

INFORMATION

Second confinement : premières informations

La Ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, a communiqué ce matin aux professionnels de l'immobilier des informations concrètes applicables pendant ce second confinement (allant du 30 octobre au 1^{er} décembre minimum).

Comme pour le premier confinement, des textes (dont des ordonnances) et des informations sur le site www.gouvernement.fr/info-coronavirus suivront très prochainement.

Voici les différents thèmes qui ont été abordés lors de cette audioconférence :

• Les déménagements et les états des lieux :

Les déménagements et les états des lieux d'entrée et de sortie restent possibles.

Il convient de se déplacer muni d'une attestation sur l'honneur indiquant le motif du déplacement (déménagement ou état des lieux d'entrée / de sortie), du contrat de location signé (et de la lettre de congé le cas échéant) et de cocher la case « déplacement professionnel » dans l'attestation de déplacement dérogatoire.

Conseil : si vous ne pouvez pas être présent lors de l'état des lieux ou à la remise des clés, vous pouvez faire appel à une personne de votre entourage (cette solution est notamment préférable au dépôt des clés dans une simple boîte aux lettres).

Les livraisons de biens immobiliers neufs sont également maintenues en cas d'emménagement dans ces biens ; a contrario, s'il s'agit d'un bien destiné à être loué, la livraison ne pourra pas intervenir pendant la période de confinement (sauf si le bien doit être loué pendant cette même période).

A contrario, les visites physiques (pour louer un bien par exemple) sont interdites.

• Les assemblées générales de copropriété :

Les assemblées générales physiques sont interdites pendant le confinement (seules les assemblées dématérialisées sont autorisées).

Une ordonnance qui paraîtra dans les 15 prochains jours précisera les mesures applicables aux copropriétés (exemple : le renouvellement des contrats de syndic).

• Les agences immobilières et les syndics :

Les agences immobilières et les cabinets de syndics sont fermés au public, sachant que ces professionnels peuvent continuer à y travailler et à se déplacer pour voir leurs clients (pour signer un mandat, prendre des photos ou vidéos du bien à mettre en vente ou location, etc.).

• Les travaux dans les bâtiments et les expertises immobilières :

Les entreprises du BTP pouvant continuer à travailler, les travaux restent possibles.

Il n'est possible de se rendre à une expertise immobilière (suite à un dégât des eaux par exemple) que si elle se tient dans sa résidence principale (il n'est donc pas possible de se déplacer pour une expertise dans un logement loué, une résidence secondaire, un bien vide, etc.).

Enfin, deux sujets (non abordés lors de cette audioconférence) qui pourront intéresser nos adhérents :

- que faire si le locataire souhaite rester dans les lieux alors que le bail est expiré ? :

Le locataire doit pouvoir invoquer l'article 1218 du Code civil (qui permet de suspendre son obligation contractuelle en cas de force majeure) et donc 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 (signature d'une convention d'occupation temporaire ou courrier signé du locataire ou a minima échanges d'emails). Pendant cette prolongation du délai de préavis, le locataire reste évidemment tenu de payer son loyer aux échéances habituelles.

Conseil : si votre locataire vous demande une quittance, nous vous recommandons d'en faire une pour indemnité d'occupation pour la période courant au-delà du délai de préavis.

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

Il faut, à notre avis, distinguer deux situations :

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, 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.

FACEBOOK

TWITTER

LINKEDIN

UNPI.ORG