

La copropriété et le COVID 19

Le renouvellement des mandats

Les mandats de syndic et les mandats de membre du conseil syndical qui devaient prendre fin entre le 12 mars 2020 et le 10 septembre 2020 sont renouvelés dans les mêmes termes.

Les mandats sont ainsi prorogés pour une durée de 8 mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit jusqu'au 10 mars 2021), date à laquelle sera tenue la prochaine assemblée.

Le maintien en fonction des personnes mandatées demeure valable jusqu'au vote du prochain mandat qui aura lieu lors de la prochaine assemblée. Leurs obligations sont maintenues et demeurent identiques.

La convocation des assemblées générales

Les assemblées générales convoquées pour une date postérieure au 12 mars 2020 sont annulées. Une nouvelle convocation devra avoir lieu dans le cadre de laquelle des résolutions ou des questions complémentaires pourront être ajoutées.

La tenue des assemblées générales

L'assemblée devra se tenir au plus tard dans un délai de 8 mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire (intervenant le 10 juillet 2020 donc soit jusqu'au 10 mars 2021).

Conformément au décret du 27 juin 2019, celles-ci pourront être tenues à distance, par visioconférence ou par tout autre moyen électronique. Cependant, la tenue de l'assemblée générale à distance ne dispense pas de l'envoi de la convocation.

Toutefois, la copropriété doit avoir adopté cette décision du 27 juin 2019 lors d'une assemblée générale précédente pour mettre en place la tenue de l'assemblée générale à distance.

Les charges de copropriétés

Pendant cette période de crise sanitaire, les charges trimestrielles de copropriété demeurent exigibles.

Pour les locations sur la plateforme Airbnb

Concernant les réservations de logement effectuées au plus tard le 14 mars 2020, avec une prise d'effet comprise entre le 14 mars 2020 et le 15 juin 2020, celles-ci peuvent être annulées. Les voyageurs peuvent décider après annulation de recevoir un remboursement intégral ou de recevoir un crédit voyage incluant les frais de services. Les hôtes peuvent également annuler sans frais. Airbnb versera aux hôtes une indemnité égale à 25 % de la somme qu'ils auraient dû percevoir.

La plateforme Airbnb lancera prochainement un programme hygiène et propreté. Les hôtes qui y adhèrent auront une distinction spéciale sur leur annonce afin de pouvoir reconnaître ceux qui ont décidé d'appliquer des mesures d'hygiène plus rigoureuses dans le cadre de la crise sanitaire. Un intervalle de 24h minimum sera automatiquement laissé après le départ d'un voyageur.

Cependant, les hôtes qui ne peuvent pas adhérer au protocole peuvent toutefois décider d'opter pour des intervalles entre les séjours des voyageurs. Les voyageurs pourront facilement identifier les hôtes qui mettent en place un intervalle entre les réservations au moyen d'une mention spéciale sur leur annonce.

Pour les locations sur la plateforme PAP

La plateforme a mis en place une Garantie Remboursement Covid-19 figurant sur les annonces des propriétaires qui y ont souscrits. Cette garantie permet au voyageur de pouvoir réserver une location de vacances et ainsi de l'annuler de manière souple en raison des incertitudes liées au COVID-19. En cas d'annulation par le preneur ou le bailleur, le voyageur sera remboursé intégralement de toutes les sommes qu'il aurait pu verser.

La résolution des contrats de voyages touristiques et de séjours par l'ordonnance du 25 mars 2020

L'ordonnance du 25 mars 2020 modifie les obligations des professionnels du tourisme. Elle s'applique aux contrats dont la résolution a été notifiée entre le 1^{er} mars 2020 et une date antérieure au 15 septembre 2020 inclus.

Ces professionnels peuvent proposer à leurs clients pour une période limitée dans le temps et déterminée :

- soit un remboursement de l'intégralité des paiements effectués
- soit un avoir valable sur une période de 18 mois.

Le montant de l'avoir est égal au montant des paiements effectués au titre du contrat résolu. Si l'avoir est proposé, le client ne peut solliciter le remboursement de ces paiements. Le professionnel doit informer le client sur un support durable au plus tard, 30 jours après la résolution du contrat ou si le contrat a été résolu avant la date d'entrée en vigueur de ladite ordonnance (le 27 mars 2020), au plus tard 30 jours après cette date d'entrée en vigueur. Le professionnel doit informer le client sur le montant de l'avoir, les conditions de délai, et sa durée de validité.

Ainsi, les professionnels doivent proposer à leur client une nouvelle prestation, celle-ci doit être identique ou équivalente à celle prévue par le contrat résolu. Cependant, lorsque le client demande une prestation dont le prix est supérieur à celle du contrat résolu, une somme complémentaire à l'avoir devra être versée. Lorsque la prestation est d'un montant inférieur, le client pourra conserver le solde de l'avoir jusqu'à sa période de validité.

La proposition doit être formulée au plus tard sous 3 mois à compter de la notification de la résolution. La proposition est valable pendant une durée de 18 mois.

Au-delà du délai de 18 mois, sans acceptation de la part du client, le professionnel doit procéder au remboursement de l'intégralité des paiements effectués au titre du contrat résolu, le cas échéant, le remboursement d'un montant égal au solde de l'avoir qui n'a pas été utilisé par le client.

Questions/réponses sur le logement en période de déconfinement

Puis-je déménager ?

Dans un rayon de 100 km ou au sein de son département les déménagements sont autorisés sans formalité particulière.

Au-delà de 100 km en dehors de son département, le déménagement ne fait pas partie des exceptions explicitement prévues, mais ils pourraient a priori être autorisés comme en période de confinement, c'est-à-dire pour les déménagements non reportables. Il conviendra de remplir deux attestations pour chaque participant au déménagement :

- la première est l'attestation dérogatoire de déplacement à plus de 100 km fournie par le gouvernement en cochant la case « motif familial impérieux ».
- la seconde est une attestation sur l'honneur manuscrite indiquant le motif du déménagement non reportable, l'adresse de départ et l'adresse de destination, et enfin la date du déménagement.

En cas de contrôle en plus de ces attestations soyez en mesure de pouvoir fournir une pièce d'identité, un justificatif de domicile et tout document justifiant le motif du déménagement non reportable (force majeure, fin de bail, acte notarié...).

Contactez gendarmerie ou service de police pour savoir s'il existe des restrictions au niveau local.

Comment organiser mon déménagement ?

Depuis le 11 mai, les sociétés de déménagement peuvent à nouveau exercer leur activité. L'arrêté du 2 mai 2020 portant levée de l'interdiction de circulation pour les véhicules effectuant des déménagements, les mercredi 20 mai, jeudi 21 mai, dimanche 30 mai et lundi 1^{er} juin 2020 dans le cadre de la crise épidémique du coronavirus « Covid-19 » permettra de faciliter les déménagements pour ceux qui souhaitent le réaliser un jour férié ou le dimanche quand cela est possible.

En cas de déménagement fait par vos soins, il est dorénavant possible de vous faire assister par des parents ou amis. Dès lors, il est recommandé de ne pas dépasser la limite de 10 personnes et de respecter les gestes barrières.

Quels sont les gestes barrières à respecter lors de la visite d'un logement ?

Voici une liste non exhaustive de conseils pour les gestes barrières :

- Porter un masque.
- Saluer sans vous serrer la main et éviter tout contact physique.

- Demander aux visiteurs de ne rien toucher (indiquer au début de la visite que pour éviter de contaminer les surfaces vous vous chargerez d'ouvrir les portes et les placards si vos visiteurs le souhaitent).
- Ne pas remettre de papiers (privilégier les envois dématérialisés quand cela possible).
- Ouvrir la porte vous-même en demandant à ce que vos visiteurs vous préviennent à leur arrivée pour ouvrir.
- Rester à distance de chacun.
- Aérer le logement avant et après la visite par précaution.
- Annuler la visite si vous ou vos visiteurs avez des symptômes (fièvre, toux...) et reporter la visite à un autre moment.

Puis-je me faire expulser en ce moment ?

Non. Habituellement, la période de la trêve hivernale est fixée chaque année du 1^{er} novembre au 31 mars. En raison de l'état d'urgence de crise sanitaire, cette trêve hivernale initialement repoussée au 31 mai a été décalée au 10 juillet 2020.

Comment donner congé et mettre fin à son bail pendant l'état de crise sanitaire ?

Pour les locataires rien ne change, ils restent libres de donner congé à tout moment en appliquant les formes d'usage pour en informer leur propriétaire bailleur (courrier par LRAR, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé) et en respectant un préavis d'un mois (location meublée et délai réduit) ou de 3 mois selon les cas. En revanche, les délais postaux allongés pendant le confinement peuvent avoir perturbé le commencement des délais pour faire courir le début du préavis.

Pour les propriétaires bailleurs, en matière de baux d'habitation ceux qui souhaitent reprendre leur logement doivent délivrer un congé à leur locataire au moins six mois avant l'arrivée du terme du contrat. Cependant, en raison de l'état d'urgence, ils bénéficient d'un délai supplémentaire pour donner congé sans que cela ne pénalise leurs locataires. Tous les propriétaires qui auraient dû ou devraient donner congé pour une date butoir comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 bénéficient d'un report de cette date butoir au 23 août 2020.

Pour ne pas pénaliser le locataire une période exceptionnelle de prorogation temporaire du contrat s'appliquera et le bail se prolongera au delà de son terme initialement prévu. Ainsi, le délai de préavis classique de 3 ou 6 mois s'appliquera à compter de la date de remise effective du congé.

"(article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, article 1, 1° a) de l'ordonnance n° 2020-560 du 13 mai 2020, note du ministère du 7 avril 2020 relative aux baux d'habitation lors de la délivrance d'un congé par le bailleur)"

Articles réalisés par Aline ROBIN et Pierre TESSIER - Juristes à l'ADIL 16

Sources :

**Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales
ANIL**

Maison Départementale de l'habitat

57 rue Louis Pergaud - 16000 ANGOULEME

Tél. : 05 45 93 94 95 - Mail : adil16@orange.fr