental des
Bouches-du-Rhône et vice-
présidée par la Préfecture
des Bouches-du-Rhône.
Elle est conventionnée par le
Ministère chargé du
logement.
Ses missions et son
fonctionnement sont prévus
à l'article L 366-1 du Code
de la construction et de
l'habitation.

ADIL 13

Centre d'information sur l'habitat

Vous Informe

L'impact juridique du COVID19 sur le logement

Foire aux questions

Malgré la crise sanitaire liée au Covid-19, l'ADIL 13 a pu poursuivre par téléphone son service public d'information sur le logement.

Après plus de trois semaines de confinement, l'ADIL 13 a pris l'initiative de recenser les très nombreuses questions posées par les particuliers et professionnels de l'habitat des Bouches-du-Rhône pour les réunir sous la forme d'une Foire Aux Questions (FAQ) qui bien entendu sera complétée et mise à jour régulièrement.

Elle permet de mettre en lumière l'impact de l'épidémie, et des mesures adoptées en conséquence, sur les relations contractuelles entre particuliers mais également à l'égard de l'Administration.

Ce numéro spécial de l'Adil Vous Informe (AVI) est le reflet du bouleversement qu'induit cette crise sanitaire sur le logement.

Il a pour objectif de vous apporter toutes les réponses pratiques et juridiques aux questions auxquelles vous êtes confrontés quotidiennement.

Sommaire

L'impact du Covid-19 sur les rapports locatifs	3
Sur le respect des obligations du bailleur	3
Sur le respect des obligations du locataire.....	4
Sur les aides financières	6
Sur la réalisation des états des lieux et la remise des clés.....	7
Sur la possibilité d'effectuer un déménagement	9
Sur le maintien dans le logement au-delà du terme du contrat	10
L'impact du Covid-19 sur la colocation	10
L'impact du Covid-19 sur les demandes de logement social	11
Covid-19 et logement mis à disposition du personnel médico-social	11
Covid-19 et le logement des étudiants en CROUS	11
L'impact du Covid-19 sur les aides sociales	12
L'impact du Covid-19 sur la copropriété	13
L'impact du Covid-19 en matière d'accession à la propriété	14
L'impact du Covid-19 en matière d'urbanisme	17

L'impact du Covid-19 sur les rapports locatifs

Sur le respect des obligations du bailleur

Le propriétaire bailleur peut-il refuser la communication de mes quittances en raison de l'épidémie de COVID19 ?

La communication des quittances reste obligatoire malgré la mise en place du confinement, et ce, en application de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989, aux termes duquel il est prévu que le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

Le service postal n'étant pas interrompu pendant le confinement, rien ne permet au bailleur d'invoquer le confinement pour se dérober à ses obligations.

Par ailleurs, avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut également procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Le bailleur peut-il reporter la réalisation des travaux urgents au sein du logement, à la fin du confinement ?

Les obligations du propriétaire, définies à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, ne sont pas automatiquement suspendues par l'effet du confinement.

Si des réparations urgentes doivent être réalisées, le bailleur doit les mettre en œuvre, et ce, dans le respect des gestes barrière et dans l'observation de la distanciation sociale d'un mètre.

Néanmoins, le bailleur pourrait invoquer le cas de force majeure pour justifier du non-respect de ses obligations.

En matière contractuelle, l'une des parties au contrat peut invoquer un événement de force majeure comme cas d'exonération à l'inexécution de l'une de ses obligations. Cet événement, le cas échéant attesté par le juge, libère le contractant défaillant, sa responsabilité ne pouvant être recherchée.

La force majeure est définie par l'article 1218 du Code civil comme étant 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, et qui, ainsi, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Jusqu'à présent, les épidémies n'ont pas été considérées par la jurisprudence comme constituant des cas de force majeure : il en est ainsi du Chikungunya (CA Basse-Terre : 17.12.18, n° 17100739), mais également de la Dengue (CA Nancy : 22.11.10, n° 09-00003).

Néanmoins, lors de ces épidémies, aucun confinement n'avait été mis en place, et la liberté d'aller et venir n'avait pas fait l'objet de restrictions aussi importantes que celles mise en place depuis le 17 mars 2020.

Dès lors, rien ne permet de calquer les situations d'épidémie apparues jadis à celle du COVID19, et le bailleur, qui aurait été dans l'impossibilité de faire intervenir un professionnel pourrait tout à fait invoquer un cas de force majeure pour s'exonérer de sa responsabilité.

Cependant, seul un juge, habilité à apprécier souverainement la situation, pourra trancher en cas de litige.

Le bailleur peut-il refuser le congé délivré par le locataire en raison de l'épidémie de COVID19 ?

En vertu de l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire peut délivrer congé à tout moment, sous réserve de respecter les conditions de forme et de délais imposés par l'article 15 de ladite loi.

Le confinement ne remet pas en cause ce droit, et le locataire pourra délivrer congé, sous réserve de respecter le délai de préavis d'un ou trois mois, par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception, ou par remise en mains propres (la date de réception du courrier faisant foi).

Si le bailleur refuse de réceptionner le courrier, le locataire devra délivrer congé par voie d'huissier de justice.

Si, compte tenu des circonstances actuelles, l'emménagement du locataire est impossible, le bailleur a-t-il la possibilité de renoncer à lui louer son logement ?

Non, dès lors qu'un bail a été signé, le bailleur ne peut s'en délier qu'en délivrant congé ou en demandant la résiliation judiciaire du bail.

Le congé, qui ne peut être délivré qu'au terme du bail, devra être motivé (reprise, vente ou motif légitime et sérieux) et respecté le délai de préavis instauré par les textes (trois ou six mois selon que le logement est loué meublé ou vide).

Pour autant, rien ne s'oppose à ce que les deux parties parviennent à un accord, et renoncent réciproquement à l'exécution du contrat de bail.

Sur le respect des obligations du locataire

Le locataire doit-il continuer à payer son loyer ?

Pour le locataire d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989 (bail d'habitation résidence principale « classique »)

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 crise sanitaire ne permet pas de suspendre le paiement des loyers, aucune mesure n'ayant été adoptée en ce sens.

Pour les résidents des logements gérés par les Centres régionaux des œuvres universitaires (CROUS)

Un communiqué de la Ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, mis à jour le 27 mars 2020, exonère les résidents du paiement du loyer pour le mois d'avril 2020.

Le locataire peut-il quitter les lieux sans préavis ?

Non, le locataire devra respecter le délai de préavis imposé par les textes.

Si le logement est loué vide, le préavis sera d'un ou trois mois (*art. 15 loi du 6/07/1989*).

Si le logement est loué meublé, le préavis sera d'un mois (*art. 15 loi du 6/07/1989*).

Toutefois, le bailleur, pourra, s'il le souhaite l'en exonérer.

Le locataire qui a cessé de payer son loyer, compte tenu d'une baisse de revenus, risque-t-il de se voir expulsé ?

Le locataire ayant l'obligation d'honorer le paiement de ses loyers, un défaut de paiement peut justifier que le bail soit résilié (art. 7 loi du 6/07/1989).

Néanmoins, le juge appréciera la bonne ou mauvaise foi du locataire, et s'il s'avère que la dette locative résulte de difficultés générées par le confinement (baisse de revenus liée à l'impossibilité d'exercer son activité professionnelle notamment), alors le juge pourra suspendre l'exécution de la clause résolutoire insérée dans le bail, ou juger que le manquement n'est pas d'une gravité telle qu'il justifie la résiliation du bail.

Dès lors, l'expulsion pourrait ne pas être ordonnée.

Cependant, l'appréciation de la situation du locataire se fera au cas par cas.

Si une expulsion définitive était prévue pour ces prochains jours, la préfecture ayant accordé son concours, le locataire peut-il se voir expulser durant cette période de confinement ?

Non, l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 a prolongé la trêve hivernale de deux mois.

Dès lors, aucune expulsion ne pourra intervenir d'ici le 31 mai 2020.

Si le locataire reste dans le logement pour lequel il a donné son préavis, est-ce qu'il est tenu de payer le loyer de l'appartement dans lequel il devait emménager ?

Si, à la date de prise d'effet du bail, le locataire est dans l'impossibilité d'emménager, il n'en demeure pas moins tenu au respect de ses obligations contractuelles, et ce, en vertu de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989.

Néanmoins, rien ne s'oppose à ce que les parties parviennent à un arrangement amiable sous forme d'avenant stipulant soit un report de la date de prise d'effet du bail, soit le report, durant le confinement, de l'obligation de payer le loyer.

Si aucune solution amiable n'aboutit, le litige devra être tranché par le tribunal judiciaire.

A défaut de report de la date de prise d'effet du bail, le locataire, pour se décharger, pourrait invoquer l'absence de délivrance du bien, laquelle est une obligation légale du bailleur, en vertu de l'article 6 de la loi du 6/07/1989.

Or, pour se défendre, le bailleur pourrait invoquer la force majeure, caractérisée par l'interdiction générale d'aller et venir qu'implique le confinement.

Pour rappel, la force majeure est définie par l'article 1218 du Code civil comme étant 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, et qui, ainsi, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Néanmoins, lors des épidémies de Dengue et de Chikungunya, la force majeure n'avait pas été reconnue. Or, aucun confinement n'avait été mis en place.

Dès lors, rien ne permet de calquer les situations d'épidémie apparues jadis à celle du COVID19 ; le bailleur, qui aurait été dans l'impossibilité de mettre le logement à la disposition du locataire, lui-même empêché d'emménager en raison du confinement, pourrait effectivement demander à ce que les loyers soient effectivement réglés.

Néanmoins, seul un juge, habilité à apprécier souverainement la situation, pourra trancher en cas de litige.

Sur les aides financières

Les bailleurs bénéficient-ils d'une aide financière pour compenser les pertes de loyers (impayés du locataire en baisse de revenus, impossibilité de relouer un logement vacant) et les difficultés de remboursement de leurs échéances de crédit immobilier qui sont liées ?

A ce jour aucune mesure gouvernementale n'a prévu de mettre en place un fond destiné à compenser les pertes de loyers.

Le bailleur, qui se trouve face à un locataire dans l'impossibilité d'acquitter son loyer est invité à engager des démarches en recouvrement amiable auprès des locataires et se rapprocher de l'établissement bancaire pour aménager le remboursement du prêt.

Que faire en cas de difficulté à payer son loyer ?

En cas de difficultés financières liées à la crise sanitaire, il est conseillé au locataire d'honorer le paiement de son loyer.

Néanmoins, s'il est dans l'incapacité de procéder au paiement (total ou partiel) de son loyer, il doit contacter son bailleur pour évoquer avec lui un report d'échéance ou un échelonnement de sa dette.

Les aides préconisées habituellement peuvent être mobilisées : CAF, FSL, Action Logement, aides locales.

Les aides de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Si le locataire ne perçoit pas d'aide au logement, mais qu'il remplit les conditions d'éligibilité, il peut la solliciter auprès de la CAF

Les aides d'Action Logement

En cas de difficultés, Action Logement a instauré le dispositif AGRI CIL-PASS ASSISTANCE.

Le bénéfice de cette aide est réservé :

- au salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus,
- demandeur d'emploi depuis moins de 12 mois ancien salarié d'une entreprise assujettie à la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction),
- salarié d'une entreprise du secteur agricole de plus de 50 salariés.

L'objectif est de venir au soutien d'un particulier, qui, subissant les conséquences d'un événement personnel et/ou professionnel imprévisible, rencontre des difficultés à se maintenir dans son logement en raison, notamment :

- de difficultés à payer les loyers de mon logement locatif ou les mensualités de mon prêt immobilier,
- d'un risque d'expulsion de mon logement locatif ou d'une saisie du logement dont je suis propriétaire,
- d'une situation de surendettement,
- d'une situation de séparation, perte d'emploi, chômage, maladie décès, sinistre dans mon habitation, ...

En cas de baisse de revenus, en lien avec le confinement, existe-t-il des aides spécifiques destinées à venir en aide à ceux qui ne peuvent faire face au paiement des loyers ? (FSL, Action logement...)

Les aides exceptionnelles possibles du Fonds Solidarité Logement (FSL)

Dans ce contexte de crise sanitaire, les Départements et les Métropoles qui en ont la charge peuvent débloquer une enveloppe financière afin de proposer une aide exceptionnelle du FSL pour aider les ménages locataires qui

rencontreraient des difficultés pour honorer les loyers pendant la période de confinement. Cette aide pourrait bénéficier à des publics habituellement exclus du FSL.

L'aide d'Action Logement

Action Logement met en place une série de mesures au profit des salariés du secteur privé et agricole qui connaîtraient des difficultés financières sur la période pour payer leurs charges quotidiennes (loyer, prêt immobilier), eu égard à la mise en place du chômage partiel ou autres dispositifs (baisse de revenus, décalage dans la perception des indemnités).

Pour cela, Action Logement propose une cellule d'appui aux salariés pour étudier les mesures financières possibles face aux difficultés rencontrées. Il s'agit d'un accompagnement personnalisé et gratuit comprenant un diagnostic de la situation, et une identification des actions et solutions possibles à mettre en place comme la mobilisation d'aides financières Action Logement ou l'orientation vers des partenaires externes par exemple.

Un salarié peut faire appel à Action Logement dès lors que sa baisse de revenus est effective sur le bulletin de salaire et qu'il est confronté à cette problématique financière.

Les salariés du secteur privé et agricole rencontrant des difficultés peuvent contacter Action Logement :

- via le site www.actionlogement.fr dans l'onglet « Surmonter des Difficultés » en remplissant le formulaire de contact accessible en cliquant sur le bouton « je me renseigne » ;
- ou par téléphone au 0970 800 800 (numéro non surtaxé, du lundi au vendredi, de 9h à 17h30).

Sur la réalisation des états des lieux et la remise des clés

La réalisation des états des lieux entrant et sortant est-elle possible ?

La loi prévoit qu'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).

Néanmoins, et compte tenu de la situation sanitaire du pays, le gouvernement enjoint la population à différer les aménagements, ainsi que les déménagements, jusqu'au terme du confinement.

Si, pour des motifs légitimes, il n'est pas possible de les différer, les parties peuvent réaliser leur état des lieux de plusieurs façons :

- Un état des lieux amiable et contradictoire « classique », en présence des parties (bailleur et locataire) ;
- Un état des lieux établi par huissier, sous réserve de sa disponibilité ;
- Un état des lieux établi par voie dématérialisée : vidéo, photo, visio... ces supports servant alors à apporter la preuve de l'état dans lequel était le logement à l'entrée ou à la sortie du locataire.

En tout état de cause, les parties devront veiller à respecter les gestes « barrières » et maintenir la distanciation sociale d'un mètre.

Quelles seraient les conséquences si, compte tenu des risques sanitaires, l'une ou l'autre des parties refuse de réaliser l'état des lieux (entrant ou sortant) ?

Première hypothèse : absence d'établissement d'un état des lieux d'entrée

S'il n'a pas été procédé à l'établissement d'un état des lieux entrant, le logement est présumé avoir été délivré en bon état. En effet, l'article 1731 du Code civil dispose que « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* »

Cette présomption, plutôt défavorable au locataire, implique d'être vigilant et de ne pas entrer dans les lieux sans qu'un état des lieux contradictoire ait été établi.

Si néanmoins, le locataire n'a pas d'autre choix que de prendre possession des lieux, sans qu'aucun état des lieux soit établi, il devra se ménager les preuves nécessaires à l'établissement de l'état du logement : photos, vidéos, attestations...

Attention, de tels éléments n'ont pas la valeur juridique d'un état des lieux contradictoire, et le bailleur pourra apporter des éléments de preuve contraire, et ce, par tous moyens.

Lors de la restitution des lieux, s'il existe un différend entre les parties, que la saisine de la Commission départementale de conciliation n'a pas permis de résoudre, le juge appréciera la valeur probante des éléments de preuve apportés par chacun, et tranchera en conséquence.

Seconde hypothèse : aucun état des lieux sortant n'a été établi

L'absence d'état des lieux sortant, à l'instar de ce qui est applicable à l'état des lieux d'entrée, fait présumer que le logement a été restitué en bon état.

Cette présomption, est à l'inverse cette fois, plutôt défavorable au bailleur. Ce dernier a tout intérêt à procéder à son établissement, de façon amiable et contradictoire, ou par huissier de justice, comme le permet l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Néanmoins, si le locataire quitte le logement sans procéder à l'état des lieux, et qu'aucun huissier n'a pu intervenir, compte tenu des circonstances, alors le bailleur devra établir la preuve des éventuelles dégradations occasionnées par le locataire.

Il y a lieu de se constituer des preuves assez rapidement, et avant que le logement soit à nouveau loué.

S'il existe un différend quant à l'état du logement à la sortie, les solutions exposées pour la première hypothèse sont applicables (chacun devra apporter les éléments de preuve, et en l'absence d'arrangement amiable, le juge appréciera la valeur probante des éléments de preuve apportés par chacun).

Le locataire ayant quitté les lieux à la fin de son délai de préavis et ayant restitué les clefs par lettre recommandée avec accusé de réception, a procédé seul, à la réalisation de l'état des lieux de sortie. Cet état des lieux a-t-il une valeur juridique ?

L'**état des lieux** est le document qui **décrit l'état du logement** et de ses **équipements**. Il vise à **protéger le locataire** et le **bailleur** en comparant l'état du logement et de ses équipements lors de l'entrée du locataire dans les lieux puis à sa sortie. Il permet ainsi de **définir** qui doit **prendre en charge les travaux** si des réparations sont à prévoir.

Deux états des lieux doivent être réalisés : au début de la location, à la remise des clés au locataire et à la fin de la location, à la restitution des clés au bailleur, lorsque le logement est vidé des affaires du locataire.

Pour être valable et opposable, l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que « (...) les états des lieux doivent être établis contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles (...) ».

Par conséquent, si un état des lieux de sortie est réalisé de façon unilatérale par le locataire, **par principe, celui-ci n'est pas opposable à l'autre partie**. Il est possible de remettre en question sa validité juridique vu qu'il ne respecte pas les prescriptions de l'article 3-2 de la loi de 1989.

Dans le contexte inédit du COVID19, à défaut d'arrangement amiable, il appartiendra à chacune des parties de rapporter la preuve de l'état du logement.

Du côté du bailleur empêché, il lui appartient de réaliser l'état des lieux de sortie **dans les meilleurs délais**. Pour cela, il peut faire appel à un huissier de justice, sous réserve de sa disponibilité ; soit réaliser un état des lieux dès la fin du confinement de façon amiable et contradictoire ou par voie d'huissier. Il appartiendra au bailleur de **justifier** que le logement est resté vide de toute occupation pendant la durée de confinement ; de sorte à justifier que les

éventuelles dégradations constatées (tardivement) ont été causées pendant l'occupation du logement par le locataire sortant.

Pour le bailleur, il est important qu'un état des lieux de sortie soit réalisé afin de justifier des éventuelles sommes retenues sur le dépôt de garantie du locataire.

En cas de contestation, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir la Commission départementale de conciliation, ou de saisir le tribunal.

Au regard de la situation sanitaire actuelle liée au COVID19, **il est toutefois préférable de repousser la tenue des états des lieux jusqu'à la fin des mesures de confinement ou de privilégier tout procédé de nature à justifier d'un descriptif contradictoire du logement : en visio par exemple.**

L'envoi des clés par courrier à la fin du bail permet-il de mettre fin à l'exigibilité du loyer ?

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 permet de procéder à la remise des clés par courrier recommandé avec accusé de réception.

Mais la remise des clés ne peut se faire que si la libération du logement est effective.

Dans l'hypothèse où le déménagement n'a pas pu être réalisé, le locataire ne peut pas restituer les clés et le loyer reste exigible.

Par ailleurs, il est dans l'intérêt du bailleur d'établir un état des lieux de sortie contradictoire avant d'accepter la remise des clés, afin d'établir l'existence d'éventuelles dégradations.

Sur la possibilité d'effectuer un déménagement

Le locataire est-il autorisé à déménager de son logement ?

Les déménagements ne font pas partie des motifs dérogatoires au confinement listés à l'article 3 du décret du 23 mars 2020.

De manière officielle, pour des raisons de santé publique, le gouvernement recommande de reporter son déménagement.

Si le bail arrive à échéance, le locataire doit prendre contact avec son bailleur afin de convenir des modalités de maintien au sein du logement.

Néanmoins, si pour des motifs impérieux (dont la nature précise n'a malheureusement pas été déterminée), le locataire est dans l'impossibilité de se maintenir au sein du logement, il devra informer le bailleur de son départ et convenir d'un rendez-vous afin que l'état des lieux et la remise des clés puissent être réalisés.

Et ce, dans le respect des gestes « barrières » et tout en maintenant la distanciation sociale d'un mètre.

Hypothèse d'un déménagement réalisé par des professionnels

Le locataire ne pourra pas forcément faire appel à des déménageurs professionnels.

En effet, un communiqué du Ministre de la Ville et du Logement, en date du 1^{er} avril 2020, a précisé que la possibilité de recourir à des déménageurs professionnels n'était maintenue que pour « des situations exceptionnelles, et devait faire l'objet de préventions aptes à protéger les employés et à limiter la propagation du virus ».

Hypothèse d'un déménagement réalisé entre particuliers

Le déménagement réalisé entre particuliers n'implique que le respect des règles de sécurité sanitaires d'usage.

Sur le maintien dans le logement au-delà du terme du contrat

Quelles sont les conséquences et les solutions applicables lorsque le locataire est dans l'incapacité de quitter son logement, alors que le bail est arrivé à échéance ?

Si le locataire est dans l'incapacité de procéder au déménagement, car aucun motif impérieux ne l'y contraint, alors il est recommandé de prendre attache avec le bailleur afin de convenir d'un accord écrit, et idéalement de rédiger une convention d'occupation temporaire.

Le montant de l'indemnité d'occupation sera équivalent à celui du loyer dont le locataire était redevable pendant la durée du bail.

Les particuliers et les partenaires de l'ADIL 13 sont invités à contacter nos juristes, lesquels pourront les conseiller mais aussi leur transmettre, si besoin, un modèle de convention.

L'impact du Covid-19 sur la colocation

Dans une colocation avec bail distinct (chaque colocataire a signé un bail avec le bailleur), le ou les colocataire(s) dispose(nt)-t-il de la faculté de refuser l'entrée d'un nouveau locataire, par crainte d'une contamination ?

Par principe, le bailleur reste libre de relouer la chambre vacante, et le locataire ne peut s'y opposer.

Néanmoins, et compte tenu de la spécificité de la situation actuelle, il est envisageable de s'interroger sur la mise en œuvre de la responsabilité du bailleur dans l'hypothèse où l'un de ses locataires subirait des conséquences graves, voire mortelles, du fait d'une contamination au coronavirus ?

En effet, en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués, cette notion intégrant le fait de ne pas le placer dans une situation susceptible de porter atteinte à sa sécurité ou à sa santé.

En l'espèce, et en vue d'éviter la propagation du virus, d'importantes restrictions ont été apportées aux libertés individuelles de sorte de limiter au maximum les contacts.

Quand bien même le locataire pourrait en temps habituel se voir imposer un nouveau colocataire, le bailleur est-il aujourd'hui en capacité d'assurer que les gestes barrières pourront être respectés ? Sans doute en ce qu'il s'agit des espaces privatifs mais quid des espaces partagés ? Sachant qu'il persiste encore, semble-t-il, de nombreuses questions sur la volatilité du virus, la façon dont il se transmet etc...

Bien sûr, en cas d'infection au coronavirus du locataire en place, encore faudrait-il que soit établie la preuve du lien de causalité entre la pathologie présentée par le locataire et la présence du nouveau locataire de l'appartement loué. Ce qui paraît, en pratique, difficile.

Si le locataire initialement en place venait à effectuer un recours, seul un juge pourrait, après une appréciation souveraine, trancher le litige.

Dans l'hypothèse d'un bail unique (tous les colocataires figurent sur un seul et même contrat) le propriétaire peut-il imposer un nouveau colocataire sans l'accord des autres. ?

La réponse est strictement opposée, le propriétaire ne peut pas imposer un nouveau colocataire sans l'accord des autres.

L'impact du Covid-19 sur les demandes de logement social

Le demandeur d'un logement n'ayant pu renouveler sa demande dans le délai peut-il voir sa demande radiée ?

Des mesures ont été prises pour le renouvellement de la demande de logement social dans le cadre de la période de confinement décidée par le gouvernement.

Pour les particuliers qui effectuent leur renouvellement de demande de logement social en guichet et qui seraient dans l'incapacité de déposer leur demande dans les délais, compte tenu de la fermeture des guichets, un délai supplémentaire de 3 mois est accordé.

La demande ne sera donc pas radiée et l'ancienneté acquise jusqu'alors sera conservée.

Bien évidemment, et au regard de la possible fermeture des guichets, il est vivement conseillé d'utiliser le site www.demande-logement-social.gouv.fr pour déposer ou renouveler une demande de logement social lorsque cela est possible.

Covid-19 et logement mis à disposition du personnel médico-social

Quelle structure permet de mettre en relation des propriétaires avec les membres du personnel médico-social afin qu'un logement puisse être mis à la disposition de ces derniers ?

Plusieurs plateformes, comme www.pap.fr et www.airbnb.fr, ont mis en place des dispositifs gratuits afin de permettre une mise en relation entre le propriétaire et le corps médico-social.

Le propriétaire souhaitant participer à cette initiative solidaire doit tout simplement se rendre sur lesdites plateformes et se laisser guider, des onglets spécifiques, et accessibles, permettant ainsi de s'inscrire et de mettre son offre en ligne.

Covid-19 et le logement des étudiants en CROUS

Face à l'épidémie du COVID-19, Frédérique Vidal, ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, s'est entretenue avec les organisations étudiantes afin de dresser les premières mesures prises afin de soutenir les étudiants.

L'étudiant, dans l'impossibilité de rejoindre sa famille durant le confinement, est-il autorisé à rester au sein de la résidence universitaire ?

Pour les étudiants qui n'ont pas été en mesure de rejoindre le domicile de leur famille, les résidences universitaires gérées par les Centres régionaux des œuvres universitaires (CROUS) demeurent ouvertes pour les accueillir. Les

services universitaires de santé seront mobilisés en lien avec les CROUS, les Agences régionales de santé et les centres de santé de proximité afin d'accompagner ces étudiants.

L'étudiant, locataire d'un logement géré par le CROUS, qui souhaite rejoindre ses proches pour la période du confinement doit-il respecter un délai de préavis ?

Pour les étudiants qui ont quitté le logement qu'ils occupaient géré par les CROUS, le préavis contractuel d'un mois n'est pas à respecter en ces circonstances et aucun loyer ne leur sera réclamé pour le mois d'avril.

L'étudiant, locataire d'un logement géré par le CROUS, l'ayant quitté pendant la période de confinement, a-t-il la possibilité de le réintégrer à l'issue de ladite période ?

A la levée des mesures prises par le Gouvernement, les étudiants pourront bénéficier à nouveau d'un de ces logements.

Quelles mesures ont été prises pour les étudiants Français à l'étranger, qui souhaiteraient rejoindre le territoire national ?

Tous les ressortissants français qui le souhaitent peuvent naturellement rejoindre le territoire national pendant la période de confinement.

S'il s'avère que certains d'entre eux rencontrent des difficultés pour rejoindre leur domicile ou leur lieu de résidence originel, ils pourront alors, s'ils le souhaitent, se voir proposer un logement dans le parc des CROUS.

L'impact du Covid-19 sur les aides sociales

Le versement des aides au logement est-il garanti par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pendant cette période ?

L'ordonnance n° 2020-312 du 25 mars 2020 permet que le versement des aides sociales par les caisses d'allocations familiales soit assuré et que la continuité des droits soit garantie.

Parmi ces aides, figure l'aide au logement.

Ainsi, le versement de cette prestation auquel le locataire est éligible sera automatiquement renouvelé.

De plus, le Gouvernement a pris la décision de décaler la mise en œuvre de la réforme des « aides au logement en temps réel » prévue le 1^{er} avril.

Pour rappel, le décret du 30 décembre 2019 prévoyait que les aides au logement soient calculées sur la base des ressources des douze derniers mois et non plus sur les revenus d'il y a deux ans.

La mobilisation accrue des effectifs nécessaires à la mise en œuvre de cette réforme n'étant pas compatible avec la situation sanitaire actuelle, il a été décidé de reporter sa mise en œuvre.

En cas de dette contractée auprès des fournisseurs d'énergie (gaz et électricité), existe-t-il un risque de coupure ?

A l'instar de ce qui été prévu pour les expulsions locatives, il ne pourra être procédé, par les fournisseurs, à l'interruption de la fourniture d'énergie, pour les clients n'ayant pas honoré leurs factures, dès lors que lesdits clients sont des particuliers et que les locaux constituent leur résidence principale.

La prorogation de cette trêve hivernale de l'énergie est de deux mois, soit jusqu'au 31 mai 2020.

Toutefois, le fournisseur d'électricité a la possibilité de procéder à une réduction de la puissance à 3 kilowatts/heure, exception faite des bénéficiaires du **chèque énergie**.

L'impact du Covid-19 sur la copropriété

Compte tenu du risque sanitaire, les gardiens/ concierges d'immeubles peuvent-ils malgré tout continuer à travailler dans les parties communes d'immeuble ?

L'article 3 du décret du 23 mars 2020 autorise les trajets qui sont nécessités par l'accomplissement des activités professionnelles, dès lors que le télétravail n'est pas réalisable.

Dès lors, le syndic de copropriété, en qualité d'employeur, devra veiller au respect des consignes sanitaires, et notamment les mesures barrière et les mesures de distances sanitaires avec les habitants de l'immeuble.

Si le mandat du syndic prend fin pendant la période de confinement, qui sera en charge de la gestion de la copropriété ?

En vertu de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, le contrat de mandat du syndic doit fixer sa durée et préciser ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance.

En principe, le mandat du syndic prend fin à la date mentionnée au contrat ; dès lors, et si aucun renouvellement n'est intervenu par un vote d'assemblée générale, le syndic ne dispose plus des pouvoirs pour gérer la copropriété et tous les actes accomplis à l'expiration de son mandat sont annulables.

Dans le contexte de la crise sanitaire, et de l'impossibilité pour les copropriétaires de se réunir en assemblée générale, afin, entre autres, de procéder au renouvellement du mandat en cours ou bien à la nomination d'un nouveau syndic, des dispositions gouvernementales ont été adoptées, et ce, afin de permettre aux syndicats de gérer, même *a minima*, durant cette période, la copropriété, sans risque de voir annuler les actes accomplis.

Dès lors, en vertu de l'article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, le contrat de syndic qui expire ou a expiré pendant la période de confinement est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Cette prise d'effet devra intervenir, au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Les assemblées générales de copropriété peuvent-elles se réunir à distance ?

L'assemblée générale doit être réunie au moins une fois par an dans un délai de 6 mois à partir du dernier jour de l'exercice comptable précédent (art. 14-I L. 10 juillet 1965).

La plupart des copropriétés ayant un exercice comptable calqué sur l'année civile, bon nombre d'assemblées générales se tiennent entre janvier et juin.

Or, compte tenu de la mise en place de l'interdiction des rassemblements, puis de l'instauration, par la suite, des mesures de confinement, nombre d'assemblées générales de copropriété n'ont pu, et ne pourront, se réunir.

Néanmoins, l'article 17-I A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire.

En pratique, peu de copropriétés ont eu l'opportunité d'organiser les modalités de vote à distance puisque le décret du 27 juin 2019 prévoyait que l'assemblée générale décide, préalablement, des moyens et supports techniques permettant la participation à distance aux dites assemblées et des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

De plus, le décret précisant les modalités du vote par correspondance n'est pas encore paru, ce qui empêche toute mise en œuvre de ce dispositif.

Dès lors, sauf pour les copropriétés ayant préalablement institué les règles applicables, et décidé des modalités techniques pour se réunir à distance, il n'est, pour l'heure, impossible de réunir « physiquement » une assemblée générale.

Peut-on m'obliger à n'emprunter les parties communes de mon immeuble que certains jours ?

La cour intérieure ou le jardin collectif d'un immeuble en copropriété constituent une propriété privée et ne sauraient en aucun cas être assimilés à une voie publique.

Sauf disposition contraire du règlement de copropriété (laquelle disposition ne saurait être que temporaire) et à l'exception des parties communes à usage exclusif, tout copropriétaire peut se rendre librement dans les parties communes.

Les forces de l'ordre ne sauraient verbaliser un copropriétaire qui n'aurait pas rempli d'attestation de déplacement avant de se rendre dans les parties communes.

Les mesures de confinement autorisent toutefois les préfets à durcir les règles de déplacement et de transport dans l'espace public.

À noter qu'à Villeneuve-le-Roi, dans le département du Val-de-Marne, un arrêté préfectoral a été pris pour limiter la liberté de déplacement dans les parties communes et les jardins de copropriété, les assimilant, de facto, à des voies publiques. Mais encore une fois, si le préfet peut (localement) décider de compléter ou de rendre plus sévères les mesures de confinement en les étendant aux parties communes d'une copropriété, le principe reste la liberté pour le copropriétaire d'aller et de venir comme il le souhaite dans la copropriété.

L'impact du Covid-19 en matière d'accession à la propriété

Le locataire qui a délivré congé afin d'emménager dans le logement qu'il vient d'acquérir peut-il suspendre les mensualités de son prêt, compte tenu de l'impossibilité d'habiter son nouveau logement ?

A ce jour, aucune mesure ne permet de suspendre automatiquement le paiement des mensualités de crédit.

Néanmoins, le débiteur a tout intérêt à relire son contrat de prêt, afin de vérifier qu'une clause de suspension n'y a pas été insérée.

A défaut, il est toujours possible de négocier avec l'établissement bancaire, qui pourra accepter d'étudier sa demande et d'accorder, ou non, un report des paiements.

S'il rencontre des difficultés à honorer ses traites, en raison notamment d'une baisse de revenus consécutives aux mesures de confinement, il est toujours possible de saisir le tribunal judiciaire par requête afin qu'il ordonne la suspension du contrat de crédit souscrit (*art. L.314-20 du code de la consommation*).

Toutefois, cette dernière mesure risque de s'avérer difficile à mettre œuvre, compte tenu de l'activité très réduite des juridictions.

La signature de l'acte authentique peut-elle intervenir en période de confinement ?

En principe, la réalisation d'un acte authentique exige la présence des parties à l'acte (art.20 décret du 26 novembre 1971).

La signature d'un acte de vente immobilière n'étant pas un motif dérogatoire prévu par le décret du 23 mars 2020, aucune vente n'aurait pu être instrumentée en période de confinement.

Afin de ne pas paralyser l'activité notariale, et de permettre aux projets immobiliers d'aboutir, le gouvernement, a prévu, par la voie du décret n°2020_395 du 3 avril 2020, de déroger, temporairement, aux exigences réglementaires.

Ainsi, et jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, le notaire instrumentaire peut établir un acte notarié sur support électronique.

L'échange des informations nécessaires à l'établissement de l'acte et le recueil du consentement de chaque partie par le notaire instrumentaire, pourra s'effectuer au moyen d'un système de communication et de transmission de l'information à distance, garantissant l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu.

Le notaire instrumentaire devra recueillir, simultanément avec le consentement, la signature électronique de chaque partie ou personne concourant à l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique.

Ce décret rend également possible la signature des actes authentiques d'acquisition de biens dans le secteur de l'immobilier neuf.

Si toutefois, le notaire ne dispose pas des outils numériques permettant d'instrumenter l'acte à distance, alors la vente ne pourra intervenir.

Aux termes de la promesse synallagmatique de vente (communément appelée « compromis de vente »), il était convenu que la vente soit réitérée par acte authentique, plusieurs mois plus tard. Or, au jour de cette date butoir, le confinement en a empêché la réalisation. La vente est-elle caduque ?

En réalité, tout dépend de la rédaction du compromis.

En vertu de l'article 1589 du Code civil, « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ».

Dès lors, en principe, la vente est définitive dès qu'il y a accord sur la chose et le prix, sans qu'aucune autre formalité soit exigée.

En pratique, le compromis de vente prévoit que la réitération de la vente par acte authentique intervienne avant une certaine date.

Dans ce cas, la question qui se pose est de savoir quel est le sort du compromis de vente en cas d'expiration du délai fixé pour accomplir la réitération de l'acte devant le notaire.

Deux possibilités peuvent alors se présenter.

Premièrement, si la réitération par acte authentique ne constitue pas une condition de validité de la promesse, l'écoulement du délai fixé pour la réitération n'entraînera pas la caducité de la promesse de vente (Civ.3^{ème}, 9 juillet 2014, n°13-12.470). Dès lors, si le terme fixé pour la signature de l'acte authentique n'est pas assorti de la sanction de la caducité de la promesse de vente, il sera possible pour l'une des parties de mettre l'autre en demeure de s'exécuter et de régulariser la vente par acte authentique.

Deuxièmement, si les parties ont fait de la réitération de l'acte une condition de validité de la promesse, le dépassement de la date de réitération est, en principe, de nature à entraîner la caducité de la promesse.

Toutefois, l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire, impacte l'ensemble des relations contractuelles de droit privé.

Selon l'article 4 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID19, l'état d'urgence sanitaire est actuellement déclaré depuis le 24 mars 2020 et devrait cesser, si aucune modification n'est apportée d'ici là, le 24 mai 2020.

Selon l'article 1^{er} de cette ordonnance, l'ensemble des délais qui arrivent ou sont arrivés à échéance entre le 12 mars 2020 et un mois après à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré, soit le 24 juin 2020, sont prorogés

Pour un certain nombre d'événement, qui devaient être réalisés entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020, les délais sont prorogés à compter de la fin de cette période, pour la durée qui était légalement impartie, dans la limite de deux mois (soit au maximum jusqu'au 24 août 2020).

Par conséquent, l'ordonnance permet de considérer comme n'étant pas tardif l'acte réalisé dans le délai supplémentaire impartie.

L'ordonnance rappelle enfin que l'ensemble de ces mesures exceptionnelles ne s'appliquent qu'aux délais compris entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020.

Les délais dont le terme était échu avant le 12 mars 2020, ou les délais dont le terme est fixé au-delà du 24 juin 2020, ne sont respectivement ni reportés et ni suspendus ou prorogés.

Ainsi, pour un acte dont la signature était prévue pendant la durée de cette période de crise sanitaire, soit du 12 mars 2020, jusqu'au 24 juin 2020, la signature de l'acte authentique sera réputée avoir été faite à temps dès lors qu'elle interviendra, au plus tard, le 24 août 2020.

Achat en VEFA : le dépassement de la date de signature de l'acte authentique me permet-il de me désengager et de récupérer mon dépôt de garantie ?

Dans le cadre de la vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA), en secteur dit « protégé », la vente définitive est précédée d'un contrat préliminaire (ou contrat de réservation).

Selon l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat préliminaire doit à peine de nullité indiquer la date à laquelle la vente pourra être conclue, le seul dépassement du délai de réalisation de la vente permettant au réservataire de récupérer son dépôt de garantie.

Aussi, si la signature devait intervenir, au plus tard, pendant la période de crise sanitaire et qu'elle n'a pas lieu, alors le réservataire (l'acquéreur) pourrait être tenté d'exiger la restitution de son dépôt de garantie.

Cependant, le raisonnement est identique à celui développé supra.

Ainsi, pour un acte dont la signature était prévue pendant la durée de cette période de crise sanitaire, soit du 12 mars 2020, jusqu'au 24 juin 2020, la signature de l'acte authentique sera réputée avoir été faite à temps dès lors qu'elle interviendra, au plus tard, le 24 août 2020 (soit deux mois à compter de la fin de la période définie à l'article 1^{er} de l'ordonnance).

Le réservataire ne pourra exiger la restitution de son dépôt de garantie que si la vente, prévue initialement entre le 12 mars et le 24 juin 2020, n'a pas été réalisée que postérieurement, soit après le 24 août 2020.

L'impact du Covid-19 en matière d'urbanisme

Quel est l'impact du COVID19 sur les autorisations d'urbanisme ?

L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, prise par le gouvernement dans le cadre de la loi d'urgence sanitaire du 23 mars 2020, instaure plusieurs mesures concernant les autorisations d'urbanisme en cours (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de lotissement...).

Elle prolonge leur durée de validité, mais suspend les délais de réponse des communes.

La prolongation de la durée de validité des autorisations d'urbanisme

Selon l'ordonnance du 25 mars 2020, compte tenu de la crise sanitaire, la durée de validité des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...), qui expireraient pendant l'état d'urgence sanitaire, est prolongée de deux mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Celle-ci ayant été décrétée à ce jour au 24 mai 2020, cela prolonge donc leur validité jusqu'au 24 juillet 2020.

L'interruption des délais d'instruction des demandes de permis

Pour rappel, le délai d'instruction de droit commun est de deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes.

Il est de trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

En raison de la crise sanitaire, l'ordonnance du 25 mars 2020 suspend les délais de réponse des mairies, lorsqu'ils n'ont pas expiré, pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 12 mars 2020.

Ce, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la levée de l'état d'urgence sanitaire.

Aucun retour de la mairie ne sera donc effectué pendant toute cette période.

L'absence de réponse de la collectivité locale ne vaudra donc pas accord tacite, comme c'est le cas habituellement quand elle n'a pas répondu au terme du délai d'instruction.

Le point de départ de l'instruction de tout nouveau permis de construire, permis d'aménager, etc., déposés après le 12 mars, est reporté d'un mois après la sortie de crise, soit pour conséquence, si l'état d'urgence sanitaire dure deux mois, un décalage de l'instruction de trois mois.

Centre d'Information sur l'Habitat

NUMERO UNIQUE : 04 96 11 12 00

VILLA D'ESTE - 15 AVENUE ROBERT SCHUMAN - CS 40530 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02

Du lundi au vendredi : 9h - 12h30 / 14h - 17h30

Permanence téléphonique le matin de 9h à 12h30

Pour connaître les adresses et horaires de nos 40 permanences* ou prendre rendez-vous, vous pouvez nous appeler au **04 96 11 12 00** ou consulter notre site Internet : <https://www.adil13.org>

*Permanences de l'ADIL à : Aix-en-Provence, Allauch, Arles, Aubagne, Auriol, Bouc-Bel-Air, Carnoux-en-Provence, Gignac-la-Nerthe, Cassis, Châteaurenard, Ensues-la-Redonne, Gardanne, Grans, Fos-sur-Mer, Istres, La Ciotat, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Marignane, Marseille (2^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements), Martigues, Miramas, Peyrolles-en-Provence, Port-de-Bouc, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Rognac, Roquevaire, Saint-Martin-de-Crau, Salon-de-Provence, Septèmes-les-Vallons, Tarascon, Trets et Vitrolles



Centre d'information sur l'habitat

au service de ses partenaires

En tant qu'appui technique, l'ADIL rédige à la demande de ses membres, des notes juridiques sur des points précis dans le domaine du logement.

SERVICE SVP

En continu, et de manière prioritaire, un conseiller juriste et financier de l'ADIL répond instantanément (ligne directe : 04.96.11.12.09) aux questions de ses partenaires, travailleurs sociaux et élus.

ORGANISME DE FORMATION AGREE

Un programme annuel de 5 cycles de formation pour ses membres sur les thèmes du logement : rapports locatifs, copropriété, qualité de l'habitat, lutte contre les exclusions et observation de l'habitat.

VEILLE JURIDIQUE

L'ADIL, assure pour les acteurs de l'habitat, une veille sur l'évolution de la réglementation dans tous les domaines du logement.

Celle-ci prend la forme du bulletin l'ADIL Vous Informe (mensuel) et du service Flash Info Logement (via les messageries électroniques des partenaires).

OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE

L'ADIL 13 tient un Observatoire Départemental des Loyers du Parc Privé avec le concours de la FNAIM 13. Il a pour principal objet de connaître le niveau des loyers ainsi que leur évolution à l'échelle du département et des EPCI.

SITE EXTRANET RESERVE AUX PARTENAIRES DE L'ADIL

Le site Extranet de l'ADIL 13 permet à ses partenaires d'accéder à une véritable veille habitat (presse locale, flash info, veille juridique), aux barèmes du logement et à l'expertise juridique de l'Agence. Les acteurs du logement y trouvent également les études et enquêtes réalisées par l'ADIL. Enfin, ils peuvent connaître, dans le détail, le programme de formation de l'ADIL et toutes autres informations utiles.

L'ADIL 13 participe également à la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales du logement (éradication de l'Habitat Indigne, logement décent, copropriétés dégradées, prévention des expulsions locatives, O.P.A.H., Programme Local de l'Habitat).

RETROUVEZ-NOUS SUR LES RESEAUX SOCIAUX

Facebook [@ADIL13officiel](#)

Twitter [@ADIL_13officiel](#)