

---

CUSTOM

CRÉATEUR DE FORMATION  
OUTSOURCING RH

---

# LOI ELAN ET GESTION LOCATIVE HABITATION : CE QU'IL FAUT SAVOIR



**Intervenante : Geneviève NAÏM**  
*Avocat honoraire au Barreau de Paris*

*Faites la différence...*  
**7 février 2019 - Journée**

CUSTOM

27 rue de Lisbonne – 75008 Paris - Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 07 77

Courriel : [contact@custom-formation.com](mailto:contact@custom-formation.com) - [www.custom-formation.com](http://www.custom-formation.com) – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

# INTRODUCTION

## **I – LES MESURES DE LA LOI D'APPLICATION IMMEDIATE**

## **II – LES MESURES DE LA LOI D'APPLICATION DIFFEREE**

## **III – LES MESURES SOUMISES A DECRET OU A ARRETE**

## **IV – LES MESURES SUPPRIMÉES**

# INTRODUCTION

**La loi ELAN a été promulguée le 24 novembre 2018 après son passage au Conseil constitutionnel.**

**Dans sa décision du 15 novembre 2018, ce dernier a jugé contraire à la Constitution un certain nombre d'articles en raison de leur manque de lien avec l'objet initial de la loi (vice de procédure dit cavalier législatif).**

**Cf. IV – Mesures supprimées**

**Possibilité de reprise de ces mesures dans de prochains textes.**



La loi ne contient pas de dispositions relatives à son entrée en vigueur sauf ponctuellement dans tel ou tel article.

**En conséquence, elle est applicable à compter du lendemain de sa publication, soit le 25 novembre 2018.**

**En principe, seuls les contrats conclus à compter du 25 novembre 2018 sont soumis aux dispositions nouvelles.**

➤ **Mais attention au principe de « l'effet légal ».**

- **Concertation de 7 mois ayant rassemblé 26 000 propositions citoyennes**
- **2600 contributions des professionnels**
- **Conférence de consensus du 12 décembre 2017 au 8 février 2018**
- **Près de 8000 amendements au total avec au final, 234 articles**

*« Construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants : telle est l'ambition de la loi Elan portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.*

*Cette loi s'inscrit dans une stratégie logement plus large qui tient compte des évolutions de la société, des modes de vie, des nouveaux besoins des habitants et des inégalités territoriales ».*

**Extrait du site du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales**

## Les objectifs de la loi ELAN :

- **S'adapter aux nouveaux modes de vie et aux différents besoins des territoires**
- **Lutter contre les inégalités et favoriser la mixité**
- **Améliorer les rapports locatifs**
- **Améliorer l'accès au logement pour tous**
- **Construire plus, mieux et moins cher**

## En conséquence, le projet de loi Elan est structuré autour de 4 grands axes :

- **Titre 1 : Construire plus, mieux et moins cher**

*A savoir favoriser le développement de projets entre l'État et les collectivités locales, mobilisation du foncier, transformation de bureaux en logements, simplification des normes et des procédures d'urbanisme et dématérialisation des demandes de permis de construire, simplification de l'acte de construire, amélioration du traitement du contentieux de l'urbanisme en luttant contre les recours abusifs par exemple etc.*

## ▪ Titre 2 : Évolution du secteur du logement social

***Par la restructuration du secteur, le regroupement ou les fusions entre organismes HLM avec l'objectif de mutualiser les ressources pour une meilleure utilisation des aides publiques***

***Par l'adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social en favorisant notamment la vente d'HLM.***

- **Titre 3 : Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale**

*Par le soutien à la mobilité notamment via la création d'un bail mobilité dans le parc privé, par l'aide à la mixité sociale notamment en instaurant un dispositif de cohabitation intergénérationnelle solidaire*

*Par l'amélioration des relations entre les locataires et les bailleurs, en assurant une plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux.*

- **Titre 4 : Améliorer le cadre de vie**

***Par la revitalisation des centres-villes, la rénovation énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation, l'amélioration du droit des copropriétés etc.***



## **I – LES MESURES DE LA LOI D'APPLICATION IMMEDIATE**

## **1 - Création d'un nouveau type de bail dit « bail mobilité »**

**La Loi du 6 juillet 1989 est complétée par un nouveau titre I Ter consacré aux « rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité ».**

- **Le but est de mettre en place un bail de courte durée en raison du développement d'activités temporaires, professionnelles ou études notamment.**
- **Constat de la difficulté d'accès des jeunes à un logement indépendant : mobiliser des logements qui ne seraient pas sur le marché locatif autrement**
- **Donner de la flexibilité à la réglementation des baux meublés**

**Création d'une réglementation spécifique et dérogatoire à celle existante au titre I bis L1989 (logements meublés).**

**La Loi crée un nouveau type de bail d'habitation : le « bail mobilité », qui vise notamment les locataires en mobilité professionnelle.**

- Il concerne la location de logements meublés sur une durée de 1 à 10 mois.
- Logements loués à titre de résidence principale ou non.
- Les dispositions relatives au bail mobilité sont d'ordre public (de protection).

## Ce type de bail va s'intercaler entre :

- **La location relevant du Code civil, essentiellement constituée de locations touristiques ou assimilées : régime juridique locatif relevant de la volonté des parties sous réserve des nouvelles dispositions relatives à la location touristique**
- **La location d'un logement meublé « classique » occupé à titre de résidence principale, intégré à la loi du 6 juillet 1989 par la loi ALUR**

## a - Définition du bail mobilité

### Nouvel article 25-12 loi du 6 juillet 1989 :

**« Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4\* 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 (...), en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I bis \*\* ne sont pas applicables.... »**

- **La situation du locataire doit s'apprécier à la date de prise d'effet du bail qui peut être distincte de celle de sa conclusion**
- **Motifs limitatifs prévus par le texte avec possible problèmes d'interprétation des notions telles que « mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle »**
- **Obligation de mentionner expressément le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité; à défaut, le contrat sera considéré comme régi par les locations meublées de droit commun**
- Possibilité d'annexer au bail un document justifiant de la possibilité pour le locataire de bénéficier du bail mobilité (attestation de l'employeur, inscription dans un établissement d'enseignement supérieur etc.) ou à défaut, remise du document au bailleur lors de la prise d'effet (état des lieux d'entrée) ?

**\*\* Titre I bis relatif aux « rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale »**

**\*Article 25-4 Loi 6 juillet 1989 :**

**« Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.**

**La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret. »**

**Décret du 31 juillet 2015 fixant une liste réglementaire d'éléments de mobilier qu'un logement meublé constituant la résidence principale du locataire doit au minimum comporter**

**« Le mobilier d'un logement meublé comporte au minimum les éléments suivants :**

- 1. Lingerie comprenant couette ou couverture**
- 2. dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher**
- 3. plaques de cuisson**
- 4. four ou four à micro-ondes**
- 5. réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à  $-6^{\circ}$**
- 6. vaisselle nécessaires à la prise de repas**
- 7. ustensiles de cuisine**
- 8. table et sièges**
- 9. étagères de rangement**
- 10. luminaires**
- 11. matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement. »**



**Les dispositions suivantes existant déjà dans la loi du 6 juillet 1989 sont également applicables au bail mobilité :**

- **Droit au logement comme étant un droit fondamental et interdiction de discrimination (article 1)**
- **État des lieux (article 3-2)**
- **Obligation de fournir un dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement (article 33)**
- **Clauses réputées non écrites (article 4 - rémunération des mandataires, communication des données par les professionnels à l'observatoire des loyers)**
- **Logement décent et obligations générales du bailleur (article 6)**
- **Obligations du locataire (article 7)**

- **Prescription de trois ans pour les actions dérivant d'un contrat de bail et un an pour l'action révision du loyer(article 7-1)**
- **Interdiction pour le locataire de céder son bail ou sous louer sauf l'accord écrit du bailleur (article 8)**
- **Article sur la colocation sauf concernant les charges locatives et la solidarité des colocataires (article 8-1)**
- **Dispositif d'encadrement des loyers (article 18)**
- **Transmission gratuite la quittance (article 21)**
- **Conditions de la prise du cautionnement (article 22-1)**
- **Liste des pièces justificatives pouvant être exigées des candidats à la location et des cautions (article 22-2)**
- **Condition de décence du logement meublé (article 25-4)**
- **Inventaire et état détaillé du mobilier pour les logements meublés (article 25-5)**

## **b - Champ d'application du bail mobilité**

**Les dispositions relatives au bail mobilité ne s'appliquent :**

- **Ni aux logements foyers**
- **Ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution (logements des organismes HLM, conventionnés ou non à l'APL).**

La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application de ces dispositions.

### **c - Formalisme et contenu du bail mobilité :**

**Le contrat de location est établi par écrit et précise** (article 25-13 L 89):

- **Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que le cas échéant ceux de son mandataire**
- **Le nom du locataire**
- **La date de prise d'effet**
- **La durée du contrat de location**
- **La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée**

- **La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et le cas échéant l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication**
- **Le montant du loyer et ses modalités de paiement**
- **Le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité**
- **Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail**

- **La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location**
- **Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.**

**Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du titre I ter L 1989.**

**À défaut de cette mention ou de l'une des informations relatives à la durée ou au motif justifiant le bénéfice du bail, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I bis (location meublée).**

- **Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété** concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- **Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation de ces dispositions** (article 25-13 L 89).
- **En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que le cas échéant ceux de son mandataire.**
- **Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.**

### **d - Durée du bail mobilité :**

**Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale de 1 mois et une durée maximale de 10 mois, non renouvelable et non reconductible.**

**La durée du contrat peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse 10 mois.**

**Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du logement meublé.**



- **L'exigence d'une durée maximale a pour but d'éviter les éventuels détournements du texte et son utilisation abusive**
- **Importance pour le bailleur ou le locataire de matérialiser sa volonté de quitter ou de faire quitter les lieux avant l'expiration du bail mobilité (sinon risque en cas de maintien même sur une brève durée de requalification du contrat par les juges en bail verbal soumis au statut des baux de logement meublé de droit commun)**

	<b>Durée du bail</b>	<b>Congé locataire</b>	<b>Reconduction</b>
Bail mobilité	Entre 1 et 10 mois	Oui délai de préavis 1 mois	Non Exception une reconduction dans la limite de la durée maximale
Meublé loi de 1989	12 mois minimum Neuf mois locataire étudiant	Oui délai de préavis 1 mois	Oui à l'exception des baux étudiants de neuf mois
Location libre Articles 1741 à 1762 Code civil	Libre appréciation des parties, en pratique accord sur une durée déterminée	Libre appréciation des parties En pratique pas de faculté de congé	Libre appréciation des parties en pratique

## e - La fixation du loyer du bail mobilité

**Le loyer librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.**

**Toutefois, le loyer du bail mobilité sera soumis au mécanisme d'encadrement des loyers dans toutes les zones concernées par la réglementation, à savoir en zones tendues dès lors que les conditions d'application de ce mécanisme seront réunies (article 18 applicable blocage des loyers + encadrement le cas échéant).**

**Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.**

**Le bailleur peut demander un cautionnement.**

**Le bail sera éligible à la garantie locative VISALE d'action logement.**

- **Pénalisation du bail mobilité pour le bailleur ? Le bail mobilité engendre pour le bailleur, de part sa durée plus courte, un coût de gestion plus élevée en raison de la nécessité de rechercher des locataires plus fréquemment**

## f - La fixation des charges

**Les charges locatives sont récupérées sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer dont le montant et la périodicité de versement sont définies dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.**

**Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapportées à la périodicité de versement du forfait.**

## **g – Les garanties financières**

Le bail mobilité impose au locataire des obligations plus légères, en comparaison de la location libre mais également de la location meublée loi 1989.

- **Absence de dépôt de garantie**
- **Interdiction d'une clause de solidarité en cas de colocation**
- **L'absence du dépôt de garantie est en partie compensée par la possibilité d'obtenir une garantie VISALE qui sera étendue aux dégradations locatives (toutefois, aucune remise d'un dépôt en numéraire)**
- **Pas de paiement du loyer d'avance comme en matière de location libre de tourisme**

	<b>Dépôt de garantie</b>	<b>Cautionnement</b>	<b>Solidarité colocataire</b>	<b>Échéance paiement du loyer</b>
Bail mobilité	Non Application garantie VISALE	oui	non	Mensuel, Terme à échoir
Meublé loi de 1989	Oui Deux mois de dépôt de garantie	oui	oui	Mensuel, Terme à échoir
Location libre Articles 1741 à 1762 Code civil	Sans objet en raison des modalités de paiement du loyer	Sans objet en raison des modalités de paiement du loyer	Sans objet en raison des modalités de paiement du loyer	Libre appréciation des parties. Loyer payable en début de période

## h - Résiliation du bail mobilité :

**Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis de 1 mois (le bailleur ne peut pas délivrer congé).**

Le congé doit être notifié par lettre recommandée AR ou signifié par acte d'huissier ou remis en mains propres contre récépissé ou émargement. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en mains propres.

**Le locataire est redevable du loyer et des charges relatives à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.**

**À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué (donc le bailleur n'aura pas à délivrer congé pour mettre un terme au bail).**

## i - Changement d'usage du local :

L'article L 631-7 CCH est complété : **il précise que les locaux loués dans le cadre d'un bail mobilité constituent également des locaux destinés à l'habitation** (au même titre que tous ceux destinés à l'habitation, leurs annexes, les logements foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux en meublé).

**En conséquence, un local loué dans le cadre d'un bail mobilité est également soumis aux dispositions relatives au changement d'usage soumis à autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne.**



**Pour mémoire, en cas d'infraction aux dispositions relatives au changement d'usage, amende civile d'un montant maximum de 50 000 € par local transformé irrégulièrement et le retour à usage d'habitation du local transformé peut être ordonné.**

**L'article 143 de la loi ELAN (L 651-2 CCH) prévoit que les actions judiciaires destinées au prononcé de ces sanctions peuvent être diligentées par la commune (et non plus simplement par le maire de la commune) ou par l'ANAH.**

## QUIZZ BAIL MOBILITE

- **Le bail mobilité concerne un logement meublé**
- **L'état des lieux du bail mobilité n'est pas obligatoire**
- **Le bailleur doit fournir un diagnostic technique**
- **L'encadrement des loyers n'est pas applicable au bail mobilité**
- **La durée du bail mobilité n'est ni renouvelable, ni modifiable**
- **Les charges locatives peuvent être récupérées par régularisation annuelle ou par forfait**
- **Le bailleur ne peut pas résilier le bail mobilité**
- **Il n'existe pas de solidarité entre colocataires et cautions**
- **Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé et cela doit être mentionné dans le bail**

## 2 - Simplification du formalisme de l'acte de cautionnement :

**Suppression de l'obligation du caractère manuscrit de la mention d'engagement par la caution tout en préservant le contenu de cet engagement (dématérialisation complète de la procédure de mise en location de logements)**

***Article 22-1 Loi 1989 : « la personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article ».***

**Informations que la caution devait auparavant copier de sa main et qu'elle pourra dorénavant se contenter de lire.**

- **Objectif : faciliter la conclusion d'un cautionnement dématérialisé.**
- **Mais article 1175 CC qui interdit la forme électronique pour les actes relatifs à des sûretés personnelles ou réelles, de nature civile ou commerciale, sauf s'ils sont passés par une personne pour les besoins de sa profession.**

**Application de la loi nouvelle à tout cautionnement conclu à compter du 25 novembre 2018.**

**Pas d'effet rétroactif de la loi, donc un cautionnement conclu avant l'entrée en vigueur de la loi et qui ne respecterait pas les exigences liées à la mention manuscrite resterait nul puisque les conditions de validité d'un contrat s'apprécient à la date de sa conclusion.**

### **3 - Adaptation des logements loués (article 64) :**

**L'article 7 loi du 6 juillet 1989 prévoit un régime d'autorisation de travaux de transformation du logement lorsque le locataire est en situation de handicap ou de perte d'autonomie.**

**Un régime d'autorisation tacite du bailleur s'applique pour les travaux d'adaptation réalisés par le locataire à ses frais. Le locataire devait adresser une demande par lettre RAR au bailleur et son absence de réponse au-delà d'un délai de quatre mois valait acceptation des travaux.**

**Désormais, le délai est réduit à deux mois à compter de la date de réception de la demande.**

## **4 - Nouvelles mentions obligatoires du commandement de payer visant la clause résolutoire (Article 137 loi ELAN)**

**La loi complète et simplifie les informations contenues dans le commandement de payer lequel doit désormais comporter, à peine de nullité:**

- **La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette**
- **Le montant mensuel du loyer et des charges (nouveau)**
- **Le décompte de la dette (nouveau)**

- **L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure de résiliation de bail et d'expulsion**
- **La mention de la possibilité de saisir le FSL**
- **La mention de la possibilité de saisir la juridiction compétente pour des délais de grâce**

**À noter que l'obligation de reproduire les dispositions de l'article 24 et celles de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 sur le FSL est supprimée.**

## **5 - Suppression de la garantie universelle des loyers (GUL)**

**La garantie universelle des loyers n'a jamais été appliquée et est supprimée par la loi ELAN (article 154 supprimant l'article 24-2 L 1989).**

**Le contrat de location et la notice d'information n'ont plus à y faire référence.**

**Un nouveau dispositif de sécurisation des loyers, la garantie VISALE, est depuis proposée par Action Logement.**



## 6 - Logement décent / désinsectisation (article 142 L) :

Aujourd'hui, le bailleur doit remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de **risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé** (décret 30 janvier 2002) et devant répondre à un critère de **performance énergétique minimale** (loi 17 août 2015 transition énergétique).

Afin de lutter notamment contre la prolifération des punaises de lit, la loi ELAN ajoute à l'article 6 de la loi de 1989 que le logement doit être **« exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites »**.

Présence envahissante d'animaux tels que rongeurs, termites, cafards, blattes, puces, fourmis, mais également espèces végétales telles que champignons, mэрule, moisissures diverses etc.

**Litiges à venir sur la notion « d’infestation » qui se distingue de la simple « présence » et sur les caractères nuisibles parasites.**

**Quid si l’espèce a été introduite par le locataire ?**

**Quid en cas d’absence d’entretien par le bailleur ?**

**Quid en cas de manque d’hygiène et d’entretien du locataire ?**

**Cette obligation de délivrance d’un logement décent pèse sur le bailleur tout au long de la durée du bail (obligation continue).**

**En conséquence, cette obligation de délivrance d’un logement décent dans sa nouvelle formulation s’impose également aux baux en cours à compter du 25 novembre 2018.**

## Le plomb (loi ELAN article 194) :

Aux termes des articles L 1334-5 et L 1334-6 CSP, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), qui présente un repérage des revêtements contenant du plomb, doit être produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Le CREP doit être fourni dans le dossier de diagnostic technique annexé à tout nouveau contrat de location (établi depuis moins de six ans).

Lorsque la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil de 1 mg/cm<sup>2</sup> est révélée par le constat, le propriétaire doit procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

## La loi ELAN met en place une astreinte par jour de retard :

- à défaut, dans le délai de 10 jours à compter de la notification de la décision, soit de contestation de la nature des travaux envisagés, soit de l'engagement de la part du propriétaire de procéder à ceux ci dans le délai fixé
- Ou en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux dans le délai fixé.

L'astreinte, **d'un montant maximal de 1000 € par jour de retard**, court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à complète exécution des mesures et travaux prescrits.

**7 - Possibilité de remettre le dossier de diagnostic technique et l'extrait du règlement de copropriété au locataire qui le souhaite par voie dématérialisée:**

**Article 218 Loi ELAN modifiant l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 :**

***« Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat (...) »***

***Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat ».***

- **Possibilité de remise en pièces jointes d'un email par exemple**

## **8 - Lutte contre les squatters (article 201 Loi ELAN):**

### **Modification de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution :**

- **La loi ELAN supprime le bénéfice de la trêve hivernale pour les squatters entrés par voie de fait dans le domicile d'autrui, de sorte qu'ils peuvent être expulsés à tout moment y compris du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars.**
- **Concernant les lieux autres que les domiciles tels que les résidences secondaires ou les garages, le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice de la trêve hivernale à toute personne dont l'expulsion a été ordonnée.**
- **La loi supprime le bénéfice du délai de 2 mois entre le commandement de quitter les lieux et la mise en œuvre effective de l'expulsion.**
- **Mesures applicables pour la résidence principale ou secondaire du propriétaire, locataire ou occupant légitime.**

## 9 - Locataire sortant victime de violences et solidarité (article 136):

**Nouvel article 8-2 Loi 1989 créé pour protéger le locataire victime de violences conjugales:**

*« Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violence commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.*

***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 du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.***

***Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux au sens du premier alinéa de l'article 15 ».***



## **En conséquence:**

- En principe, le locataire sortant ainsi que sa caution restent solidaires du locataire restant pour le paiement des loyers et des charges pendant six mois en cas de colocation (ou concubinage) et jusqu'au divorce ou la rupture du PACS.
- **Cette protection du bailleur en cas d'impayés est supprimée lorsque le locataire quitte le logement en raison de violences conjugales ou domestiques qu'il subit et qu'il en informe le bailleur par lettre RAR accompagnée de la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale depuis moins de six mois de l'auteur des violences sur la personne qui s'en prévaut.**
- **Dans cette hypothèse, la solidarité conventionnelle ou légale du locataire sortant victime de violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur pour les dette nées à compter de cette date.**

## **10 - Régime de la colocation article 8-1 L 1989 (article 141 - baux multiples):**

**La loi ALUR prévoyait une adaptation des règles relatives à la décence par Décret pour les locations à baux multiples. Cette adaptation n'ayant pas été possible, la loi ELAN modifie l'article 8-1 L 1989.**

**Harmonisation des règles de décence avec le décret du 30 janvier 2002 en cas de colocation à baux multiples : la surface et le volume habitable des locaux privés doivent être au moins égaux respectivement à 9 m<sup>2</sup> et à 20 m<sup>3</sup>.**

**Les caractéristiques de la décence s'apprécient en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement et non la seule partie du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive.**

***« (...) la surface et le volume habitable des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement à 9 m<sup>2</sup> et à 20 m<sup>3</sup>. Pour l'application de l'article 6 de la présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement ».***

## **11 - L'encadrement plus serré des meublés de tourisme (art 145 - modification des art. L 324-1-1 et L 324-2-1 C Tourisme):**

**Depuis plusieurs années, les locations de logements meublés de très courte durée telles Airbnb ne cessent de défrayer la chronique.**

**Le législateur est déjà intervenu à plusieurs reprises pour encadrer de plus en plus strictement la mise en location par le biais des plates-formes électroniques de réservation.**

**La loi ELAN renforce les contrôles et les sanctions dans les grandes villes.**

**Art. L 324-1-1 CCH (définition de la location en meublé de tourisme placée au niveau législatif – « norme légale »):**

***« Pour l'application du présent article, 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 ».***

- **La déclaration indique si le meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur.**
- **Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre la location d'un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.**
- **La commune peut jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé à été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.**

- **Obligation de déclarer pour les loueurs leurs meublés de tourisme dans les communes concernées, de mentionner dans leurs annonces de location leurs numéros de déclaration et de fournir toutes informations demandées par la commune.**
- **Obligation des intermédiaires d'informer les bailleurs sur leur obligation de déclaration, de publier des annonces avec le numéro d'enregistrement, de retirer l'annonce de location dès lors que la limite de 120 jours est atteinte et de transmettre toutes informations demandées par la commune**

## Sanctions des bailleurs :

- **Amende de 5000 € pour la non déclaration de leur meublé de tourisme**
- **Amende de 10 000 € pour une location de leur résidence principale au-delà des 120 jours ou de non transmission des informations demandées par la commune**

### **Sanctions des intermédiaires qui ne respecteraient pas les règles :**

- **Amende de 12 500 € par meublé en cas d'absence de demande de déclaration sur l'honneur au bailleur ou d'absence de publication du numéro de déclaration**
- **Amende de 50 000 € par meublé en cas de refus de transmettre les informations à la commune**
- **Amende de 50 000 € par annonce pour l'intermédiaire qui ne bloque pas les annonces au-delà de 120 jours.**

**Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme.**

**Le produit de l'amende est versé à la commune.**



## ❖ Investissement locatif « COSSE » :

**Réaménagement du régime de déduction « COSSE » ou « Louer abordable » pour l'année 2019, dernière année de validité du dispositif (article 162).**

**Ce dispositif permet aux propriétaires de bénéficier d'une déduction spécifique sur ses loyers s'il prend l'engagement de louer un logement ancien pendant au moins six ans en respectant des plafonds de loyers et de ressources du locataire.**

**La loi ELAN permet un plafond de déficit imputable majoré de 10 700 à 15 300 € et les logements pourront dorénavant se situer aussi en zone rurale**

## **12 - Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (art. 185, 190 et art. 1649 0 Bis CGI)**

**La loi ELAN vise à renforcer les moyens juridiques pour lutter contre les marchands de sommeil.**

- Le Code général des impôts permet d'imposer un contribuable qui a eu la libre disposition de sommes d'argent résultant de certaines infractions, telles que le trafic de stupéfiants, d'armes ou le délit de contrefaçon. La loi crée une nouvelle catégorie d'infractions entrant dans ce cadre : les infractions pénales prononcées en matière de lutte contre l'habitat indigne.**

**En conséquence, les marchands de sommeil sont présumés avoir perçu un revenu imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition des occupants ou égal au montant des sommes d'argent provenant directement de l'infraction, c'est-à-dire des loyers perçus indûment.**

## **Ces infractions spéciales résultant du code de la santé publique ou du CCH concernent :**

- **Le non-respect des arrêtés du Préfet en matière d'insalubrité**
- **Le non-respect des arrêtés du Maire pour les EPR (établissements recevant du public à usage d'hébergement total ou partiel)**
- **Le non-respect des arrêtés du Maire en matière de péril**
- **Le non-respect des protections des occupants.**

Du fait de l'inversion de la charge de la preuve au profit de l'Administration fiscale, cette disposition devrait faciliter son action.

- **Extension du champ d'application des interdictions frappant les marchands de sommeil : Peines complémentaires de confiscation et d'interdiction d'achat à l'encontre des marchands de sommeil rendues obligatoire (art 190 L)**

### **Modification de l'article 225-26 du Code pénal :**

***« Les personnes physiques et morales coupables de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévue à l'article 225 14 encourent également les peines complémentaires suivantes :***

***1<sup>er</sup> La confiscation de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131 21 est égal à celui de l'indemnité d'expropriation***

***2° L'interdiction pour une durée de 10 ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ;***

***Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.***

***3<sup>e</sup> La confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont elles ont la libre disposition, quelle qu'en soit la nature meubles ou immeubles, divis ou indivis.***

***Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1 et 2 est obligatoire. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.***

**La vérification quant à l'existence d'une telle interdiction d'acheter et être usufruitier doit être faite, avant toute signature d'acte, par interrogation du casier judiciaire national automatisé pour consulter le bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur. En cas de réponse positive, le Notaire doit refuser d'instrumenter sauf si l'acquéreur atteste dans cet acte que le bien est destiné à son occupation personnelle.**

## **Interdiction d'enchérir lors d'une vente par adjudication (article 191) :**

**La personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien du fait de la commission d'une infraction rattachable l'activité de marchand de sommeil ne peut se porter adjudicataire pendant la durée de cette peine, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel.**

**Les modalités d'application de cette mesure seront fixées par décret à paraître.**

## **Modification de l'article 10-1 L 65 – Extension de la liste des astreintes imputables au seul copropriétaire concerné :**

**Est ajouté à la liste des astreintes, mises en demeure, injonctions ou décisions pouvant être mises à la seule charge d'un copropriétaire :**

- **Celle de l'article L. 1331 29 1 du CSP (créée par L Elan) pour non réalisation de travaux ordonnés pour un immeuble insalubre**
- **Celle de l'article L. 1334 2 du CSP (modifié par L Elan) pour non réalisation de travaux destinés à faire cesser le risque d'exposition au plomb**
- **Celle de l'article L. 1331 22 à L. 1331 25 du CSP (modifiés par la L Elan) visant à interdire de mettre certains locaux dangereux, impropres à la santé à disposition à titre d'habitation.**



## Obligation déclarative des Syndics de copropriété, des agents immobiliers et des administrateurs de biens (art. 193 L):

Cet article oblige les syndics de copropriété, les agents immobiliers et les administrateurs de biens à déclarer au Procureur de la république les activités des marchands de sommeil dans la copropriété.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics non professionnels.

**Ces professionnels ont l'obligation de déclarer les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions pénales suivantes :**

- **Atteinte à la dignité humaine ou à la protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police**
- **Non-respect d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril, d'un arrêté relatif à la sécurité d'un établissement recevant du public.**

**Cette déclaration ne doit pas être confondue avec celle à destination de la cellule de renseignement financier national (TRACFIN).**

**Les syndics de copropriété et les agents immobiliers sont tenus de déclarer les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à 1 an ou sont liées au financement du terrorisme art. L 561 15 CMF).**

### **13 - Permis de louer (article 188 L) :**

La loi ALUR autorise les EPCI (*établissement public de coopération intercommunale*) ou à défaut le maire à mettre en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location sur certaines zones de leur territoire.

**La loi ELAN apporte certaines modifications :**

- **Désormais, ce dispositif ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État**
- **Les EPCI peuvent déléguer aux communes qui en font la demande la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du plan local d'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.**

**14 - La loi ELAN rend punissable au plan pénal le fait d'utiliser la dénomination « Agent immobilier » « Syndic de copropriété » et « Administrateur de biens » sans être titulaire de la carte professionnelle.**

**Élargissement du champ des sanctions aux dénominations de « *Syndic de copropriété* » et « *Administrateur de biens* » afin d'assurer une protection complète des consommateurs contre les pratiques frauduleuses.**

**Le texte prévoit de rendre punissable de 6 mois d'emprisonnement et de 7500 € d'amende le fait pour toute personne d'utiliser la dénomination « agent immobilier », « syndic de copropriété » ou « administrateur de biens » sans être titulaire de la carte professionnelle Hoguet.**

- Auparavant cette sanction était réservée au fait notamment d'exercer sans carte ou sans habilitation ou sous le coup d'une interdiction

## 15 – Les délais de rétractation/ réflexion (articles 78 et 79 L ELAN)

**L'article L271-1 CCH est modifié avec l'instauration d'une obligation d'information spéciale.**

**En effet, tous les actes visés à cet article doivent indiquer, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion, sous peine d'une amende administrative.**

**En pratique:**

- **Reproduction des dispositions de l'article L 271-1 CCH dans l'acte**
- **Et accompagnement d'une notice explicitant les modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.**

## QUIZZ

- **La caution personne physique signe l'acte de cautionnement sans mention manuscrite**
- **L'acte de cautionnement n'a plus besoin de reproduire l'étendue des engagements de la caution**
- **Le locataire peut s'opposer à la remise du diagnostic technique et de l'extrait de règlement de copropriété par voie dématérialisée**
- **La solidarité du locataire victime de violences prend fin le lendemain du jour de la première présentation de la lettre RAR mais pas celle de sa caution**
- **La fin de la solidarité du locataire vaut pour les dettes rétroactivement**
- **Le fait d'utiliser le titre d'agent immobilier, syndic ou administrateur de biens sans être titulaire d'une carte professionnelle loi HOGUET est punissable pénalement**

## **II – LES MESURES DE LA LOI D'APPLICATION DIFFEREE**

## **1 – Création du bail numérique (article 217) - Favoriser l'évolution du numérique:**

**La Loi ELAN habilite le gouvernement à créer par voie d'ordonnance un régime d'agrément des prestataires pour assister les propriétaires et les locataires à établir des baux conformes à la loi du 6 juillet 1989 par le biais d'outils numériques.**

- **mise en place d'un bail numérique, avec un contrat de location dématérialisé et signé électroniquement**
- **Établir des contrats de location conforme à la loi du 6 juillet 1989**
- **Assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats de location à l'État et à l'ANIL dans le but d'améliorer la connaissance du parc locatif privé.**



## **Le Gouvernement devra :**

- **Fixer les obligations et les modalités de transmission à l'État et à l'ANIL des données précitées**
- **Fixer les sanctions en cas de non-respect des obligations de transmission**
- **Déterminer les modalités de conservation et d'utilisation de ces données**
- **Préciser les conditions de la mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.**

**La loi ELAN laisse au gouvernement un délai de 18 mois à compter de sa promulgation pour élaborer ces mesures. Un projet de loi de ratification devra ensuite être déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.**

**« Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la présente Loi, toutes mesures relevant du domaine de la loi pour :**

**1 - Définir un régime d'agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l'établissement du contrat de location à l'aide d'outils numériques permettant à la fois d'établir des contrats de location conformes à la loi du 6 juillet 1989 et d'assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats**

**2 - Améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location relevant de la loi du 6 juillet 1989 précitée en :**

- ***Déterminant les obligations et les modalités de transmission à l'État et à l'association nationale mentionnée à l'article L366-1 CCH des données relatives à ces contrats, y compris ceux en cours d'exécution à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance en prévoyant le cas échéant des règles spécifiques pour les contrats donnant droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif***
- ***Prévoyant des sanctions applicables en cas de non-respect des règles adoptées...***
- ***Déterminant les modalités de concertation et d'utilisation de ces données par l'État et l'association...***
- ***Déterminant les conditions de la mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.***

***Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance. »***

**Extrait de « Le Monde du Droit » 11 octobre 2018 par David Richard, Avocat à la cour –  
Docteur en droit**

*Le gouvernement a fait de la transition numérique un axe structurant de la prochaine grande loi logement. L'intitulé même de la loi en atteste, puisque dans l'acronyme « Elan » qui la désigne le « N » renvoie au terme « numérique ». (...)*

***Autre avancée digitale, la loi Elan prévoit l'instauration d'un bail numérique (article 61). La mesure qui pourrait bien modifier en profondeur les rapports locatifs a été assez peu discutée au Parlement. Sous réserve de l'adoption définitive de ce texte, ce dernier autorisera le gouvernement à prendre par ordonnance les mesures nécessaires à la création d'un régime d'agrément pour développer l'établissement numérique des contrats de location, mais également pour organiser le recueil des données relatives aux baux du parc locatif privé.***

***Ainsi, il ne s'agit pas à proprement parler de la création d'un bail digital, qui au demeurant existe déjà puisque de nombreuses legaltech proposent ce service, mais de mettre en place un environnement réglementaire favorable au développement sécurisé d'une telle formule. La démarche serait ainsi proche de ce qui se fait pour la signature électronique.***

*Il faut d'ailleurs noter que l'un des freins actuels au bail numérique sera levé par la loi Elan. En effet, son article 47 supprime l'exigence de la mention manuscrite pour l'acte de caution, ouvrant la voie à sa dématérialisation.*

***La ou les ordonnances sur le bail numérique devraient être publiées dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la loi et préciseront ce dispositif dont seul le principe est aujourd'hui acté. Toutefois, les professionnels de la gestion locative ont formulé certaines inquiétudes concernant notamment une mainmise de l'État sur la rédaction des baux, et le lancement par le ministère du Logement d'une plateforme d'aide à la constitution des dossiers location ne devrait guère les rassurer (<https://locatio.beta.gouv.fr>).***

***De plus, le bail numérique est susceptible de constituer un avantage pour les agences 2.0 au détriment des acteurs traditionnels. Enfin, à l'heure où la protection des données devient un enjeu de société majeur, la collecte massive (le parc locatif privé représente peu ou prou 20% des logements) d'informations n'ira pas sans poser de questions aux juristes, et probablement à d'autres.***

## **2 – Vers un diagnostic de performance énergétique opposable (art. 179):**

**Le DPE (*informations sur le degré d'isolation thermique du logement et du coût des charges de chauffage de l'air et de l'eau*) doit être annexé au contrat de vente comme au contrat de bail. A ce jour, il est fourni afin d'information mais n'est pas opposable (l'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce document).**

**La loi ELAN précise que les recommandations accompagnant le DPE n'ont qu'une valeur informative.**

**En conséquence, les autres éléments du DPE sont désormais opposables aux vendeurs et aux locataires (article L. 134-3-1 CCH) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.**

**Un classement erroné pourra donc être reproché par le locataire à son bailleur.**

**Aucune sanction n'est prévue.**

### **3 - Nouvelle rédaction de l'alinéa V de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 : conditions et limites d'octroi de délai par le juge dans le cadre de la mise en œuvre de la clause résolutoire**

- **Aménagement des procédures relatives au surendettement des locataires applicables à partir du 1<sup>er</sup> mars 2019**

**Les décisions de la commission de surendettement ou du juge se substituent ou sont intégrées à la décision du juge statuant sur la résiliation du bail.**

Nouvelle procédure d'octroi de délai de paiement par le Juge et de suspension de la clause résolutoire en coordination avec les décisions prises par la commission de surendettement des particuliers.

**Ainsi, le code de la consommation est complété par un chapitre IV relatif à l'articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail (article L 714-1 et suivants).**

## **4 – Obligation de signalement à la charge des professionnels loi HOGUET (Article 193 Loi ELAN) :**

Les professionnels chargés de la transaction vente ou location d'un bien immobilier, de la gestion immobilière ou de l'exercice des fonctions de syndic de copropriété sont tenus de **signaler au Procureur de la république les faits susceptibles de constituer une infraction concernant :**

- **Les faits de soumission d'une personne vulnérable dépendante à des conditions d'hébergement incompatible avec la dignité humaine**
- **Le fait de ne pas respecter les injonctions des autorités administratives en matière de santé, de sécurité ou de salubrité de l'habitat**

**Ce signalement s'ajoute le cas échéant à la déclaration prévue par le code monétaire et financier en matière de lutte anti blanchiment et contre le financement du terrorisme.**



## QUIZZ

- **La loi ELAN rend le DPE opposable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020**
- **L'obligation de signalement des professionnels de l'immobilier remplace l'obligation de lutte anti blanchiment LAB**
- **Le bail numérique reposera sur un régime d'agrément par l'État des professionnels chargés de la rédaction des baux loi 1989**
- **L'encadrement des loyers est reconduit à titre expérimental pour cinq ans à la demande des agglomérations ou groupements de communes**
- **En cas de non-respect dans l'encadrement, sanction du préfet allant jusqu'à 5000 ou 15 000 €**

## **III – LES MESURES SOUMISES A DECRET OU ARRETE**

## 1 – La reconduction à titre expérimental de l'encadrement des loyers (articles 139 et 140)

**La Loi ELAN revient sur ce dispositif d'encadrement des loyers:**

- **En le remplaçant par un dispositif similaire mais expérimental d'une durée de 5 ans à compter de la publication de la loi,**
- **Applicable uniquement dans certains territoires des zones tendues fixés par Décret**
- **Et à la demande des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, de la métropole de Lyon et dans celle d'Aix-Marseille-Provence.**
- **En conséquence, plus d'automaticité de l'encadrement par le simple fait d'appartenir à une zone tendue.**

**Cette demande doit être transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi et précise sur quelle partie de leur territoire elles souhaitent appliquer l'encadrement des loyers.**

**Un décret délimite alors le territoire d'application de l'expérimentation.**

Le marché locatif des territoires concernés doit encore remplir certaines conditions :

- Un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et celui dans le parc locatif social
- Un niveau de loyer médian élevé
- Un taux faible de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années
- Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le plan local d'habitat (PLH) et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

**En conséquence, sur le territoire délimité, le Préfet fixe chaque année par arrêté :**

- **Un loyer de référence**
- **Un loyer de référence majoré supérieur de 20 %**
- **Un loyer de référence minoré diminué de 30 %**

**Loyer exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable par catégorie de logement et secteur géographique.**

**Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers (OLL).**

**Un complément de loyer est possible.**

**Un décret en conseil d'État à paraître fixe les modalités d'application de cet article.**

## Article 140 Loi ELAN modifiant les articles 17 et s. Loi 1989 :

**« Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :**

- 1. Un écart important entre le niveau moyen de loyers constatés dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social**
- 2. Un niveau de loyer médian élevé**
- 3. Un taux de logements commencés rapportés au logement existant sur les cinq dernières années faible**
- 4. Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celle-ci.**

***Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année par arrêté un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.***

***Au plus tard six mois avant son terme, le gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.***

### En pratique:

- **L'encadrement des loyers pourra s'appliquer dans une ou plusieurs villes seulement - voire dans un ou plusieurs quartiers uniquement puisque la Loi n'impose plus que la totalité d'une agglomération y soit soumise.**
- **Lille, Paris et une partie de l'Île-de-France seront sans doute les premières concernées.**
- **Le dispositif est reconduit à l'identique concernant le complément de loyer.**
- **Maintien du cumul plafonnement des loyers et encadrement des loyers dans toutes les zones tendues.**
- **Le texte prévoit en outre de permettre aux agences d'urbanisme d'être agréées observatoires des loyers.**



## **Sanctions :**

- **En cas de non-respect de l'encadrement des loyers, le Préfet pourra exiger du bailleur, après mise en demeure de deux mois pour régulariser, la diminution du loyer et le reversement au locataire du trop-perçu.**
- **Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.**
- **Si le bailleur refuse, le Préfet pourra le faire condamner à une amende administrative allant jusqu'à 5000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (décision motivée avec recours possible).**
- **Le locataire pourra saisir la justice d'une action en diminution de loyer.**

## **2 - Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire - Article 117 Loi ELAN – CASF L 118-1**

**La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de 60 ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de 30 ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires.**

- **Renforcer le lien social**
- **Faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de 30 ans**

## Définition du contrat (article L 631-17 CCH)

**« le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de 60 ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste. »**

## Régime juridique

**Il est régi :**

- **par le droit des contrats (Code civil article 1101 et suivants)**
- **et non par la loi du 6 juillet 1989 ou par le régime de droit commun du contrat de louage (articles 1708 et suivants du Code civil).**

**Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté à paraître précisera le cadre général et les modalités pratiques de ce contrat.**

**Lorsque la personne de 60 ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son intention de sous-louer une partie du logement à une personne de moins de 30 ans, sans que le bailleur puisse s'y opposer.**

**La durée du contrat et la contrepartie financière (modeste) sont librement convenues entre les parties.**

**Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis est de un mois.**

**Le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière modeste, la réalisation, sans but lucratif pour aucune des parties, de menus services par la personne de moins de 30 ans.**

**La collaboration entre la personne de 60 ans et plus et la personne de moins de 30 ans est exclusive de tout lien de subordination et ne relève pas du code du travail (sauf fraude probablement).**

Possibilité pour les locataires de logements conventionnés de sous-louer une partie du logement dans ces conditions.

Les associations oeuvrant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire ne sont pas soumises aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 (Loi HOGUET).

### **3 – L’habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées (art. 129):**

#### **Modification du code de l’action sociale et des familles (article L281-1 et s).**

***« L’habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d’un mode d’habitation regroupée, entre elles ou avec d’autres personnes, le cas échéant dans le respect des conditions d’attribution des logements locatifs sociaux et assorti d’un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national... »***

**Ce mode d'habitat est constitué :**

- **Soit d'un logement meublé ou non en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée loué dans le cadre d'une colocation définie à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989**
- **Soit d'un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée et situé dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs.**

**L'article 45 développe l'habitat inclusif et ouvre la possibilité de colocation dans le parc social entre personnes handicapées adultes dans l'objectif de répondre aux besoins de celles qui, ayant une certaine autonomie, souhaitent pouvoir habiter un logement ordinaire, sans pour autant vivre seules.**



Ces logements sont attribués à chaque colocataire ayant manifesté sa volonté de bénéficier de ce dispositif lors de la demande de logement social.

Le plafond de ressources applicable est celui du logement et s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

**Chaque locataire d'un même logement signe avec le bailleur un contrat de location distinct.**

**Le nombre de colocataires d'un même logement ne peut être supérieur à cinq.**

**Un forfait pour l'habitat inclusif est créé pour le financement du projet de vie sociale partagée. Le montant, les modalités et conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partager sont fixées par décret.**

## **4 – Création d'un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien (art. 182 – L 111 10 5 CCH) :**

**Créé par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le carnet numérique de suivi et d'entretien devient le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement.**

**La Loi ELAN aménage le régime de ce carnet :**

- Il est étendu à tous les logements destinés à l'habitation compris dans les catégories suivantes : logement et leurs annexes, y compris les logements foyers, logements de gardien, chambre de service, logements de fonction, logement inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L632-1 CCH.**

- **Sont visés l'ensemble des travaux structurants pour le bâtiment et non plus seulement ceux qui permettent une amélioration de la performance énergétique**
- **Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative**
- **Le carnet est un service en ligne sécurisé (site Internet, application) qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. Le carnet numérique serait donc accessible via un site Internet sécurisé**
- **L'opérateur de ce service le déclare auprès de l'autorité administrative**

- **La personne chargée de l'établissement du carnet et de sa mise à jour est précisée :**
  - **Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet et est tenu de le transmettre à son acquéreur à la livraison du logement**
  - **Pour les logements existants, par le propriétaire du logement.**
  - **Le syndicat des copropriétaires transmet au propriétaire les informations relatives aux parties communes.**

- **Le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de vente.**
- **Un Décret d'application devrait préciser les modalités de cette transmission.**

**Le carnet numérique est obligatoire:**

- **pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020**
- **et pour tous les immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

**Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique et les documents mentionnés à l'article L721-2\* lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété**

**L'article L. 111-10-5 du CCH est rédigé comme suit :**

**« Il est créé pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement.**

**Constituent des logements au sens du présent article les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L 631-7.**

**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.**

**Ce carnet permet l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci.**

**Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative... »**

**Article L 721-2 CCH** Modifié par [ORDONNANCE n° 2015-1075 du 27 août 2015 - art. 1](#)

*I. - Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.*

*II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :*

**1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :**

**a) La fiche synthétique** de la copropriété prévue à [l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;

**b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division** ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

**c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années**, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;

**2° Les informations financières suivantes :**

**a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;**

- b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;**
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;**
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.**

**Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2<sup>o</sup> sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.**

**Le contenu des informations financières prévues au présent 2<sup>o</sup> est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.**

**Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les informations mentionnées aux b et c du présent 2<sup>o</sup> ne sont pas exigées**

**3<sup>o</sup> Le carnet d'entretien de l'immeuble ;**

**4<sup>o</sup> Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;**

**5<sup>o</sup> Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.**



**Par exception, les documents mentionnés aux 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup> ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.**

**Les documents mentionnés au c du 1<sup>o</sup>, au 3<sup>o</sup>, au 4<sup>o</sup> et au 5<sup>o</sup> ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.**

**Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.**

**La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.**

**III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1<sup>o</sup>, au c du 2<sup>o</sup> et aux 3<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup> du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.**

**IV. - En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup> du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des dix-huitième et dix-neuvième alinéas du II sont applicables au présent IV.**

## **5 – Restriction des pouvoirs du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (art. 151 L)**

**Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, les missions du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI) sont élargies à la fonction disciplinaire des professionnels relevant de la loi du 2 janvier 1970.**

**La mise en œuvre du Conseil dans sa nouvelle forme a révélé des difficultés notamment financières.**

**En conséquence, le CNTGI a de nouveau été réformé.**

- ***Critique du Conseil d'État qui « regrette qu'une réflexion insuffisante sur les missions du CNTGI et sur sa capacité à les mener à bien ait conduit à modifier de nouveau la loi du 2 janvier 1970 pour la troisième fois en quatre ans »***

**« Le conseil national de la transaction et de la gestion immobilière a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétences nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article un par les personnes mentionnées au même article un.**

**Le conseil fait des propositions au ministre de la justice et au ministre chargé de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées au dit article un et des conditions de leur exercice s'agissant notamment :**

- De la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle...**
- De la nature de l'obligation de compétences professionnelles...**
- De la nature et des modalités sur lesquelles s'accomplit la formation continue...**
- Des règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes titulaires de la carte professionnelle...**

***Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1 et aux conditions de leur exercice ainsi que sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété.***

***Le conseil établit chaque année un rapport d'activité. »***

- **Suppression de la personnalité morale du CNTGI, désormais cantonné dans un unique rôle d'instance consultative sans fonction disciplinaire**

**Le conseil (collège de 16 personnes au lieu de 21 membres auparavant) comprend :**

- **Sept membres représentant les personnes titulaires de la carte professionnelle**
- **Cinq membres représentant des consommateurs choisis parmi les associations de défenses des consommateurs oeuvrant dans le domaine du logement**
- **Trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés qui ne disposent pas de droit de vote et dont les avis sont consultatifs**
- **Un président nommé par arrêté conjoint du garde des sceaux qui ne peut pas être une personne mentionnée aux articles 1 à 3.**

**Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement et de la consommation (*pas de précision sur la durée de leur mandat dans nouveau texte*).**

**Le CNTGI comprend une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil.**

**La commission adresse son rapport pour avis au CNTGI. Le président du CNTGI propose à la délibération du conseil la transmission du rapport à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation (DGCCRF).**

**La commission est composée de :**

- **Cinq professionnels en activité**
- **Cinq représentants des consommateurs**

Le président du CNTGI désigne le président de la commission de contrôle parmi les cinq représentants des personnes titulaires de la carte professionnelle. Nomination des membres de la commission par arrêté conjoint des trois ministères.

**Publication d'un décret à paraître fixant les conditions d'application.**

## **6 - Extension de l'obligation de transmission des données à l'observatoire des loyers et renforcement des sanctions (art. 139 L):**

**L'obligation incombant aux professionnels intervenants dans la conclusion ou la gestion du contrat de location de communiquer à l'observatoire local des loyers compétent les informations relatives au logement est étendue à tout bailleur possédant une part significative de locaux constituant le parc de référence de l'observatoire local.**

**Un décret à paraître devra prévoir le nombre de logements correspondant à une part significative de ce parc de référence.**

## **Article 5 L 1989 :**

*« II. — Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.*

***Tout bailleur possédant une part significative des locaux constituant le parc de référence, défini au deuxième alinéa du même article 16, à l'échelle de la zone géographique d'un observatoire local des loyers prévu au premier alinéa dudit article 16, communique audit observatoire, des informations relatives au logement et au contrat de location.***



***Ces communications s'effectuent directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.***

***La nature de ces informations, les conditions dans lesquelles elles sont transmises et le nombre de logements correspondant à une part significative du parc de référence sont définis par décret.***

***Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II. »***

**Modification du dernier alinéa de l'article 5 loi du 6 juillet 1989 comme suit :**

***« les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département dont le montant ne peut être supérieur à 5000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.***

***L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionnée à la gravité des faits constatés. »***

Auparavant, l'observatoire des loyers pouvait seulement saisir le président du CNTGI.

## 7 - Obligation de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires (article 175) :

**Article L. 111 10 3 CCH : « Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire, définies par décret en conseil d'État, existant à la date de publication de la loi du 23 novembre 2018 afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010... »**

Modulations possibles en fonction de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité, de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

***Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles.***

***Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou partie de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.***

***L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :***

- ***En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et à défaut à l'acte authentique de vente***
- ***En cas de location au contrat de bail.***

## En attente de la publication d'un Décret en conseil d'État.

Ce décret déterminera notamment:

- les catégories de bâtiments soumis à cette obligation,
- les conditions de détermination des objectifs de réduction de consommation énergétique finale,
- **les modalités de mise en place d'une plate-forme informatique permettant de recueillir et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation, de manière anonymisée, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale ainsi que les modalités de transmission de ces données.**

**Une sanction administrative sera créée par le Décret d'application à venir.**

## QUIZZ

- **L'encadrement des loyers est reconduit à titre expérimental pour une durée de cinq ans sur tous les territoires et automatiquement**
- **L'encadrement des loyers ne se cumulera pas avec le plafonnement des loyers**
- **En cas de non-respect de l'encadrement des loyers, le préfet pourra faire condamner le bailleur à une amende administrative allant jusqu'à 5000 €**
- **Le carnet numérique concerne les logements destinés à l'habitation seulement**
- **Le CNTGI comprend une commission de contrôle chargée de sanctionner les professionnels de l'immobilier**
- **L'obligation de transmission des données à l'observatoire des loyers ne concerne que les professionnels intervenants pour la conclusion ou la gestion du contrat de bail.**

## **IV – LES MESURES SUPPRIMEES**

## **1 – La nouvelle définition des SCI dites « familiales » (article 108):**

**L'article 108 redéfinissait les SCI dite « familiales » pour lesquelles les dispositions sur le bail de courte durée (minimum 1 an et maximum 3 ans art. 11 et 13) et sur les congés pour reprise (article 15) pouvaient être invoquées au profit de l'un des associés à savoir « époux, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, concubins notoires depuis au moins un an à la date du congé ».**

### **➤ Article supprimé par le Conseil constitutionnel**

**En conséquence les SCI familiales restent celles « constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ».**



## **2 - Locataire condamné pour troubles de voisinage et/ou trafic de stupéfiants : résiliation du bail facilitée :**

**La loi ELAN assimilait les infractions liées au trafic de stupéfiants aux troubles de voisinage qui permettent d'obtenir en justice la résiliation du bail.**

**Il fallait que les faits délictueux ou criminels liés au trafic de stupéfiants :**

- **Aient été commis par le locataire ou l'un de ses enfants mineurs sous sa responsabilité**
- **Se soient produits dans le logement, l'immeuble ou le groupe immeuble**
- **Que le locataire ait été définitivement condamné, en qualité d'auteur ou de complice.**

### **Article 6-1 loi 6 juillet 1989 :**

**« Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires de locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux ».**

**La loi ELAN (Article 121) complétait ce dispositif en ajoutant les deux alinéas suivants :**

**« la clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire résultant de troubles du voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée est réputée écrite dès la conclusion du contrat.**

**Sont assimilés aux troubles de voisinage des infractions (trafic de stupéfiants) concernant des faits qui se sont produits dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles. Le contrat de location est résilié de plein droit, à la demande du bailleur, lorsque le locataire ou l'un de ses enfants mineurs sous sa responsabilité légale a fait l'objet d'une condamnation passée en force de chose jugée au titre de l'une de ces infractions, en qualité d'auteur ou de complice, pour des faits commis postérieurement à la conclusion du contrat de bail ».**

- **Difficultés pour les bailleurs d'avoir connaissance des condamnations pénales de leurs locataires.**
  - **Résiliation du bail au terme d'une procédure judiciaire classique.**
  - **Même responsabilité du bailleur vis-à-vis des voisins en cas d'inaction/défaillance contre un locataire fautif.**
- **Article supprimé dans la loi ELAN par le Conseil Constitutionnel.**

### **3 - Accroissement et extension des sanctions pour l'occupation en réunion des parties communes des immeubles collectifs d'habitation :**

#### **Article 121 Loi ELAN**

- **Est aussi sanctionné le fait de nuire à la tranquillité des lieux**
- **La peine d'emprisonnement passe de six mois à un an en cas de voies de fait ou de menaces**
- **Possibilité d'interdiction pour une durée de trois ans au plus de paraître dans certains lieux ou catégories de lieu dans lesquelles l'infraction a été commise.**

## Article L126-3 CCH (ancienne /nouvelle rédaction) :

*« Le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté (ou en nuisant à la tranquillité des lieux) est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende.*

*Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois (d'un an) d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.*

*Les personnes coupables des infractions prévues aux deux premiers alinéas encourent également, à titre de peine complémentaire, une peine de travail d'intérêt général (et une interdiction pour une durée de trois ans au plus de paraître dans certains lieux ou catégories de lieux déterminés par la juridiction et dans lesquels l'infraction a été commise) ».*

## 4 – Obligation du bailleur de communiquer au Syndic l'identité et les coordonnées de son locataire

**L'article 3 Loi 1989 est complété (Article 135) par un alinéa ainsi rédigé : « *Dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, le bailleur notifie au Syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire, après avoir recueilli l'accord de ce dernier* ».**

- **En cas de faute commise par le locataire (troubles du voisinage, mauvais usage des parties communes etc.), ce dernier pourra être rappelé à l'ordre par le Syndic rapidement.**
  - **Néanmoins le propriétaire devra recueillir l'accord du locataire...**
- **Article 135 supprimé par le Conseil constitutionnel**

## **5 – La liste des charges récupérables révisable tous les cinq ans :**

Le Décret du 26 août 1987 fixant les charges récupérables étant obsolète et de caractère limitatif, il n'a pas pu « ***prendre en compte les évolutions techniques de la société comme l'installation de la fibre optique dans les immeubles ou la mise en place de visiophones*** ».

**Pour mettre fin à cette situation, la loi ELAN permettait l'actualisation de cette liste tous les cinq ans.**

- **Article 155 supprimé par le Conseil constitutionnel**

## **6 – Création d'un observatoire des diagnostics immobiliers :**

L'article 72 créait un « **Observatoire des diagnostics immobiliers** » permettant aux citoyens et aux pouvoirs publics d'accéder à la connaissance de l'état des bâtiments, observatoire qui devait être alimenté par les diagnostiqueurs.

➤ **Article 72 supprimé par le Conseil constitutionnel**



## **7 – Extension des pouvoirs de contrôle des locaux par les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement**

### **Article 144 Loi ELAN:**

***« Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le Syndic permet aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement d'accéder, pour l'accomplissement de leur mission de constatations des conditions dans lesquelles sont effectivement occupés des locaux qu'ils visitent, aux parties communes des immeubles d'habitation. »***

**Décret en conseil d'État à venir sur les modalités d'application**

## **Modification de l'article 25 Loi 1965 :**

*« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : (...)*

*L'autorisation permanente accordée à la police nationale, à la gendarmerie nationale ou le cas échéant à la police municipale ou aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement de pénétrer dans les parties commune » (modification de l'article 25 loi du 10 juillet 1965).*

➤ **Article 144 supprimé par le Conseil constitutionnel**

## **8 - Accessibilité pour les huissiers aux boîtes aux lettres (Article 123 Loi ELAN) :**

**L'article L. 111 6-6 du CCH est ainsi modifié (...) :**

**« Les huissiers de justice ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs mentionnés à l'article L. 111-6-3 »**

**Article L111-6-3** Créé par [Loi n° 2005-516 du 20 mai 2005 - art. 5 JORF 21 mai 2005 en vigueur le 1er novembre 2005](#)

*Pour l'application de l'article [L. 5-10](#) du code des postes et des communications électroniques, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic permettent au prestataire du service universel postal et aux opérateurs titulaires de l'autorisation prévue à l'article [L. 3](#) du même code d'accéder, selon des modalités identiques, aux boîtes aux lettres particulières.*