



VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

► **CRISE SANITAIRE : QUEL IMPACT SUR VOS BIENS EN LOCATION ?**

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Michael RAIMON

La pandémie de Covid-19 a bouleversé nombre de secteurs. La gestion locative en fait évidemment partie, avec de multiples impacts - pratiques ou juridiques - sur les relations entre bailleurs et locataires.

L'augmentation des impayés de loyers, au cours des derniers mois, pour les baux d'habitation reste marginale, pour le moment. Mais la situation évoluera peut-être dans les mois à venir, dans la mesure où la crise économique qui s'annonce risque de placer certains locataires dans des situations personnelles délicates.

Notons néanmoins que des retards de paiements ont pu être constatés, notamment à cause du confinement et des difficultés rencontrées avec le courrier.

La situation est très différente pour les baux commerciaux ou professionnels, pour lesquels les administrateurs de biens constatent des impayés très importants, représentant parfois plus de la moitié des échéances depuis le 1^{er} avril.

Les fermetures administratives de certains commerces (restaurants, bars, salles de spectacles...), puis le confinement, sans même évoquer les difficultés financières des locataires liées à la crise, expliquent très largement cette situation.

Dans la plupart des cas, les locataires ont pris attache avec les bailleurs et leurs représentants pour demander le report ou étalement de leur loyer (voire son annulation pure et simple), mais parfois, aucune démarche n'a été engagée par les preneurs et il a fallu constater l'impayé.

Il faut avant tout rappeler que **les loyers restent dus et qu'aucun texte ne prévoit l'annulation ou l'abandon des loyers pendant la période d'urgence sanitaire.**

Les ordonnances adoptées par le gouvernement ne prévoient qu'une simple « suspension » des sanctions (clauses résolutoires, clauses pénales...) **en cas d'absence de paiement.** Des débats juridiques sont en train de s'ouvrir sur l'application de la force majeure, sur la jouissance par les locataires de leur local, sur la révision des baux pour imprévision... Nul doute que les tribunaux auront matière à juger mais il est bien trop tôt pour tenir un abandon de loyer comme acquis. Ceci étant précisé, **il convient de privilégier la négociation avec les locataires, en appréciant les situations au cas par cas pour trouver les solutions les plus efficaces sur le long terme :** au-delà des échéances passées, la crise économique fait courir le risque de fermetures, congés anticipés ou dépôts de bilans pour nombre de commerces. Et sur certaines adresses, la recherche de nouveaux locataires commerçants pourrait être compliquée dans les mois à venir.

Enfin, la **trêve hivernale**, qui s'achève normalement le 31 mars de chaque année, **a été prolongée** (à plusieurs reprises) pour être reportée en définitive **jusqu'au 10 juillet.** Cela signifie qu'il ne peut y avoir aucune expulsion d'un logement jusqu'à cette date.

En pleine période estivale et avec en ligne de mire la date du 1^{er} novembre (début de la prochaine trêve hivernale), les huissiers devront être mobilisés pour procéder à l'exécution des décisions d'expulsion rendues par les tribunaux.

 **Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère votre bien.**

FAITES CONFIANCE AU PARTENAIRE FNAIM



 **bien'ici**

Vous vendez votre bien immobilier ?

Estimez sa valeur gratuitement sur **bienici.com**

VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

LES CONSÉQUENCES DU COVID-19 SUR L'ORGANISATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

La limitation du nombre de participants aux réunions privées organisées dans des lieux recevant du public contraint toujours certaines copropriétés à repousser l'organisation des assemblées générales.

Conscient de ces difficultés et profitant des évolutions juridico-techniques introduites par la loi ELAN, le gouvernement a fait publier, le 20 mai 2020, une **ordonnance permettant aux syndicats d'adapter les modalités d'organisation des assemblées entre le 1^{er} juin 2020 et le 31 janvier 2021**. Pendant cette période exceptionnelle, **il est donc possible de les convoquer sans présence physique des copropriétaires, ceux-ci pouvant alors y participer par visioconférence ou voter par correspondance**.

Par dérogation aux principes édictés par la loi ELAN, les modalités pratiques et financières de recours à la visioconférence sont décidées par le syndic, sans vote préalable de l'assemblée.

L'ordonnance prévoit également que **si le recours à la visioconférence est impossible, les copropriétaires pourront s'exprimer au seul moyen du vote par correspondance** grâce à un formulaire-type qui devra être renvoyé au syndic, et dont le contenu doit être fixé par arrêté ministériel.

Si une assemblée a déjà été convoquée, le syndic pourra avoir recours à ces modalités à condition d'en informer les copropriétaires au moins quinze jours avant la tenue de l'assemblée.

Enfin, **l'ordonnance aménage les règles de convocation** (pas d'indication du lieu de réunion, précision des modalités d'organisation de l'assemblée et de vote) **et de tenue des assemblées** (délai de 8 jours pour certifier la feuille de présence et le procès-verbal, augmentation à 15 % du nombre de voix dont peut disposer le détenteur de trois pouvoirs).

Ces mesures restent des dispositions supplétives et provisoires et certaines copropriétés souhaiteront sans doute patienter jusqu'à l'automne pour se réunir à nouveau.

Pour celles qui choisiront avec leur syndic de sauter le pas de l'assemblée sans présence physique, il conviendra de manier ces instruments avec prudence :

- > **en s'assurant que l'outil proposé pour échanger à distance avec les copropriétaires est performant et limite tout risque de contestation des décisions** (difficultés techniques, gestion des invitations, connexion, sécurité informatique...)
- > **en éclairant précisément les copropriétaires dans le contenu de la convocation**, le vote par correspondance supprimant *de facto* toute notion de débat et d'échange inhérent à la présence physique des copropriétaires.



Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.

CHIFFRES UTILES



INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
1 ^{er} trimestre 2020	130,57	15/04/2020	+ 0,92 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
4 ^e trimestre 2019	1 769	20/03/2020	+ 3,88 %	+ 7,54 %	+ 15,39 %

VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH80px)