

- Précisions et apports depuis la publication de la lettre d'information du 26 mars 2020 -

Coronavirus et départ du locataire

Le 27 mars 2020, le Premier Ministre a annoncé le renouvellement du confinement pour deux semaines supplémentaires, soit jusqu'au mercredi 15 avril 2020. Les mêmes règles que celles actuellement en vigueur continueront à s'appliquer. Cette période de confinement pourra être prolongée si la situation sanitaire l'exige.

Le locataire a adressé le préavis de départ de son logement actuel pour partir et son bail prend fin pendant la période du confinement... doit-il quitter son logement et peut-il déménager ?

Dans ce contexte très particulier, il convient de reporter le projet de déménagement. En effet, le confinement est nécessaire pour préserver la santé du plus grand nombre.

Le locataire doit contacter le propriétaire, par mail ou LRAR, afin de lui demander de reporter la date de sortie et de pouvoir rester dans le logement le temps du confinement, en continuant à payer le loyer.

Précision : il est possible d'adresser un courrier en LRAR à l'aide du service en ligne de la poste : les services de la poste étant suspendus 4 jours par semaine du samedi au mardi matin, les services ne sont plus assurés que les mercredi, jeudi et vendredi. Pour les envois recommandés, il existe un service en ligne de la poste disponible en continu : <https://www.servicepostal.com/lettre-en-ligne/envoi-courrier-recommande>

Un particulier peut-il encore déménager malgré le confinement ?

Dans ce contexte de confinement, il est conseillé de reporter les déménagements. Cependant, seuls les déménagements justifiés par un motif familial impérieux, qui ne peuvent absolument pas être reportés, sont autorisés ; pour ce faire, se munir de « l'attestation de déplacement dérogatoire » en cochant « motif familial impérieux » : <https://www.gouvernement.fr/info-coronavirus>

Une application sur smartphone à compter du 6 avril 2020 permettra d'éditer le formulaire à présenter aux policiers grâce à un QR Code, l'heure à laquelle le document a été édité sera accessible aux policiers.

Il faut veiller à respecter les gestes barrières et contacter la police pour signaler le déménagement et se renseigner pour savoir s'il existe des restrictions locales spécifiques. Il convient également de se munir d'une attestation sur l'honneur en indiquant le motif d'un déménagement non reportable et en précisant la date et les deux adresses de départ et de destination.

Comment retarder le déménagement si le contrat de location prend fin durant le confinement ?

Une solution amiable peut permettre de reporter les départs des logements à la fin du confinement. Afin de sécuriser le locataire et le bailleur, il est préconisé d'établir une **convention d'occupation temporaire** : ce contrat permet de conférer un droit de jouissance du logement au locataire, moyennant une contrepartie financière (appelée indemnité d'occupation), qui s'élève généralement au montant du loyer et des charges. La jurisprudence n'autorise le recours à ce type de convention qu'en cas de situation exceptionnelle, ce qui semble être le cas, étant donné le caractère inédit de la situation : contacter votre ADIL pour des conseils juridiques.

Les parties peuvent-elles réaliser l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Oui, sous réserve du respect de gestes « barrières » et du respect de la distanciation sociale d'un mètre. Mais dans la mesure du possible, au regard de la situation actuelle, il est préférable de repousser la tenue des états des lieux jusqu'à la fin des mesures de confinement.

Toutefois, s'il n'est pas possible de différer l'état des lieux lorsque :

- les parties peuvent faire appel à un huissier de justice, sous réserve de sa disponibilité ;
- l'état des lieux peut se tenir par voie dématérialisée. Il est recommandé au bailleur et au locataire de préserver tout élément de preuve de l'état du logement : photos, vidéos ;
- en sortie du logement, les clefs peuvent être remises par lettre recommandée avec avis de réception.

Contraint de rester dans son logement alors que son préavis est arrivé à son terme, le locataire doit-il continuer à payer son loyer ?

Oui, le locataire doit continuer à payer son loyer pour toute la période d'occupation du logement. Le confinement lié à la crise sanitaire du Coronavirus ne suspend pas les contrats de location ; la décision du Président de la République du 16 mars de suspendre des loyers et charges ne concerne que les petites entreprises en difficulté et en aucun cas les particuliers.

En cas de refus du bailleur, que peut faire le locataire ?

Il convient de contacter un conciliateur de justice du département, lequel assure une permanence à distance (en contactant l'ADIL 16 pour connaître la liste des conciliateurs du département et leurs coordonnées).

A défaut d'accord, il pourra demander un délai au juge compétent : attention, face à la propagation du virus Covid 19, les tribunaux sont fermés depuis le lundi 16 mars 2020 sauf en ce qui concerne le traitement des contentieux essentiels (référés, urgence JAF et juge pour enfants) : <https://www.justice.fr/info-coronavirus>. ; cependant, les services d'accueil peuvent être joints par téléphone pour répondre aux situations d'urgence.

Le bailleur peut-il demander au locataire de quitter les lieux et l'expulser ?

En cas de refus d'accord par le bailleur, le locataire doit-il s'inquiéter de voir son bailleur l'expulser manu militari ? Si l'expulsion est demandée par le propriétaire, cela suppose d'abord une décision de justice, qui ne sera pas rendue avant plusieurs mois. A ce stade, le bailleur ne peut recourir à la force publique pour expulser un locataire. En effet, le bailleur commettrait le délit d'expulsion par la contrainte (226-4-2 du [Code pénal](#) sanctionne le fait de forcer un tiers à quitter les lieux qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes) puni d'une peine de 3 ans de prison et 30 000 euros d'amende.

Le locataire qui doit finalement rester dans son logement actuel, doit-il payer le loyer du nouvel appartement dans lequel il doit emménager ?

Oui, selon la loi le locataire doit respecter le contrat de location qu'il a signé et donc payer le loyer. Néanmoins, le locataire doit se mettre d'accord par écrit ou par mail avec le nouveau propriétaire pour reporter la date de début de location.

Le ministère de la Cohésion des territoires met en ligne des questions réponses :

<https://www.gouvernement.fr/info-coronavirus>

et

L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL : <https://www.anil.org>) et les ADIL sont mobilisées.

Les conseillers de l'ADIL 16 informent sur toute question juridique sur le logement ; vous pouvez les contacter par téléphone au 05 45 93 94 95 ou par mail : adil16@orange.fr.

https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/video/covid_19_fin_de_bail.mp4

Coronavirus et aide aux sans-abris

Aide aux sans abris et distribution de chèques services pour permettre l'achat de produits alimentaires et d'hygiène :

Le ministère chargé de la Ville et du Logement lance un dispositif exceptionnel de distribution de chèques services pour permettre aux personnes sans domicile d'acheter des produits d'alimentation et d'hygiène pendant la crise sanitaire. Ce dispositif vient en complément des actions déjà menées au niveau local. Ces chèques seront d'un montant de 7 € par jour. Ils seront distribués par des associations aux personnes et aux ménages sans domicile en fonction de leurs besoins et dédiés à l'achat de denrées alimentaires, de produits d'hygiène et de produits à destination des enfants en bas âge. Ils seront utilisables durant la période de crise sanitaire.

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/aide-aux-sans-abri-des-cheques-services-finances-par-letat-pour-permettre-lacces-aux-produits>

Confinement : des risques accrus pour les victimes de violences conjugales

Face au coronavirus, les violences au sein des familles peuvent être signalées.

Le Ministère de l'Intérieur a annoncé la mise en place d'un **système d'alerte dans les pharmacies** pour les femmes victimes.

Depuis le 31 mars 2020, possibilité d'envoyer un SMS au 114.

Au sein des juridictions, les affaires de violences conjugales et familiales (protection des mineurs) **continuent d'être traitées** en urgence.

Les signalements peuvent également être effectués en contactant :

- la [plateforme Arrêtons les violences.gouv.fr](http://plateforme.Arrêtons.les.violences.gouv.fr)
- le 17 en cas d'urgence.
- le 3919 (numéro d'aide et d'assistance)
- 0809109109 tous les jours de 9 h à 17 h

Lien vers le guide juridique des violences rédigé par solidarité femmes :

<http://www.solidaritefemmes.org/upload/guidejuridiquelogement-FNSF2017.pdf>

Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/covid-19-logement-batiment-et-urbanisme>

Maison Départementale de l'habitat

57 rue Louis Pergaud - 16000 ANGOULEME

Tél. : 05 45 93 94 95 - Mail : adil16@orange.fr