

Sidonie Fraîche-Dupeyrat & Karine Bézille (LPA-CGR) : « Covid-19 et immeubles résidentiels : quelles précautions, quelles mesures ? »

CHRONIQUES LOGEMENT le 30 Mar 2020



Quelles sont les conséquences du Covid-19 pour les syndics, gestionnaires d'immeubles, les propriétaires et les locataires ? Quelles obligations ou absence d'obligations entraîne-t-il ? C'est le thème de cette chronique des avocats du cabinet LPA-CGR Avocats signée Sidonie Fraîche-Dupeyrat, Karine Bézille avec Marion Benadiba, avocate collaboratrice.

Le confinement à domicile depuis le 17 mars 2020 met la sécurité du logement au centre des préoccupations des propriétaires et des locataires. Si la jouissance des locaux loués n'est pas en cause, comme cela peut être le cas pour les locaux tertiaires, les mesures de luttés contre le Covid-19 conduisent à adapter la gestion des immeubles accueillant des locaux résidentiels.

Bonnes pratiques dans les immeubles résidentiels

Le confinement des citoyens dans leur immeuble résidentiel, dont certains peuvent être atteints par le Covid-19, pose la question des précautions sanitaires à prendre dans les espaces à usage commun de ces bâtiments et par extension celle de la responsabilité du bailleur à cet égard.

La question se pose que l'immeuble soit détenu en pleine propriété ou en copropriété : dans le premier cas, le propriétaire devra prendre seul les mesures de précaution que nous recommandons, dans le second il devra demander au syndic d'y veiller.

Et la question excédera d'ailleurs surement la durée du confinement, puisque la maladie et les mesures de précaution sanitaire qui l'accompagnent ne prendront vraisemblablement pas fin avec le confinement.

Aucun des nombreux textes récemment promulgués ne porte spécifiquement sur les immeubles à usage d'habitation, ce qui ne dispense pas de s'assurer que les recommandations générales y sont appliquées et invite les bailleurs à prendre des mesures appropriées, au titre de l'obligation de sécurité à laquelle ils sont tenus vis-à-vis de leurs locataires.

Il est recommandé en premier lieu de procéder à un affichage des gestes barrières dans les zones de passage des occupants de l'immeuble.

Il est recommandé ensuite de renforcer et d'adapter le ménage sur les poignées de porte, portes, sonnettes, boîtes aux lettres, rampes, interrupteurs et boutons d'ascenseur. Les modalités de distribution du courrier, réception de colis et sortie des ordures ménagères devront dans certains cas être adaptées pour assurer le respect des mesures de distanciation sociale.

Si un malade atteint du Covid-19 est déclaré dans l'immeuble, il est de bonne pratique de solliciter des mesures régulières de désinfection des parties communes si les prestataires adéquats sont disponibles.

Ces quelques précautions doivent s'accompagner d'une communication adaptée aux occupants et gardien(s) par mail et par affichage dans différentes zones de passage, qui:

Détaillera l'ensemble des mesures de précaution prises dans l'immeuble, celles d'adaptation du service de gardiennage, de distribution du courrier etc.,

Invitera les occupants et visiteurs qui le peuvent à privilégier les escaliers pour les déplacements plutôt que l'ascenseur,

Invitera à informer le bailleur des cas de Covid-19 avérés,

Rappellera enfin le numéro vert permettant d'obtenir des informations sur le Covid-19 et des conseils : 0 800 130 000.

Quelles précautions vis-à-vis du gardien ?

N'entrant pas dans le champ des activités interdites par les décrets des 14 et 15 mars 2020, l'activité de gardiennage, indispensable au bon fonctionnement de l'immeuble en cette période de crise sanitaire, doit être maintenue.

L'employeur doit toutefois rigoureusement satisfaire à son obligation de sécurité à l'égard de ses salariés et doit en conséquence mettre en œuvre les mesures nécessaires pour permettre au gardien de poursuivre son activité dans des conditions sanitaires satisfaisantes.

A ce titre, le rôle de l'employeur ne se limite pas, même si elle est essentielle, à la simple information sur les consignes sanitaires recommandées par le Gouvernement (i.e., gestes barrières) ; il doit veiller également à leur respect par le gardien d'immeuble et mettre à sa disposition les moyens nécessaires de protection (i.e., gel hydroalcoolique, blouse, gants).

L'employeur doit également faire une évaluation des situations de travail et des risques qui en découlent et adapter les tâches (U.V.) ou les conditions d'exercice de l'activité du gardien, sans que cela conduise à une modification de son contrat de travail ou diminution de sa rémunération.

Les mesures suivantes peuvent ainsi être prises :

La fermeture de la loge au public afin de limiter les contacts avec les résidents et prestataires mais avec possibilité d'une permanence téléphonique ;

La continuité d'exercice des tâches de nettoyage des parties communes avec des précautions particulières de protection (gants obligatoires) et une attention accrue pour les poignées de port, les portes, les sonnettes, les boîtes aux lettres, les rampes, les interrupteurs, les boutons d'ascenseur ;

L'absence de réception de colis, la distribution du courrier, le cas échéant, et la sortie des ordures ménagères avec des gants ;

L'intervention supplémentaire d'un prestataire extérieur pour un ménage accru des parties communes.

Enfin, la mise en place effective de ces mesures constitue un frein à la pratique du droit de retrait exercé par de nombreux salariés depuis le début de cette crise sanitaire du Covid-19.

Covid-19 et loyers d'habitation

A la suite de l'allocution du Président de la République le 16 mars dernier, des voix se sont élevées pour demander au gouvernement la suspension de paiement des loyers d'habitation.

La Confédération Nationale de Logement a adressé un courrier au ministre chargé du logement pour lui demander de suspendre le paiement des loyers tandis que l'association Consommation, logement et cadre de vie a réclamé « le report et l'échelonnement des loyers pour les locataires ».

Les professionnels de l'immobilier dont la Fédération Nationale de l'Immobilier s'y sont quant à eux fermement opposés constatant que contrairement aux immeubles tertiaires, leur obligation de mise à disposition des locaux loués est pleinement assurée. De surcroît, la force majeure ne peut pas a priori permettre en l'espèce aux locataires de se soustraire à son obligation de paiement, tant que les moyens de paiement sont effectivement disponibles.

Le ministre chargé du logement, Julien de Denormandie a tranché le 25 mars « il n'y aura pas de moratoire envisagé ». Et la loi d'urgence n°2020- 290 du 23-03-2020 et ses ordonnances d'application ne dispensent aucunement du paiement des loyers et

charges des baux d'habitation, sous réserve de l'application des dispositions de droit commun.

Les locataires d'habitations bénéficieront cependant des mesures générales de suspension des délais résultant de la loi d'urgence et de certaines mesures particulières à l'initiative des bailleurs.

L'article 4 de l'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, suspend de manière générale les effets des clauses résolutoires qui auraient dû produire ou commencer à produire leurs effets entre le 12 mars 2020 et le 24 juin 2020 lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation. Leur effet est paralysé et reprendront effet un mois après la fin de cette période, soit le 24 juillet 2020 si le débiteur n'a pas exécuté son obligation d'ici là.

Si le gouvernement maintient (en creux) l'obligation pour les locataires de payer les loyers d'habitation à la date prévue, la sanction consécutive à l'inexécution d'une telle obligation se trouve en pratique momentanément paralysée.

S'agissant spécifiquement du parc social, l'Union sociale pour l'habitat (USH), a promis d'examiner la situation des locataires en difficulté, mais n'a pris aucun engagement et a simplement annoncé que les « organismes Hlm examineront les situations personnelles des locataires (...) que la crise actuelle affectera financièrement de manière brutale ».

Ainsi quelle attitude à adopter face aux locataires qui ne payent pas leurs loyers en cette période de confinement ?

Face à la situation inédite et exceptionnelle auquel sont confrontés l'ensemble des français, il serait mal perçu d'adopter une attitude trop ferme sur le sujet. Il sera de l'intérêt du bailleur d'entrer en contact avec le locataire et **s'il justifie de difficultés particulières liées à la pandémie**, examiner le report dans un délai raisonnable, du paiement. Les tribunaux s'ils étaient saisis ne manqueraient d'accorder de tels délais.

Covid-19 et paiement des charges

La situation actuelle peut avoir des conséquences non négligeables sur les charges de l'immeuble, à la hausse comme à la baisse. Comme évoqué précédemment, le paiement des obligations contractuelles doit avoir lieu à la date prévu au contrat. Aussi, l'article 23 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie « des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ».

Dans l'hypothèse où les charges locatives donnent lieu au versement de provisions, ce qui est le cas le plus souvent, elles devront faire l'objet d'une régularisation annuelle au cours de laquelle il conviendra de vérifier que tous les services facturés ont bien été rendu.

Si par exemple un service de gardiennage a été interrompu sans remplacement, les charges y afférentes ne pourront pas a priori être refacturées. Une réduction temporaire de la provision pour charge est envisageable, sans être obligatoire. A l'inverse certaines charges exceptionnelles de nettoyage pourront avoir été exposées et être refacturées si elles entrent dans les prévisions du décret du 26 août 1987. L'augmentation de la provision ne pourra cependant pas être imposée, il faudra attendre la régularisation des charges.

A noter par ailleurs que l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale reportée du 31 mars au 31 mai 2020 la fin de la période durant laquelle les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou famille.

Covid-19 et procédures en cours

Depuis l'annonce de la garde des Sceaux le 16 mars 2020, les tribunaux sont fermés au public « sauf en ce qui concerne le traitement des contentieux essentiels » dont notamment les référés devant le tribunal judiciaire visant l'urgence. Le contentieux locatif ne répond vraisemblablement pas à cette définition. Les procédures en cours d'acquisition de clause résolutoire, d'expulsion, ou aux fins de paiement des loyers se

trouveront donc affectées par ces mesures. Il faut anticiper un retard important sur le traitement de ces contentieux.

A noter dans le même sens enfin que l'ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale procède aux modifications autorisées par la loi du 23 mars 2020, et reporte du 31 mars au 31 mai 2020 la fin de la période de la trêve hivernale.
