



Les nouveautés en Droit locatif issues de la Loi ELAN

Actualité législative publié le **29/01/2019**, vu **6351 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 publié au journal officiel du 24 novembre est venue modifier le droit des baux d'habitation qui avait déjà été remanié en profondeur par la loi ALUR. Ainsi sans être exhaustif sur l'ensemble des apports de la loi, nous traiterons ici de quelques nouveautés touchant notamment à la caution, à la colocation, à la décence du logement, à l'action de groupe ...

La loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23.11.2018 a été publiée au Journal Officiel du 24.11.2018.

Ainsi les rapports entre bailleur privé et locataire notamment sont impactés par ces dispositions nouvelles ayant modifié ainsi plusieurs articles de la loi du 06.07.1989, loi régissant ces rapports, qui est du coup largement remanié.

1/ Sur la colocation d'un bail

Avant la loi ELAN, l'article 8-1 de la loi de 1989 considérait que la colocation constituait une division du logement et qu'ainsi pour avoir recours à des baux multiples, étaient exigés les deux conditions suivantes : chaque colocataire devait pouvoir disposer d'une surface d'au moins 14m² et d'un volume minimal de 33m³, étant précisé que les surfaces communes tels que cuisine, SDB...n'étaient pas prises en compte.

Désormais la loi ELAN a assoupli les règles et a introduit à l'article 8-1 les conditions suivantes :

La surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux à 9m² et à 20 m³ mais les seuils de 14 m² et 33m³ sont appréciés pour l'ensemble des éléments y compris pièces et équipements en commun.

Rappelons également ici que depuis la Loi ALLUR, la solidarité d'un des colocataires et de la personne qui se porte caution pour lui prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, cette solidarité s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

2/ Sur la caution et les garanties locatives

L'article 22-1 de la loi de 1989 a été modifié en son dernier alinéa.

Ainsi alors qu'auparavant l'engagement de caution obligeait à la rédaction manuscrite de la personne se portant caution, cette formalité très rigide a disparu de la nouvelle loi.

Désormais la personne qui se porte caution doit lorsqu'elle signe l'acte de cautionnement faire

apparaître les éléments suivants sous peine de nullité du cautionnement :

- Le montant du loyer et les conditions de sa révision ;
- 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 ;
- La reproduction de l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 lequel précise notamment que lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou que sa durée est indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement.

Ajoutons que le bailleur devra remettre à la caution un exemplaire du contrat de location.

3/ Sur la décence du logement

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 oblige le bailleur à fournir au locataire un logement décent depuis la loi SRU.

Cette obligation a été renforcée également par la loi ALUR. L'obligation de délivrance d'un logement décent implique que soient effectués des travaux de mise aux normes par le bailleur.

Le logement doit comporter notamment une pièce principale d'au moins 9 m², une hauteur sous plafond de 2,20 m soit un volume habitable de 20 m³* ; un réseau électrique et gaz fonctionnant, un équipement de chauffage et production d'eau chaude ; des dispositifs d'ouverture et ventilation permettant le renouvellement de l'air ...

Néanmoins, si le logement loué n'est pas décent, sa mise en conformité peut être demandée soit par le locataire soit par l'organisme payeur c'est-à-dire la CAF en cas de versement d'allocation logement[1].

C'est là la nouveauté de la loi ALUR: à défaut de mise aux normes dans le délai imparti, le bénéficiaire de l'allocation est définitivement perdu, le locataire ne pouvant être tenu de payer le montant correspondant à la part auparavant prise en charge.

Le juge s'il est saisi pourra soit déterminer les travaux de mise aux normes à effectuer en pouvant réduire ou suspendre le loyer pendant la durée des travaux, soit réduire définitivement le loyer, soit résilier le bail mais aux torts du bailleur si les travaux de mise en conformité sont impossibles (logement exigü par exemple).

Le contenu de la loi ALUR sur la décence est complété par la loi ELAN qui ajoute en son article 142, l'obligation pour le bailleur de fournir un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

4/ Sur le locataire victime de violences conjugales

La loi nouvelle a ajouté dans la loi de 1989 un nouvel article 8-2 lequel précise les droits du conjoint locataire victime de violences conjugales et contraint de quitter le logement sous certaines conditions.

Le conjoint ou partenaire lié par un PACS ou concubin notoire du locataire qui quitte le logement, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur l'enfant, doit informer le bailleur par LR AR des faits de violences commises à son encontre ou sur l'enfant.

Dés lors la solidarité du locataire victime de violences ou celle de la personne s'étant porté caution

pour elle, prennent fin au lendemain de la première présentation au bailleur du courrier recommandé, pour les nouvelles dettes locatives c'est-à-dire les dettes nées après ce courrier.

La loi exige néanmoins qu'il accompagne son courrier de l'Ordonnance de protection délivrée par le Juge aux Affaires Familiales ou de la copie d'un jugement ordonnant la condamnation pénale de son conjoint pour ces faits de violences.

5/ L'action de groupe en matière de bail d'habitation

La nouvelle action de groupe présente à l'article L 623-1 du code de la consommation ne prévoyait pas la possibilité en matière de baux d'habitation et la jurisprudence excluait son application.

La loi ELAN apporte un changement radical puisque désormais l'action de groupe s'applique aussi dans le cadre de la location d'un bien immobilier.

Aux termes de cet article modifié par la Loi ELAN, une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée en application de l'article [L. 811-1](#) peut agir devant une juridiction civile afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations légales, relevant ou non du présent code, ou contractuelles :

1° A l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier ;

6/ La cohabitation intergénérationnelle

Un nouveau type de contrat est créé à l'article L 118-1 du code de l'action sociale et des familles, ayant pour objet de favoriser l'habitat entre jeune de moins de 30 ans et personne de plus de 60 ans.

La loi ELAN crée ainsi les nouveaux articles L 631-17 à L 361-19 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi un locataire âgé de plus de 60 ans peut sous louer à un jeune de moins de 30 ans en informant simplement au préalable son bailleur, lequel ne pourra s'y opposer.

La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties. La loi prévoit que ce contrat sera assorti d'une contrepartie financière modeste compte tenu de la fourniture de menus services par la personne de moins de 30 ans.

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

La [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée](#) ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Maître Ilanit SAGAND NAHUM

Avocat au Barreau de Paris