



## **LETTRE D'INFORMATION :**

**Pour l'instant, voici les informations que nous pouvons vous communiquer :**

### **– La situation pour les baux commerciaux :**

Le président de la République a annoncé lundi 16 mars 2020 le report du paiement des loyers, factures d'eau, de gaz et d'électricité pour les plus petites entreprises en difficulté.

Les plus petites entreprises éligibles au fonds de solidarité financé par l'Etat et les Régions pourront bénéficier de droit de report du paiement des loyers, des factures d'eau, d'électricité et de gaz.

**Pour les factures d'eau de gaz et d'électricité :** les entreprises qui rencontrent des difficultés pour payer leurs factures d'eau, de gaz et d'électricité peuvent adresser sans tarder par mail ou par téléphone une demande de report à l'amiable à leur fournisseur d'eau, de gaz ou d'électricité.

**Pour le loyer des locaux commerciaux :** les principales fédérations de bailleurs ont appelé vendredi 20 mars leurs membres bailleurs à suspendre les loyers pour l'échéance d'avril et pour les périodes postérieures d'arrêt d'activité imposées par l'arrêté.

### **Concrètement :**

Pour les TPE et les PME appartenant à l'un des secteurs dont l'activité est interrompue : Les loyers et charges seront appelés mensuellement et non plus trimestriellement ; Le recouvrement des loyers et charges est suspendu à partir du 1<sup>er</sup> avril 2020, et pour les périodes postérieures d'arrêt d'activité imposées par l'arrêté. Lorsque l'activité reprendra, ces loyers et charges feront l'objet de différés de paiement ou d'étalements sans pénalité ni intérêts de retard et adaptés à la situation des entreprises en question.

Pour les TPE et PME dont l'activité a été interrompue par arrêté, ces mesures seront appliquées de façon automatique et sans considérer leur situation particulière.

Concernant les entreprises dont l'activité, sans être interrompue, a été fortement dégradée par la crise, leur situation sera étudiée au cas par cas, avec bienveillance en fonction de leurs réalités économiques.

Conseil de l'UNPI :

Dans un souci de rapports locatifs apaisés et solidaires, nous vous conseillons de dialoguer et d'accepter le report du paiement des loyers pour les petits commerces.

**-Est-il possible pour le locataire d'un bail d'habitation de ne plus payer son loyer:**

Les mesures que le Président de la République a annoncées le 16 mars ne concernent que les plus petites entreprises en difficulté, ce qui signifie les loyers d'habitation doivent continuer à être payés.

A cet égard, nous vous rappelons que pour ceux qui ont donné la gestion à un mandataire, celui-ci n'a aucun pouvoir pour choisir de ne pas encaisser un loyer. En revanche, rien n'interdit à un propriétaire de faire ce choix et d'en informer son gestionnaire.

Il faut rappeler à vos locataires qui sont en difficulté de faire un point de leur situation avec leur entourage, leur assurance et leur banque car ce n'est pour le moment en aucun cas aux propriétaires privés de payer la note!

Le fait pour un locataire de ne pas payer sera traité comme tout impayé de loyer habituel.

Conseil de l'UNPI :

En cas d'impayé de loyer par ces derniers, n'oubliez pas d'activer les garanties habituelles (Visale, caution personnelle, assurance loyers impayés...).

**-Quid des locations saisonnières?**

Il faut, à notre avis, distinguer deux situations :

Pour les propriétaires qui ont conclu un bail saisonnier, quelles sont les conditions d'annulation pour les locataires ?

1) la location saisonnière prend effet pendant la période de confinement : étant donné l'impossibilité pour le locataire de prendre possession du local car il ne s'agit pas d'un motif de sortie (l'autorisation des déménagements / emménagements visés précédemment ne devrait concerner que les résidences principales et non les locations saisonnières), nous recommandons aux propriétaires concernés de rembourser au locataire les sommes déjà versées car, en cas de contentieux, il est probable que le juge donne raison au locataire (cas de force majeure) ;

2) la location saisonnière prend effet après la période de confinement : sauf textes contraires ultérieurs (dont nous n'avons pas connaissance pour l'instant), ce sont les règles de droit commun qui s'appliquent. Par conséquent, en cas d'annulation de la location par un locataire qui a versé un acompte, il perd non seulement l'acompte, mais il est aussi tenu de verser le solde ; en cas d'annulation de la location par un locataire qui a versé des arrhes, il perd ces arrhes (sauf stipulation contraire dans le bail), mais il n'est pas obligé de verser le solde.

A noter : pour les locations saisonnières par l'intermédiaire d'une plateforme de type Airbnb, nous vous invitons à les contacter pour connaître leurs conditions d'annulation dans ce cas de figure.

## **COVID-19 Est-il possible de déménager pendant le confinement ?**

**Vous êtes nombreux à nous demander s'il vous est possible de maintenir votre déménagement pendant la période confinement.**

Le décret du 16 mars limitant les déplacements des personnes dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19 ne mentionne pas le cas spécifique des déménagements. Toutefois, après renseignement auprès du ministère de l'Intérieur, il apparaît que les déménagements (ainsi que les livraisons), sont toujours autorisés.

Le ministère pose néanmoins une limite : ces déménagements doivent être «*limités aux besoins stricts, par exemple en cas de fin de bail*». Les autres cas de figure doivent être reportés si possible, ajoutent les autorités.

Autrement dit, si vous aviez déjà fixé une date de départ avec votre locataire ou les nouveaux acquéreurs de votre logement et si cette date n'est pas négociable, vous pouvez maintenir votre déménagement. Il faudra pour cela vous munir d'une attestation dérogatoire de déplacement imprimée ou sur papier libre. Mais le but, afin de limiter la propagation du virus, étant de réduire drastiquement les contacts entre personnes, il vous est vivement recommandé de le reprogrammer plus tard.

Sans compter qu'il faudra vous armer de patience afin de trouver des véhicules disponibles. D'après nos informations, certains loueurs de courte durée, dépendant notamment de centres commerciaux désormais fermés, ont d'ores et déjà annulé des locations, qui pourront être remboursées. D'autres loueurs d'utilitaires restent ouverts mais recommandent à leurs clients, de se conformer aux restrictions et déclinent toute responsabilité en cas de contraventions.

### **L'avis de l'UNPI :**

Ce n'est pas parce que votre locataire vous a délivré congé qu'il se doit de partir. Il peut décider de se maintenir dans les lieux mais il lui faudra évidemment continuer à payer le loyer.

En effet, les mesures de confinement du gouvernement étant plus fortes que le droit privé, elles l'emportent sur les règles qui régissent un bail de location.

Quitter un logement peut s'avérer d'autant plus compliqué que les agences immobilières, ou autres mandataires ont été obligées de fermer. Il est devenu quasiment impossible de faire un état des lieux.

### **Conseil de l'UNPI :**

Si votre locataire souhaite se maintenir dans les lieux jusqu'à la fin du confinement ou au-delà en cas d'accord des deux parties, il est important de consigner cette demande de report et votre acceptation (courrier signé du locataire ou à défaut des échanges de mails).

**En outre, la «trêve hivernale»**, a été exceptionnellement prolongée jusqu'au 31 mai. C'est-à-dire que jusqu'à cette date aucune expulsion de locataire ne peut être exécutée.

**Je suis propriétaire et mon nouveau locataire ne peut pas emménager : vu l'incertitude concernant la fin de la période de confinement, puis-je proposer au locataire une rupture du contrat de location sans préavis ?**

Non, à moins que votre locataire soit également d'accord.

**Peut-on tenir des AG 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 re-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).

**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.

**Un acheteur peut-il invoquer la crise du Covid-19 pour annuler une vente ?**

Non, un acheteur ne peut pas annuler une vente en raison du coronavirus.

En pleine crise du Covid-19, le Premier ministre, Edouard Philippe, a annoncé la fermeture au public de tous les commerces «non indispensables», et ce jusqu'à nouvel ordre. **Les agences immobilières et les notaires n'accueillent donc plus de clients** dans leurs locaux. Malgré ces mesures, un acheteur qui a signé un [compromis de vente](#) ne peut pas annuler une transaction immobilière en invoquant la crise sanitaire qui traverse actuellement l'Hexagone. Un acquéreur peut toutefois se rétracter pendant le délai légal de 10 jours dont il dispose. **Si la vente d'un logement ne peut pas être annulée en raison de la crise du coronavirus**, les signatures de compromis de vente ou d'actes authentiques programmées sont reportées jusqu'à nouvel ordre.

**L'impact du COVID-19 sur les impôts :**

L'action du Gouvernement **se concentre sur les impôts qui frappent directement les entreprises (si vous êtes concernés, n'hésitez pas à demander le report sans pénalité du règlement de vos prochaines échéances d'impôts directs : acompte d'impôt sur les sociétés, taxe sur les salaires) et non les particuliers.**

Pour toute difficulté dans le paiement des impôts, ne pas hésiter à se rapprocher du service des impôts des entreprises, par la messagerie sécurisée de leur espace professionnel, par courriel ou par téléphone.

**Pourquoi je ne recevrai plus de déclaration de revenus préremplie par courrier cette année ?**

Si vous avez déclaré vos revenus en ligne en 2019, vous ne recevrez plus de déclaration préremplie au format papier à partir de cette année.

Cette évolution, qui s'inscrit dans le cadre de la généralisation de la déclaration de revenus en ligne (sauf cas particuliers prévus par la loi et notamment en l'absence de connexion internet) Ainsi, l'option « zéro papier » pour la déclaration de revenus s'appliquera automatiquement en 2020 pour tous les foyers qui ont déclaré leurs revenus en ligne en 2019, sans action de leur part.

### **Nouveauté pour la déclaration des revenus de 2019 :**

Dans le cadre de la réforme du prélèvement à la source, le montant des dépenses de travaux admis en déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019 est égal à la moyenne des charges de l'espèce respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 (règle dite de la moyenne). Ces dispositions s'appliquent bien locatif par bien locatif.

Certaines dépenses de travaux restent néanmoins déductibles dans les conditions de droit commun des charges foncières, sans application de la règle de la moyenne :

- les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété. Les travaux d'urgence s'entendent des travaux que la société a dû réaliser en 2018 ou en 2019 dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de sa volonté (cf. § 130 et suivants du BOFiP BOI-IR-PAS-50-20-10).
- les travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019.

### **Dates pour la déclaration des revenus :**

Pour le cas particulier du dépôt par papier, la date limite nationale est le jeudi mai prochain

Pour la Charente-Maritime la date limite pour les déclarations en ligne est le 19 mai 2020. Toutefois pour les SCI à l'IR et les LMNP au réel la date est le 5 mai.

L'ouverture du site des impôts est prévue pour le mercredi 8 avril prochain.

A vos déclarations !...

### **DELIBERATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

#### **Ce qu'en pense l'UNPI :**

Cette délibération visant à encadrer la location saisonnière en limitant à 3 le nombre d'hébergements par propriétaire est une atteinte au droit de propriété.

En effet, certains d'entre vous ont plus de trois logements qu'ils mettent à la location saisonnière chaque année après notamment avoir loué leur bien à des étudiants.

Ces propriétaires, alors même qu'ils avaient fait leur plan de financement sur la base de revenus saisonniers vont être contraints de louer à l'année, voir de vendre leur logement. Car effet, si ces bailleurs s'étaient lancés dans la location saisonnière, c'était notamment pour ne pas être soumis aux contraintes de plus en plus fortes de la location à l'année.

Pour tous ces propriétaires, l'UNPI et son conseil d'administration a donc décidé de faire un recours administratif contre cette décision.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informé de l'avancée de ce dossier.

**Jean-Louis RACAUD**

**Président**

UNPI LA ROCHELLE ET PAYS D'AUNIS

15, rue des Dames

17000 LA ROCHELLE

05.46.41.54.55

[contact@unpilarochelle.org](mailto:contact@unpilarochelle.org)

[www.unpi17.fr](http://www.unpi17.fr)

