



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11 ème édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019



LES APPORTS DE LA LOI
ELAN AUX BAUX
D'HABITATION
le jeudi 17 octobre à
16h

Karine ALVES, Juriste



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

Quatre ans après la loi ALUR, une nouvelle loi sur le logement du 23 novembre 2018 a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018. Il s'agit de la loi dite "Elan" ou "portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique"

(Loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 : JO, 24 nov.)

Ce texte en date du 23 novembre 2018 compte 234 articles et réforme de nombreux domaines : copropriété, location, construction, urbanisme...



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

I) L'amélioration des relations entre les bailleurs et les locataires

A- Une nouvelle forme de l'acte de cautionnement : suppression de la mention manuscrite

- Jusqu'à la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'acte de cautionnement devait contenir plusieurs mentions obligatoires reproduites de la main du garant. À défaut, l'acte de caution était entaché de nullité.
- En effet, la personne se portant caution était soumise au formalisme strict de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989. La caution devait respecter une triple mention manuscrite :



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

- l'indication du montant du loyer et des conditions de sa révision figurant au contrat de location,
- la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance que la caution a de la nature et de l'étendue de l'obligation contractée,
- la reproduction intégrale de la main de la caution de l'alinéa 5 de l'article 22-1 loi 6 juillet 1989 relatif à la durée du cautionnement et la faculté de résiliation des cautions à durée indéterminée.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- Dorénavant pour les contrats conclus depuis le 25 novembre 2018, la caution n'a plus l'obligation d'écrire de sa main toutes les mentions qui étaient prévues à l'ancien article 22-1 de la loi 6 juillet 1989.

Ces informations doivent néanmoins continuer à figurer dans l'acte de cautionnement.

Le garant doit juste porter sa signature sur l'acte après en avoir pris connaissance. **La seule signature de la caution apposée sur le document vaut désormais engagement.**



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

B- La clarification du contenu du commandement de payer

- Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que 2 mois après un commandement de payer demeuré infructueux (Loi 6 juillet 1989, art. 24, I, al. 1^{er}).
- Avant la loi Elan, le commandement de payer devait reproduire, à peine de nullité, les 12 alinéas de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et les trois 1^{ers} alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et mentionner la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine devait être précisée.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- Dans un souci de clarification et de simplification, la loi Elan modifie les mentions obligatoires du commandement de payer qui doit, depuis le 25 novembre 2018, comporter à peine de nullité (loi 6 juill. 1989 art. 24, I, al. 2) :
 - la mention que le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour payer sa dette ; le montant mensuel du loyer et des charges ;
 - le décompte de la dette ;
 - l'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

- la mention de la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- la mention de la faculté pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

C- La protection du locataire victime de violences

Cette protection s'applique:

- au conjoint du locataire,
- à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité,
- ou à son concubin notoire.

Si l'une de ces personnes quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par LRAR.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation de la LRAR au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

D- Possibilité pour le locataire de consulter chez le syndic les justificatifs de charges

- Le copropriétaire peut désormais autoriser son locataire à consulter les pièces justificatives des charges locatives récupérables en son lieu et place auprès du syndic (**Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019**).
- Pour examiner les pièces, le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical et désormais par son locataire.
- Il peut également autoriser son locataire à consulter, à sa place, les pièces justificatives de charges locatives récupérables.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

E- La dématérialisation des annexes au bail

- **La loi Élan permet l'utilisation des moyens numériques de communication pour la transmission de certaines annexes au bail:**

Il sera possible de communiquer au locataire, par voie dématérialisée :

- le dossier de diagnostic technique (DDT) ;
- les extraits du règlement de copropriété à remettre au locataire.

Cependant, si l'une des parties au bail s'oppose explicitement à ce mode de communication, il sera nécessaire de les annexer au bail.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

- **La loi crée un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement :**

Ce carnet permet de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, ainsi que le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale.

Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.
(Article L. 111-10-5 CCH).



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

II) Les nouveautés apportées par le loi ELAN

A- Le bail mobilité:

Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail :

- être en formation professionnelle,
- en études supérieures,
- en contrat d'apprentissage,
- en stage,
- en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national,



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle (Art 25-12 à 25-18 loi 6 juillet 1989).

C'est donc la situation du locataire qui permet d'appliquer au contrat de location ce régime particulier.

- Le bail mobilité est conclu pour au minimum 1 mois et au maximum 10 mois. Ce contrat est non renouvelable et non reconductible.
- La durée du bail peut être modifiée 1 fois par avenant, mais la durée totale du contrat ne peut pas dépasser 10 mois.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- A la fin du bail, si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement meublé, alors ce nouveau bail est soumis obligatoirement à la réglementation des locations meublées à usage de résidence principale (article 25-14 de la loi du 6 juillet 1989).
- Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un mois de préavis (article 25-15 loi 6 juillet 1989),
- Il n'y a pas de dépôt de garantie pour le bail mobilité.
- Le loyer est librement fixé par le propriétaire, sauf si le logement est situé en zone tendue. Dans ce cas, il est soumis à l'encadrement des loyers.
- Le montant du loyer ne peut pas être révisé en cours de bail et les charges récupérables sont payées au propriétaire sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer et ne peuvent faire l'objet d'une régularisation.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

B- le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire

- Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel :
 - une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire,
 - s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement
 - à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste.
- Il est régi par les dispositions du code civil.
- La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

III) La consolidation et le durcissement des dispositions légales existantes

A- Le contrôle renforcé à l'égard de la location meublée touristique

- Définir le meublé de tourisme pour mieux l'encadrer

L'article 145 de la loi ELAN définit le meublé de tourisme:

« les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- **Renforcement du contrôle à tous les étages**

La loi ELAN vient durcir les sanctions à l'égard des propriétaires et des plateformes de location de tourisme, qui ne respecteraient pas la réglementation en vigueur.

Sanction à l'égard du loueur:

Le défaut de déclaration et d'enregistrement de la location expose le bailleur à une amende civile qui ne peut excéder 5 000 € (C. tourisme art. L. 324-1-1 V al. 1er).



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

La location d'une résidence principale au-delà de la limite de 120 jours peut donner lieu à une amende civile allant jusqu'à 10 000 € (C. tourisme, art. L. 324-1-1 V, al. 2).

Sanctions à l'égard des intermédiaires:

Les intermédiaires pourront être condamnés à une amende civile d'un montant maximum, par meublé, de :

- 12 500 € lorsqu'ils n'informent pas le loueur de ses obligations, qu'ils n'obtiennent pas de ce dernier la déclaration sur l'honneur attestant du respect de ses obligations et indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale et qu'ils ne publient pas le numéro de déclaration et d'enregistrement dans l'annonce ;



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

- 50 000 € pour défaut de transmission à la commune du nombre de jours de location dont le meublé ou une liste de meublés a fait l'objet d'une demande d'informations ;
- 50 000 € quand ils ne retirent pas les offres de location de résidences principales au-delà de la limite des 120 jours (C. tourisme, art. L. 324-2-1, III).



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

B- La lutte renforcée contre l'occupation illicite des locaux

- En présence d'un occupant sans droit ni titre, le propriétaire était tenu de respecter deux délais avant de pouvoir mettre en œuvre l'expulsion prononcée par le juge:
 - Respecter un délai de 2 mois après délivrance du commandement d'avoir à quitter les lieux (art L 412-1 alinéa 2 du code des procédures civiles d'exécution).
 - Respecter le délai de la trêve hivernale du 1er novembre au 31 mars de chaque année (art L 412-6 alinéa 2 CPCE).



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- Dorénavant, ces délais ne profiteront plus aux squatteurs, qui répondent à la définition juridique de « tout individu entré dans les lieux par voie de fait, sans droit ni titre ».
- Aujourd'hui, la loi ELAN prévoit qu'en présence de squatteurs identifiés dans le logement qui constitue le domicile du propriétaire, le juge a l'obligation de supprimer ce délai de 2 mois et doit ordonner l'expulsion immédiate de l'occupant sans droit ni titre, entré et maintenu dans les lieux par voie de fait.
- Idem concernant le délai de la trêve hivernale, dorénavant en présence de squatteurs, le juge a l'obligation de supprimer le délai de la trêve hivernale et doit ainsi ordonner l'expulsion avec effet immédiat.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

C- Durcissement de la notion de caractère décent du logement

- Le propriétaire doit louer un «logement décent », depuis l'année 2000, date à laquelle la notion de décence a été inscrite dans la loi.
- Pour répondre à ce critère, l'habitation doit satisfaire à des normes de confort, de performance énergétique et de volume habitable (9m² ou 20 m³), mais également garantir la sécurité physique et la santé des locataires.
- Ainsi, il est de la responsabilité du bailleur d'éviter la présence de cafards ou autres insectes dans le logement.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

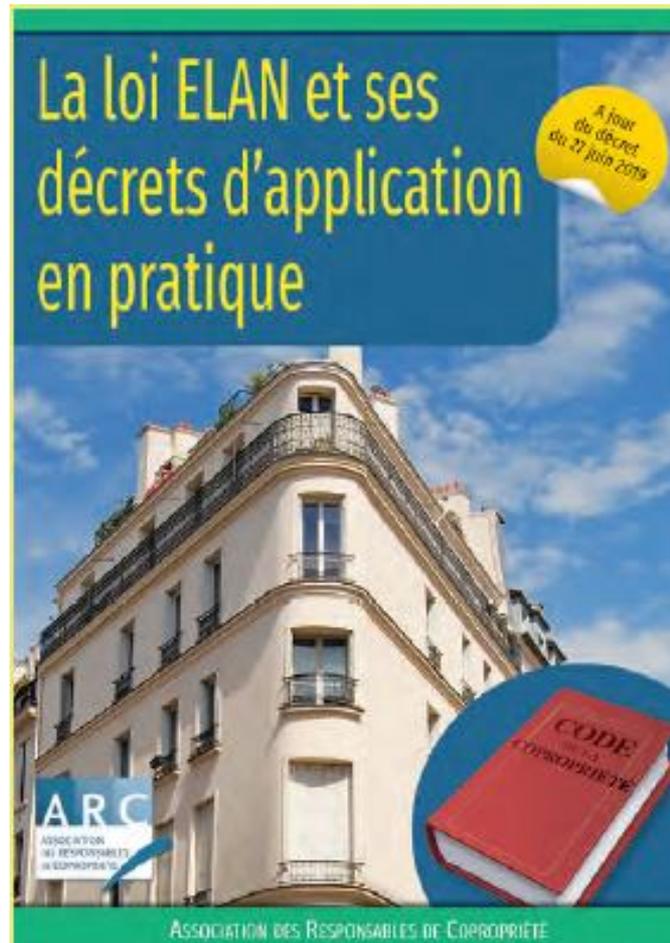
➤ Afin de lutter notamment contre la prolifération des punaises de lit, la loi récente Élan ajoute une nouvelle condition à la location :

le logement doit désormais être «exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites» (nouvel article 6 de la loi du 6 juillet 1989).

➤ **Le bailleur doit assumer le coût de la désinsectisation.**

Sans réaction de la part du bailleur, il est possible de saisir la Commission départementale de conciliation, afin de trouver un compromis. Faute d'accord, le locataire peut engager une action en justice.

Pour aller plus loin.....





Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11^{ème} édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr