



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Mai 2020



Congé du bailleur et état d'urgence sanitaire : les délais sont prolongés

Durant cette période d'état d'urgence sanitaire, le bailleur et le locataire peuvent valablement donner congé, dans les formes et délais habituels. Cependant, des difficultés pratiques se présentent : les huissiers ne travaillent pas forcément, les services postaux fonctionnent au ralenti, enfin, les déplacements de personnes hors de leur domicile sont interdits, par principe.

Pour un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, le congé peut être délivré par lettre recommandée avec avis de réception, signifié par huissier, ou remis contre récépissé ou émargement.

Lorsque le bailleur souhaite délivrer congé, il doit respecter un préavis de 6 mois avant le terme du bail (3 mois pour le bail meublé). Il est conseillé de notifier ce congé par huissier. En effet, lorsque le congé est délivré par lettre recommandée, le délai de préavis ne court qu'à compter de la remise effective du courrier au locataire.

Depuis le 12 mars 2020, si le bailleur n'est pas en mesure de délivrer un congé, l'ordonnance du 25 mars 2020 énonce que le congé du bailleur serait valable s'il est délivré dans les 2 mois qui suivent la fin de l'état d'urgence sanitaire. A ce jour, l'état d'urgence sanitaire se termine le 24 mai 2020. Ce texte ne précise pas comment computez le délai de préemption du locataire (en cas de congé pour vendre relatif à un logement loué non meublé) ou à quelle date le bail prend fin, après un congé du bailleur délivré dans ces conditions exceptionnelles.

La Direction des affaires civiles et du sceau, rattachée au ministère de la justice a publié un document relatif à cette ordonnance. Précisons toutefois que ce document ne lie pas les tribunaux qui seraient amenés à trancher des litiges sur cette question.

Selon cette interprétation, le préavis, et donc les délais courrent à compter de la notification du congé. Il paraît, en effet, difficile d'imposer au locataire des délais plus courts que ceux fixés par la loi du 6 juillet 1989.

Rappelons que le locataire n'est redébrouable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

Enfin, le locataire qui bénéfie d'un droit de préemption, pour lequel le délai n'était pas terminé au 12 mars 2020, voit le délai de réponse prorogé, à la fin de l'état d'urgence sanitaire. L'acte (la réponse du locataire) sera réputé avoir été fait à temps s'il est effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement impartie pour agir, dans la limite de 2 mois. Sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux.

Sources :

Articles 15 et 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures permettant cette même période

Décret n° 2020-393 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire

Document de la DACS : http://www.justice.gouv.fr/art_pix/fiche_baux_habitation_conge_bailleur.pdf



Loyers commerciaux et état d'urgence

L'obligation de fermeture touchant beaucoup d'entreprises a mis de nombreux professionnels en difficulté pour le paiement de leur loyer. Une réglementation spécifique a été adoptée pour les personnes physiques ou morales de droit privé exerçant une activité économique, et qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité créé au regard de la situation d'urgence sanitaire.

Ces entreprises ne peuvent pas être sanctionnées par le bailleur, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, pour les échéances comprises entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire. En revanche, les loyers restent dus. Il est utile de se rapprocher du bailleur, ou de son gestionnaire, afin de définir les modalités de paiement de ces sommes.

La réglementation encadre également les conditions de la demande que le locataire adresse à son bailleur ou à son gestionnaire. En effet, le locataire qui souhaite bénéficier de ce dispositif doit produire une déclaration sur l'honneur attestant du respect des conditions d'éligibilité au fonds de solidarité, puis présenter l'accusé-reception du dépôt de sa demande d'éligibilité à ce fonds de solidarité.

Bien entendu, bailleur et locataire peuvent convenir de modalités plus favorables que la législation existante.

Sources

Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers

Décret n° 2020-378 du 31 mars 2020 relatif au paiement des loyers

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1^{er} trimestre 2020 : **1742**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2020 : **129,32**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,77 et 1,45**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...