

Votre logement et le Corona virus.

Questions-réponses juridiques pratiques

L'ADIL de la Drôme vous propose avec le ministère du Logement une série d'informations juridiques pratiques sur les questions de logement qui peuvent se poser dans la période actuelle. Que vous soyez locataires, propriétaires bailleurs, copropriétaires, acheteurs ou vendeurs de logements vous avez besoin de réponses pratiques. L'Agence Nationale d'Information pour le Logement et les Agences Départementales d'Information sur le Logement dont celle de la Drôme ont déjà enregistré un grand nombre de questions et peuvent vous apporter des réponses.

FIN D'UN BAIL / DÉMÉNAGEMENTS

Puis-je encore déménager malgré le confinement ?

Les déménagements restent possibles s'ils ne peuvent pas être reportés, par exemple si vous aviez déjà posé votre préavis et que votre bail arrive à sa fin. Mais veillez à respecter les gestes barrières et renseignez-vous pour savoir s'il existe des restrictions locales spécifiques. Munissez-vous également d'une attestation sur l'honneur, que vous rédigez, expliquant que vous vous déplacez pour le motif d'un déménagement, dont vous précisez la date et les deux adresses de départ et de destination.

Sachez également que vous pouvez aussi entrer en contact avec votre bailleur afin de lui demander de continuer à occuper le logement que vous deviez quitter. S'il est d'accord, il vous faudra alors signer une convention d'occupation temporaire et continuer à payer votre loyer. Si la signature de ce document pose des difficultés, un échange d'emails peut suffire comme preuve écrite de l'accord trouvé entre le propriétaire et le locataire. Il vous faudra continuer à payer votre loyer.

Puis-je réaliser l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Oui, sous réserve du respect de gestes « barrières » et du respect de la distanciation sociale d'un mètre.

Puis-je faire appel à une entreprise de déménagement ?

Vous pouvez contacter une entreprise de déménagement, c'est elle qui vous répondra si elle est en capacité de mener des déménagements. C'est à l'entreprise d'organiser la sécurité de ses salariés et de respecter les consignes sanitaires.

Si je suis contraint de rester dans mon logement alors que mon préavis est arrivé à son terme, dois-je continuer à payer mon loyer ?

Oui, vous devez continuer à payer votre loyer pour toute la période où vous occupez le logement.

Si je devais déménager mais que je reste finalement dans mon logement précédent, dois-je payer le loyer de mon nouvel appartement dans lequel je devais emménager ?

Oui, selon la loi le locataire doit respecter le contrat de location qu'il a signé et donc payer le loyer. Néanmoins, s'il vous est impossible d'emménager dans votre nouveau logement, vous pouvez vous mettre d'accord avec le propriétaire pour reporter la date de début de location.

Si vous n'avez pas trouvé d'accord, vous pouvez vous tourner vers l'ADIL de la Drôme dont les conseillers juridiques pourront vous accompagner pour vous aider à trouver des solutions : <https://adil.dromenet.org/>

Si nous ne trouvons pas d'accord, mon propriétaire peut-il m'expulser ?

En cas de conflit avec votre propriétaire, l'ADIL de la Drôme et ses conseillers juridiques peuvent vous accompagner pour vous aider à trouver une solution selon votre cas.

Si l'expulsion est demandée par le propriétaire, cela suppose d'abord une décision de justice, qui ne sera pas rendue avant plusieurs mois. En outre, la "trêve hivernale", a été exceptionnellement prolongée jusqu'au 31 mai. C'est-à-dire que jusqu'à cette date aucune expulsion de locataire ne peut être exécutée. Dans tous les cas, si j'occupe le logement, je dois continuer à payer le loyer.

Je suis propriétaire et mon nouveau locataire ne peut pas emménager : vu l'incertitude concernant la fin de la période de confinement, puis-je proposer au locataire une rupture du contrat de location sans préavis ?

Non, à moins que votre locataire soit également d'accord.

ASSEMBLEE GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Peut-on tenir des assemblées générales de copropriété à distance (exemple : conférence téléphonique), notamment pour des réunions qui doivent se tenir urgemment, ou faut-il attendre la levée des mesures de restriction des déplacements pour convoquer une AG (même si le contrat du syndic a expiré à la date de la convocation) ?

Pour tenir une assemblée générale à distance, il faut que votre assemblée générale ait déjà voté cette possibilité avant la crise. Dans le cas inverse, ce ne sera pas possible.

Une ordonnance prévoit que le contrat de votre syndic qui aurait dû expirer pendant la période de confinement est prolongé jusqu'à ce qu'une prochaine AG puisse se tenir (au plus tard le 31 décembre 2020).

Les gardiens / concierges d'immeubles peuvent-ils continuer de travailler?

Les gardiens / concierges d'immeubles peuvent continuer à travailler en respectant les consignes sanitaires, et notamment les mesures barrière et les mesures de distances sanitaires avec les habitants de l'immeuble.

ACHAT D'UN LOGEMENT

J'ai acheté un logement. La signature de l'acte authentique a lieu dans les prochains jours. La signature électronique est-elle valable ?

La signature électronique est techniquement possible et le ministère travaille à la faciliter. Vous pouvez prendre contact avec le notaire qui vous indiquera les conditions dans lesquelles il est possible de signer de manière électronique.

Si la signature électronique n'est pas possible, est ce que le motif vaut autorisation de déplacement ?

Ce cas ne fait pas pour l'instant partie des cas permettant une dérogation de sortie.

Vous pouvez prendre contact avec votre notaire pour demander à reporter la date de signature.

PAIEMENT DES LOYERS

Le paiement des loyers des logements est-il suspendu, comme pour les petites entreprises ?

Les mesures que le Président de la République a annoncées le 16 mars ne concernent que les plus petites entreprises en difficulté, ce qui signifie les loyers d'habitation doivent continuer à être payés.

Mes revenus vont baisser en mars et je serai en difficulté pour payer mon loyer : que puis-je faire ? Vers qui puis-je me tourner ?

Si vous rencontrez des difficultés à payer votre loyer, il est recommandé de contacter rapidement votre propriétaire pour lui expliquer la situation et voir avec lui si un report et un étalement du paiement du loyer sont possibles. Si vous n'arrivez pas à trouver un accord amiable, vous pouvez vous tourner vers l'Adil 26 dont les conseillers juridiques vous accompagneront et vous aideront à trouver des solutions.

Le conseil de l'ADIL 26 mode d'emploi

L'équipe de l'ADIL 26 reste à votre disposition et vous pouvez bénéficier de conseils juridiques personnalisés, gratuits et indépendants : merci de laisser vos coordonnées à l'adresse suivante adil26@dromenet.org, une conseillère juriste vous rappellera.