



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

Avril 2020

## ***Epidémie de COVID-19***

### **Location en immobilier d'habitation :**

### **Quels impacts sur les résidences principales et saisonnières ?**

La crise du COVID-19 et les mesures sanitaires exceptionnelles prises par le gouvernement ont fortement perturbé l'activité immobilière ainsi que nos habitudes. Compte tenu des circonstances exceptionnelles, le réseau ERA répond aux questions pratiques qui peuvent se poser concernant les engagements locatifs durant cette période.

#### **Une trêve hivernale reportée de deux mois**

Avec pour objectif de contenir l'épidémie, le Président de la République a décidé de prolonger la trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2020, alors qu'elle devait initialement prendre fin le 31 mars. Les expulsions locatives ne pourront ainsi reprendre qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin. Il est cependant possible que, selon la situation sanitaire au mois de mai, la trêve soit de nouveau prolongée.

#### **Que faire si mon bail arrive à terme ?**

Même si les états des lieux ne font pas l'objet d'une interdiction, les mesures de confinement les rendent, malgré tout, difficilement réalisables. Toutefois, des solutions peuvent être mises en œuvre. A titre d'exemple, un état des lieux pourrait être réalisé par un agent immobilier ou un de ses collaborateurs dans un logement vide, en effectuant une comparaison entre l'état actuel du logement et celui constaté lors de l'entrée du locataire, si besoin à l'aide de visuels. Ce « constat de la situation » serait rapporté au locataire sortant afin qu'il le valide et lui donne un caractère contradictoire. Le même processus peut également être mis en place pour les états des lieux d'entrée. Toutefois, dans la plupart des cas, ces derniers seront reportés si le déménagement se trouve impossible à réaliser. Selon la Chambre syndicale du déménagement, c'est d'ailleurs le cas pour 95% des déménagements prévus.

Si, selon le ministre de l'Intérieur « *Les déménagements sont autorisés (...), ils doivent être limités aux besoins stricts comme une fin de bail* ». Par besoins stricts, on entend l'impossibilité de procéder autrement, comme par exemple, l'impossibilité de rester dans son logement.

Dans le cas où le locataire resterait dans son logement le temps du confinement, il devra s'acquitter d'une indemnité d'occupation proportionnelle à la durée de maintien dans les lieux. « *A ce sujet, il est prudent, autant pour le propriétaire que pour le locataire, d'encadrer par écrit ce maintien dans les lieux en précisant sa durée et la contrepartie financière convenue. Compte tenu de ce contexte, les pertes de loyers consécutives à l'impossibilité d'emménager seront malheureusement à la charge du propriétaire.* » prévient Eric Allouche, Directeur exécutif du réseau ERA France.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlène Dinot - 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Concernant les baux signés avant le 12 mars 2020 et devant prendre effet après cette date, le confinement pourrait être considéré comme un cas de force majeure, défini comme un événement imprévisible, irrésistible et extérieur. Le locataire étant dans la quasi-incapacité de déménager et pouvant difficilement se déplacer, il pourrait invoquer l'impossibilité temporaire d'exécuter le contrat qui se trouverait, de fait, suspendu pendant la période de confinement. Cette suspension exonérerait le locataire de ses obligations contractuelles, telles que le paiement du loyer dès lors qu'il n'est pas entré dans les lieux. Bien évidemment, dans la mesure où il ne s'agit là que d'une interprétation, celle-ci devrait être validée par la juridiction saisie le cas échéant.

Compte tenu de cette incertitude il est fortement conseillé de trouver un terrain d'entente entre les parties.

Pour les contrats signés après le 16 mars 2020, date de l'annonce de l'entrée en vigueur du confinement, le cas de force majeure ne pourrait vraisemblablement plus être invoquée puisque la condition d'imprévisibilité ne serait plus remplie, dans la mesure où l'évènement du confinement ne pouvant être ignoré le jour de la conclusion du contrat. Cependant, là encore, il est préférable de trouver un arrangement afin d'éviter un litige.

### Quid des locations saisonnières ?

Lorsqu'un acompte d'une location saisonnière a été versé, le contrat peut être considéré comme conclu. Les deux parties doivent respecter leurs engagements. Il n'est pas possible, en principe, de revenir dessus, sauf cas de force majeure empêchant la réalisation de la prestation. Or, une épidémie n'est pas nécessairement considérée comme un cas de force majeure si l'évènement était prévisible ou surmontable. Ce fut le cas, notamment lors d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Basse-terre le 17 décembre 2018 (n°17/00739) à propos du chikungunya. Dans cette affaire il avait été jugé que la présence du virus était connue à la date du contrat et que l'hôtel pouvait honorer sa prestation durant cette période.

Il en serait vraisemblablement de même si le contrat a été conclu postérieurement à l'annonce de la période de confinement et que la prestation peut être exécuté.

Eric Allouche explique que « *Quoi qu'il en soit, compte tenu de l'absence de disposition spécifique à ce sujet concernant la crise sanitaire actuelle, il est conseillé de procéder à des reports de locations ou des arrangements à l'amiable* ».

#### À propos de ERA Immobilier

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 39 pays, il emploie plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 17 pays avec 1 100 agences, dont 380 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

#### Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur ERA Immobilier](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Charlène Dinot - 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>