



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Décembre 2020



Difficultés de relogement des locataires ayant reçu un congé pendant la période Covid-19

Lorsque le logement est la résidence principale du locataire, le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989. Le bailleur peut délivrer un congé au locataire à l'échéance du bail, avec un délai de préavis de 6 mois à respecter lorsque le logement est loué vide et de 3 mois lorsqu'il est loué meublé. Les textes ne sont pas venus interdire au bailleur de délivrer un congé pendant cette période ni reporter l'effet des congés délivrés antérieurement.

Le confinement et l'interdiction des déplacements a empêché les locataires, dans ce cadre, de trouver un nouveau logement dans les délais impartis. Beaucoup de locataires ont ainsi demandé à leur bailleur un délai supplémentaire pour déménager.

Dans cette situation, une réponse ministérielle est venue indiquer que les parties ont la possibilité, au terme du bail, de conclure une convention d'occupation précaire pour une durée brève et déterminée afin de laisser à l'occupant la possibilité de trouver un nouveau logement. Rien n'impose au bailleur d'accepter cet arrangement, il peut le refuser. Toutefois, il est recommandé de trouver une solution amiable avec son locataire.

Source

Réponse ministérielle, n°29549, du 20 octobre 2020



Bail commercial et second confinement : interdiction de sanction en cas d'impayés

Le paiement du loyer est l'une des principales obligations du locataire. Tout défaut de paiement peut entraîner des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail. Toutefois, ces principes ont été à nouveau assouplis pour ce second confinement.

Le locataire garde l'obligation de payer son loyer. Les textes n'effacent pas les dettes de loyers et charges locatives et n'exonère pas le locataire du paiement de son loyer.

Néanmoins, les locataires rencontrant des difficultés financières et demandant un report de leur loyer, ne pourront pas être sanctionnés pour défaut de paiement.

En effet, la loi reprend l'interdiction de réclamer des pénalités financières, tout comme des dommages et intérêts ou encore des astreintes. Il est également interdit de mettre en œuvre une clause résolutoire, une clause pénale ou toute clause prévoyant une déchéance. L'activation des garanties et cautionnements est également prohibée.

Ces mesures s'appliquent aux loyers et charges dont l'échéance de paiement intervient entre le 17 octobre 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'activité du locataire cesse d'être affectée par une mesure de fermeture. Elles s'appliquent donc uniquement pour les activités économiques affectées par une mesure de fermeture au public.

Les critères d'éligibilité des entreprises aux dispositions seront précisés par décret. Celui-ci précisera les seuils d'effectifs et le chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative.

Source

Article 14 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2020 : **1753**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2020 : **130,59**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,78 et 1,1**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER

100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...