



Confinement et logement : comment quitter un logement locatif ...

Le Ministère du Logement publie et actualise les éléments relatifs aux questions nombreuses qui se posent en matière d'habitat. Les éléments ci-dessous, issus du site du ministère, peuvent être utilement complétés via le lien suivant: <https://www.gouvernement.fr/info-coronavirus>

Peut-on déménager malgré le confinement ?

En ce qui concerne les déménagements des particuliers, seuls les déménagements qui ne peuvent pas être reportés sont autorisés, sous plusieurs conditions :

- ⇒ il faut que le locataire ait donné son congé,
- ⇒ il ne faut pas être plus de 5 personnes pour déménager,
- ⇒ il ne faut pas être plus de 2 par véhicule,
- ⇒ il faut avoir avec soi: une copie du préavis de départ (pour toutes les personnes), avec carte d'identité, attestation en cochant besoin familial impérieux, ainsi qu'une attestation écrite du nouveau bailleur permettant l'emménagement. Il est impératif de respecter les gestes barrières. Il est recommandé de prendre l'attache de la police ou de la gendarmerie pour signaler le déménagement et se renseigner sur d'éventuelles restrictions locales spécifiques.

Il convient également de se munir d'une attestation sur l'honneur expliquant que vous vous déplacez au motif d'un déménagement non reportable, la date et les deux adresses de départ et de destination sont précisées.

Ces mesures sont susceptibles d'évoluer en fonction des événements.

La meilleure solution reste si possible le report du déménagement. En ce cas, il faut contacter le bailleur pour lui demander de rester dans le logement. En cas d'accord, il est préférable de signer une convention d'occupation précaire, qui permettra de fixer les règles d'occupation et de paiement pendant la durée du confinement. Le locataire sera tenu de régler une indemnité d'occupation égale au loyer et les charges.

Si vous êtes un propriétaire, pour l'échange des clés, il convient de vous munir de l'attestation de déplacement dérogatoire, en cochant le déplacement pour motif familial impérieux et d'avoir avec vous un document justifiant le déménagement (bail + attestation sur l'honneur expliquant que vous vous déplacez pour le motif d'un déménagement non reportable).

En effet, la fin du bail constitue un motif impérieux de déménagement.

Peut-on réaliser l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Selon le Ministère oui, sous réserve du respect des gestes barrières et du respect de la distanciation sociale d'un mètre. Si cela est 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 :vous pouvez faire appel à un huissier de justice, sous réserve de sa disponibilité ; l'état des lieux peut se tenir par voie dématérialisée. En ce cas, 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.

Qu'en est-il des visites en vue de la relocation ?

En principe, le locataire doit laisser visiter le logement 2 heures par jour sauf les dimanches et jours fériés en accord avec le bailleur.

Toutefois, il existe actuellement un vide juridique sur cette question en cas de confinement.

Il semble qu'en respectant les gestes barrières et avec l'accord des deux parties, les visites soient possibles en justifiant pour chaque personne d'un motif impérieux (la fin du bail). Cette question n'est cependant à ce jour tranchée.

En tant que particulier, peut-on faire appel à une entreprise de déménagement ?

En règle générale, non. La possibilité de recourir à un déménageur professionnel n'est maintenue que pour des situations très exceptionnelles.

Un locataire a donné son préavis et doit quitter son logement. Que se passe-t-il ?

Le locataire à l'expiration du délai de préavis est déchu de tout titre d'occupation, il doit libérer les lieux. Si le locataire souhaite rester dans le logement plus longtemps, jusqu'à la fin du confinement, il convient d'obtenir l'accord du propriétaire. Si les parties sont d'accord, il est préférable de formaliser cet accord par le biais d'une « [convention d'occupation précaire](#) ». Si la signature pose des difficultés, un échange de mails peut servir de preuve écrite de l'accord entre les parties.

Définition convention d'occupation précaire: ce contrat permet au locataire de rester temporairement dans le logement, moyennant une contrepartie financière, qui s'élève généralement au montant du loyer et des charges.

La convention précisera le contexte très exceptionnel de la situation (crise du Coronavirus) et les principaux éléments de la mise à disposition du logement (montant des sommes dues par le locataire/ modalités pour sortir du logement à la fin du confinement).

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

Oui, le loyer est dû pour toute la période où le logement est occupé, il prend le nom d'indemnité d'occupation. Néanmoins, s'il est impossible pour le locataire d'emménager dans son nouveau logement, il peut se mettre d'accord avec le propriétaire pour reporter la date de début de location.

Si le locataire devait déménager mais reste finalement dans son précédent logement, doit-il régler le loyer du nouvel appartement pour lequel il a signé un bail ?

Oui, selon la loi le locataire doit respecter le bail qu'il a signé et donc payer le loyer. Néanmoins, s'il est impossible d'emménager dans le nouveau logement, un accord peut être trouvé avec le propriétaire pour reporter la date de début de location. Si aucun accord n'est trouvé, vous pouvez contacter l'ADIL du Tarn.

Si aucun accord n'est trouvé, le propriétaire peut-il expulser le locataire ?

L'expulsion suppose une décision de justice préalable, qui nécessite une procédure assez longue. De plus, la trêve hivernale, a été exceptionnellement prolongée jusqu'au 31 mai 2020 (cf. [Actu de la semaine n° 01/2020](#)). Jusque là, aucune expulsion de locataire ne peut être exécutée.

Les revenus du locataire vont baisser en mars, il sera en difficulté pour payer son loyer : que peut-il faire?

Il est recommandé de contacter rapidement le propriétaire pour lui expliquer la situation et voir avec lui si un report et un étalement du paiement du loyer sont possibles (cf. [modèle de lettre demande délai paiement](#)). Les locataires salariés peuvent se rapprocher d'Action Logement pour demander à bénéficier, sous condition, du dispositif CIL Pass Assistance. Les locataires non salariés peuvent se rapprocher d'un travailleur social.

Si vous n'arrivez pas à trouver un accord amiable, vous pouvez contacter l'ADIL du Tarn.

Propriétaire, mon nouveau locataire ne peut emménager, vue l'incertitude concernant la fin du confinement, puis-je lui proposer une rupture du bail sans préavis ?

Non, sauf si le locataire est également d'accord. Un écrit est recommandé. Seuls les tribunaux pourraient considérer, sur la base de l'article 1218 du Code civil, qu'il s'agit d'un cas de force majeure ayant entraîné la rupture du contrat.

Le paiement des loyers des logements est-il suspendu ?

Les mesures annoncées le 16/03/2020 ne concernent que les plus petites entreprises en difficulté, ainsi les loyers d'habitation doivent continuer à être payés.

Qu'en est-il des congés « bailleur » ?

Les congés du bailleur devant être délivrés dans la période à compter du 12 mars 2020 font l'objet de dispositions spécifiques, nous vous invitons à nous contacter directement pour obtenir plus d'informations à ce sujet.

Comment mettre à disposition des locaux pour les femmes victimes de violences conjugales ?

Il faut contacter l'association Solidarité femmes, via le formulaire de contact sur leur site solidaritefemmes.org/contact ou la Fondation des femmes, via le lien suivant : bonjour@fondationdesfemmes.org

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

POUR ALLER PLUS LOIN ...

Le décret du 23/3/2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de COVID-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire prévoit que « jusqu'au 31/3/2020, tout déplacement de personne hors de son domicile est interdit à l'exception des déplacements pour les motifs suivants 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 l'article 8 du présent décret ;
- 3° Déplacements pour motifs de santé à l'exception des consultations et soins pouvant être assurés à distance et, sauf pour les patients atteints d'une affection de longue durée, de ceux qui peuvent être différés ;
- 4° Déplacements pour motif familial impérieux, pour l'assistance des personnes vulnérables et pour la garde d'enfants ;
- 5° Déplacements brefs, dans la limite d'une heure quotidienne et dans un rayon maximal d'un kilomètre autour du domicile, liés soit à l'activité physique individuelle des personnes, à l'exclusion de toute pratique sportive collective et de toute proximité avec d'autres personnes, soit à la promenade avec les seules personnes regroupées dans un même domicile, soit aux besoins des animaux de compagnie ;
- 6° Déplacements résultant d'une obligation de présentation aux services de police ou de gendarmerie nationales ou à tout autre service ou professionnel, imposée par l'autorité de police administrative ou l'autorité judiciaire ;
- 7° Déplacements résultant d'une convocation émanant d'une juridiction administrative ou de l'autorité judiciaire ;
- 8° Déplacements aux seules fins de participer à des missions d'intérêt général sur demande de l'autorité administrative et dans les conditions qu'elle précise ».

Le confinement peut-il être assimilé à un cas de force majeure et qu'est ce que la force majeure ?

La force majeure est définie comme un évènement imprévisible, irrésistible et extérieur au débiteur, qui l'empêche d'exécuter correctement son obligation. Si ces critères sont retenus, aucune faute ne peut être recherchée à l'encontre des parties au contrat. Selon l'article 1218 du Code civil : « Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'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, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux Articles 1351 et 1351-1 ».

Il est donc, eu égard à ces 3 critères, fort probable que ce cas de COVID-19 et les mesures contraignantes associées soient considérés comme un cas de force majeure... en tous cas, pour les actes juridiques passés

avant la déclaration de la propagation du virus et les mesures de confinement associées : bail signé, préavis donné, état des lieux programmé... Pour les contrats passés à compter des mesures contraignantes, en revanche, il y a lieu de penser que le critère de l'imprévisibilité ne serait pas retenu. Seule l'interprétation souveraine des tribunaux pourrait trancher cette question.

Peut-on retenir la notion d'imprévision ?

Aux termes de l'article 1195 du Code civil : « *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe* ». L'imprévision n'empêche pas l'exécution du contrat, mais la rend excessivement onéreuse. Du fait du confinement, l'impossibilité de changer de logement locatif pourrait ainsi impliquer des conséquences financières pour les parties, et aboutir à une renégociation du contrat.

L'existence même du virus ne constitue pas a priori un cas de force majeure, ce qui a déjà été retenu par une décision de Cour d'appel (CA Basse-Terre : 17/12/ 2018), lors de l'épidémie de chikungunya. En revanche, certaines conséquences engendrées par sa survenance sembleraient pouvoir être qualifiées d'imprévisibles et d'irrésistibles. Ainsi, l'ensemble des dispositifs mis en place à compter du 17/3/2020, les décisions administratives contraignantes prises aux fins de prévention et de lutte contre la propagation du virus, pourraient être reconnues comme constitutives de force majeure, du fait de leur caractère exceptionnel (imprévisible) et impératif (irrésistible). Et c'est ce cas de force majeure, basé sur l'imprévision, qui pourrait éventuellement conduire à renégocier le contrat ou à le résilier.

États des lieux, report de loyers en cas de force majeure ?

La force majeure peut toujours être invoquée, mais il n'est pas certain que les juges la retiennent. Le critère d'irrésistibilité peut être facilement invoqué, le confinement limite les déplacements aux seuls cas précités, depuis le 17/3/2020.

Sur les questions de paiement de loyer et de report du préavis : il est constant que le préavis ne peut être annulé, mais il pourrait être possible de suspendre les effets juridiques du congé, pour cas de force majeure.

Il est indispensable de se rapprocher rapidement du propriétaire tant du logement actuel que du futur afin de prévoir les modalités de fin de bail et d'entrée, avec une date ultérieure pour l'état des lieux d'entrée et report du premier paiement du loyer. Si l'état des lieux d'entrée est déjà réalisé et que le locataire est en possession des clés, le report du premier paiement de loyer semble compromis, cependant, et surtout si le locataire a, de surcroît, en charge le paiement du loyer du logement quitté, la nécessité est, là aussi, de s'entretenir avec les propriétaires afin de trouver une solution à l'amiable.

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

Mise à jour le 27 avril 2020