

Antenne de PAU

Siège administratif

7, rue Camy

64000 PAU

Tel : 05 59 02 26 26

Antenne de BAYONNE

1, rue Ulysse Darracq

Angle Quai Bergeret

64100 BAYONNE

Tél : 05 59 59 11 00

Site : www.adil64.org

L'INFO

NOVEMBRE 2020



Foire Aux Questions

COVID-19 : Logement, bâtiment et urbanisme

MIS A JOUR LE 12 NOVEMBRE 2020

Dans un communiqué du 2 novembre dernier, Mme Emmanuelle WARGON, Ministre déléguée en charge du logement a précisé les mesures en lien avec le secteur de l'immobilier.



Les informations précisées ci-dessous, sont susceptibles d'évolutions, il convient de consulter régulièrement :

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

Logement

Dois-je annuler mon déménagement ?

Non, il est encore possible de déménager, signer votre bail, remettre les clés et faire l'état des lieux ! Et cela sera possible pendant toute la durée du confinement.

Un déménagement par des particuliers est autorisé, mais il ne doit pas mobiliser plus de 6 personnes maximum (personnes déménageant comprises). Ces personnes ne doivent pas nécessairement relever du même foyer ou domicile.

La case à cocher sur l'attestation dérogatoire est la suivante : motif familial impérieux.

Un justificatif de l'entreprise de déménagement, un acte de vente ou votre nouveau bail peuvent servir de justificatif.

J'avais prévu des travaux de mon logement en novembre, pourront-ils avoir lieu ?

Oui, les travaux et notamment les travaux de rénovation énergétique continuent durant la période, dans le respect des gestes barrières. Artisans et particuliers prendront un maximum de précautions, conformément au [guide de l'OPPBT](#), en aérant régulièrement l'espace en travaux par exemple.

Il convient que le particulier accepte les conditions générales d'intervention, en particulier les conditions spécifiques d'hygiène et de règles sanitaires (capacité à respecter les gestes barrières, distance minimale de 1 m avec toute personne, accès à un point d'eau pour le lavage des mains, accès aux installations d'hygiène, port du masque).

Si l'on réalise soi-même des travaux dans sa future maison, en construction, peut-on se rendre dans son futur logement ?

Le cas des travaux réalisés en propre par un particulier dans son futur logement/future habitation n'est pas inscrit parmi les motifs de déplacements prévus par le décret du 29 octobre 2020 : il n'est donc pas autorisé de se déplacer pour ce motif de manière générale. Des cas particuliers peuvent s'apprécier si ces travaux répondent à un motif familial impérieux : par exemple des travaux urgents réalisés par un particulier pour pouvoir déménager, pouvoir intégrer son futur logement ou habitation en cas de vente ou de préavis pour libérer son habitation/logement actuel.

Les visites de logements font-elles l'objet d'une dérogation ?

Les visites des logements avant location ou vente par les particuliers ne pourront pas avoir lieu. Seules les visites virtuelles seront possibles.

Les agents immobiliers peuvent-ils continuer à se déplacer ?

Les agences immobilières sont fermées mais dans le cadre de l'exercice de leurs professions, les agents immobiliers pourront continuer à se déplacer, pour réaliser les missions qui ne peuvent être réalisées à distance. C'est par exemple le cas pour réaliser un état des lieux.

Les études des notaires seront-elles ouvertes durant le confinement ?

Les études des notaires restent en activité. Elles mettent en place au maximum des systèmes de signature à distance. Cependant, lorsque cela n'est pas possible, les notaires pourront accueillir du public, sur rendez-vous, dans les études.

Le décret autorisant la conclusion de conventions d'occupation temporaire (COT) pour les locataires qui ne peuvent ou ne veulent plus partir à la date prévue va-t-il être reconduit ?

La conclusion de conventions d'occupation temporaire (COT) reste possible, lorsque le propriétaire et locataire sont d'accord. Un modèle (<https://anil.org/covid-19-questions-reponses-logement-loyers-copropriete-achat-vente/>) est disponible sur le site de l'ANIL.

Les bailleurs sociaux pourront-ils continuer à exercer leur activité ?

L'action des bailleurs sociaux répond d'une mission de service public. A ce titre, leur activité pourra continuer. Le ministère du Logement est en contact permanent avec les fédérations de bailleurs sociaux afin de permettre à cette continuité de s'exercer au mieux.

Les actes liés au déménagement (état des lieux de sortie/remise des clés) sont possibles. Un bailleur (personne physique) peut donc se déplacer pour établir avec le locataire un état des lieux contradictoire. Il convient néanmoins de veiller strictement au respect des mesures sanitaires.

Dans le secteur du logement social, les demandeurs et locataires pourront-ils effectuer leurs états des lieux, prévisites, rendez-vous de signature de bail, etc. ?

Les missions locatives des bailleurs sont des missions de service public. Les demandeurs et locataires pourront donc se rendre à ces rendez-vous avec une convocation écrite du bailleur.

Les assemblées générales de copropriété pourront-elles se tenir ?

Les AG de copropriété pourront se tenir, dès lors qu'elles ont lieu par visioconférence ou avec le vote par correspondance et non en présentiel.

L'assemblée générale de ma copropriété a été convoquée avant le confinement et doit se tenir durant les prochains jours. Aura-t-elle lieu ?

Au moins 15 jours avant la réunion de l'assemblée générale, votre syndic dispose de la possibilité d'en modifier les conditions de tenue, par exemple en l'organisant entièrement en audioconférence ou en visioconférence ou en organisant un vote par correspondance. Prenez contact avec votre syndic qui vous indiquera la solution retenue.

La prorogation des mandats des syndics et la tenue dématérialisée des AG est-elle prévue ?

La loi adoptée le 7 novembre relative à la prolongation de l'état d'urgence sanitaire et portant différentes mesures de gestion de la crise sanitaire prévoit d'autoriser le Gouvernement à légiférer par ordonnance, notamment dans le domaine de la copropriété. Dans ce cadre, la prorogation des mandats de syndics sera étudiée. Néanmoins, en tout état de cause, dès à présent, les AG peuvent se tenir par voie dématérialisée.

Les interventions de professionnels dans les copropriétés peuvent-elles avoir lieu, se poursuivre (expertises, travaux, diagnostics, rénovations) ?

Les professionnels sont autorisés à se déplacer pour la réalisation de missions qui ne peuvent être télétravaillées, ce qui est le cas des interventions mentionnées.

Est-ce qu'il y aura des expulsions locatives pendant le confinement ?

La trêve hivernale est instaurée à compter du 1^{er} novembre 2020, il n'y aura donc pas d'expulsions locatives pendant le confinement.

Locataire, je n'ai pas pu déménager. Puis-je refuser de payer le loyer de mon nouveau logement ?

Les déménagements restent possibles. Cela signifie, d'une part, que si le bail prend fin pendant le confinement, le locataire reste tenu du paiement du loyer dans les conditions prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Les parties peuvent organiser un maintien dans le logement, en mettant en place une convention d'occupation temporaire. D'autre part, il est possible d'emménager dans un nouveau logement et, sauf à ce que les parties conviennent d'un report de la date de prise du bail, le loyer est dû.

Locataire, si mon délai de préavis expire pendant la période de confinement, suis-je obligé de déménager ?

Le congé du locataire prend effet dans les conditions prévues par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. A l'expiration du délai de préavis, les déménagements étant possibles, les lieux doivent être restitués, sauf à ce que les parties conviennent de mettre en place une convention d'occupation temporaire, prévoyant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Etat des lieux : comment les réaliser ?

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec un avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire ; les tarifs sont fixes et déterminés par décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

Un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties (art. 3-2 de la loi du 6 juillet 1989). Cela suppose un écrit (support papier ou sous forme électronique) remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature. Le contenu de cet écrit est précisé par le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016. Des photos ou vidéo peuvent être jointes à cet écrit. En cas de contestation, ils seront soumis à l'appréciation du juge.

Un contrat de location signé en ligne est-il valable ?

Il est possible de procéder à la signature en ligne d'un contrat de location, sous réserve que les signataires soient identifiés et que l'intégrité du document soit garantie (art. 1174 et art. 1366 du code civil). La signature électronique doit consister « en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache » (art. 1387 du code civil). Bailleur et locataire peuvent donc s'entendre sur la mise en place d'un tel procédé, en veillant à utiliser un procédé sécurisé, respectant la réglementation européenne eIDAS. En revanche, l'acte de cautionnement ne peut être entièrement réalisé par voie dématérialisée ; il convient de procéder par courrier.

Le propriétaire est-il toujours en droit de réviser le loyer durant cette période ?

Oui, aucun texte ne suspend l'application des clauses de révision des loyers contenues dans les baux d'habitation.

Quelles sont les modalités d'extension de l'aide Action Logement sur deuxième période de confinement ?

Dans le contexte de la crise sanitaire, en juin dernier, Action Logement a mis en place une aide exceptionnelle pour les salariés, demandeurs d'emploi et saisonniers agricoles. Les modalités de cette aide seront prochainement élargies (élargissement du public éligible/aide sur 6 mois).

Bâtiment et urbanisme

Est-ce que les chantiers peuvent continuer ?

Les chantiers pourront continuer de fonctionner, dans le respect des règles sanitaires. Le guide de l'OPPBTP* permet de poursuivre les travaux tout en minimisant les risques sanitaires.

*Ce guide a été mis à jour le 20 octobre 2020, en prenant en compte les dernières recommandations du Haut Conseil de santé publique et le Protocole national pour assurer la santé et la sécurité des salariés en entreprise face à l'épidémie de Covid-19, publié par le ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion, version du 16 octobre 2020. Ce guide est le document de référence pour les entreprises du bâtiment et des travaux publics. Il encadre des conditions sanitaires de travail sur chantier, en particulier lorsque le chantier est chez un particulier (voir travaux de rénovation énergétique).

Est-il encore possible de déposer un permis de construire ? Les permis de construire seront-ils traités durant la période ?

L'instruction des permis de construire fait partie des missions de service public, qui continuent pendant cette période de reconfinement. Les permis de construire pourront continuer d'être déposés chaque jour, de façon dématérialisée lorsque c'est possible ou physiquement sinon. Les administrations mettent en œuvre la continuité des missions en ce sens. Il n'y aura pas de suspension ou d'allongement des délais.

Les rendez-vous clients peuvent-ils être maintenus ?

Oui, il n'y a pas de difficulté à ce qu'un professionnel se déplace chez un client dans le respect des gestes de protection sanitaire.

Les délais de procédures administratives (permis de construire, par exemple) vont-ils être prorogés, sur le modèle de ce qui avait été fait pour le premier confinement ?

Non, les nouvelles modalités de ce confinement doivent permettre la continuité de la vie économique. Il n'y aura pas de suspension ou d'allongement des délais.

Chantier : est-il possible de réaliser les visites de chantier avec les donneurs d'ordres, les clients ? Pour de la construction neuve et pour les chantiers de rénovation ?

Lorsque la démarche ne peut être réalisée à distance, un professionnel peut se rendre chez un particulier. Rien n'empêche une visite de chantier associant des professionnels (architecte, maître d'ouvrage publics...) dans l'exercice de leur activité.

Dans le cas où le maître d'ouvrage d'un chantier (construction ou rénovation) est un particulier sans qu'il s'agisse néanmoins du domicile de celui-ci et où l'avancement du chantier nécessite la constatation in situ par le maître d'ouvrage sans possibilité d'effectuer les vérifications à distance (par exemple, réception des travaux), le particulier est autorisé à se déplacer pour visiter le chantier. Il devra néanmoins se munir d'une convocation formalisée par l'entreprise contractante ou le maître d'œuvre pour la démarche en question.

Source : Ministère de la Transition Ecologique