



GRAND PARIS

Un nouvel « ELAN » pour le logement ?

Après une consultation publique, une procédure législative accélérée et de nombreuses discussions sur les amendements déposés, la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a été publiée au Journal Officiel le 24 novembre.

Les articles de cette loi se déclinent en quatre thématiques :

- permettre de construire plus, mieux et moins cher,
- faire évoluer le secteur du logement social,
- répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale,
- améliorer le cadre de vie.

Quelles sont les conséquences juridiques dans l'exercice des métiers de l'immobilier ?

Elles sont nombreuses mais axées principalement sur les métiers de l'administration de biens et du syndic de copropriété.

Location et gérance locative

- **Création du « bail mobilité » : le nouveau bail de la loi du 6 juillet 1989 (article 107)**

Ce nouveau bail est inséré dans la loi du 6 juillet 1989 (Titre Ier ter) après le bail meublé. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Mention obligatoire « bail mobilité » et du motif justifiant la mobilité (formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle) ;
- Durée de 1 à 10 mois non renouvelable ;
- Pas de dépôt de garantie mais avec caution possible ;
- Possibilité de congé pour le locataire à tout moment, avec un préavis d'un mois ;
- Pas de solidarité possible en cas de colocation ;
- Pas de révision de loyer ;
- Charges au forfait ;
- Application des articles 1er, 3-2, 3-3, 4, 5 (plafonnement des honoraires de location), 6, 7, 7-1, 8, 8-1 (I à IV), 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4, 25-5, au bail mobilité.



GRAND PARIS

➤ **Les locations saisonnières : un contrôle renforcé (article 145)**

Pour tous les types de location saisonnière :

- Obligation faite au professionnel immobilier d'informer les loueurs de leurs obligations, de recueillir une attestation du loueur.
- Alourdissement des sanctions pécuniaires en cas de non-respect de ces obligations.

Pour les locations saisonnières constituant la résidence principale du loueur :

- Obligation pour le loueur de transmettre aux mairies qui en feraient la demande, un décompte des nuits louées afin de vérifier le respect du seuil maximal de 120 jours/ an.
- Obligation faite au professionnel de mentionner le numéro d'enregistrement de la déclaration préalable dans l'annonce, de refuser la mise en location d'un meublé de tourisme qui aurait été loué plus de 120 jours / an et de transmettre à la mairie qui en ferait la demande le décompte des nuitées.

➤ **Encadrement des loyers : un retour en force (articles 139 et 140)**

En dépit des vives critiques dont a fait l'objet le précédent encadrement des loyers et de ces déboires judiciaires (il a été annulé par les juridictions administratives), le législateur – et le gouvernement – ont souhaité le pérenniser.

Rappelons que l'encadrement avait été mis en place par la ville de Paris en août 2015 ; il a été annulé par le juge administratif à compter de novembre 2017 au motif que, conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi de 1989, les loyers de référence auraient dû être fixés pour toute l'agglomération dans laquelle est située la commune de Paris (région parisienne avec 412 communes) et non pour cette seule commune.

Qu'à cela ne tienne, la loi ELAN « répare » l'erreur de droit commise et permet, en modifiant les articles de la loi de 1989, d'encadrer les loyers sur une zone délimitée et à titre expérimental et d'agréer des observatoires locaux des loyers pour une partie seulement d'une zone géographique.

Dans les zones dites « tendues », une collectivité locale (établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, commune de Paris, établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris et métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence) peut faire une demande pour appliquer un encadrement dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi ELAN. Cette demande doit respecter certaines conditions pour aboutir (constatation d'un niveau de loyer moyen élevé, perspective de production de logements limitée ...). Si elle est admise, un décret délimitant le périmètre concerné et un arrêté préfectoral annuel de fixation des loyers de référence suivront.

La nouveauté réside dans la possibilité pour le préfet de sanctionner pécuniairement le bailleur qui n'aurait pas respecté l'encadrement (jusqu'à 5 000€ pour une personne physique et 15 000€ pour une personne morale).



Un décret doit venir préciser les conditions d'application de ce dispositif.

➤ **Diverses modifications de la loi du 6 juillet 1989**

- Suppression de l'obligation de rédiger une mention manuscrite pour les cautionnements en bail d'habitation (article 134).
- Modification de la procédure de résiliation en cas de défaut de paiement (contenu du commandement de payer, prévalence des décisions de la commission de surendettement sur celles du juge – article 137).
- Suppression des références dans les textes à la Garantie universelle des loyers qui n'a jamais été appliquée (article 154).
- En cas de violences conjugales, possibilité donnée au locataire d'informer le bailleur par lettre recommandée AR avec une copie de l'ordonnance de protection du juge, lorsqu'il quitte le domicile. Sa solidarité et celle de sa caution cessera également (article 136).
- Homogénéisation des règles de décence relative à la surface entre celles des colocataires et celles du locataire unique : 9m² et 20m³ (14m² et 33m³ pour de la colocation auparavant – article 141).
- Réduction du délai pour répondre à la demande du locataire d'adapter le logement à sa situation de handicap : 2 mois contre 4 auparavant (article 64).
- Opposabilité du diagnostic de performance énergétique au bailleur (auparavant il n'avait qu'une valeur informative) à compter du 1^{er} janvier 2021 (article 179).
- Insertion dans les obligations du bailleur du devoir de délivrer un logement décent « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites » (article 142).
- Principe d'envoi des extraits du règlement de copropriété et du dossier de diagnostic technique au locataire par voie dématérialisée, sauf « *opposition explicite de l'une des parties au contrat* » (article 218).

Copropriété

- Autorisation donnée au gouvernement de légiférer par ordonnances (article 215) :
 - sur la partie législative du code de la copropriété afin de regrouper et d'organiser l'ensemble des règles régissant ce droit,
 - sur le champ d'application de la loi de 1965 et sur l'adaptation de ses dispositions au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété.
- Instauration de pénalités pour le syndic en cas d'absence de transmission des pièces que peut lui demander le conseil syndical (art. 21 de la loi de 1965). Elles seront dues



GRAND PARIS

par jour de retard et imputées sur les honoraires du syndic dont le montant sera défini par décret (article 203).

- Précision apportée sur le fonds travaux : l'affectation des sommes déposées sur ce fonds au financement de travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges (article 204).
- Fixation par décret de la liste minimale des documents accessibles de l'extranet (article 205).
- Définition du lot transitoire dans la loi de 1965 : *« lot formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante. »*. La possibilité est donnée au syndicat de mettre à jour le règlement de copropriété sur ce point dans un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi (décision votée à la majorité simple – article 206).
- Fixation du point de départ du statut de la copropriété au premier transfert de propriété d'un lot pour un immeuble existant et à la livraison du premier lot pour un immeuble à construire (article 207).
- Extension de la définition des parties communes : est désormais réputée partie commune *« tout élément incorporé dans les parties communes »* et accessoires aux parties communes *« le droit d'affichage sur les parties communes et le droit de construire afférent aux parties communes »* (article 208).
- Insertion dans la loi de 1965 des définitions :
 - *des parties communes spéciales : « Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. »*
 - *et des parties communes à jouissance privative : « Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. »*

Le texte ajoute que l'existence de ces parties communes est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. La possibilité est donnée au syndicat de mettre à jour le règlement de copropriété sur ce point dans un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi (décision votée à la majorité simple – article 209).
- Extension de l'exigibilité de manière anticipée aux provisions hors budget prévisionnel ainsi qu'aux sommes appelées au titre des exercices précédents une fois les comptes définitivement approuvés (article 210).



GRAND PARIS

- Modifications des dispositions sur les mandats en assemblée générale :
 - Désormais un mandataire peut recevoir plus de 3 délégations de vote si le total de ses voix n'excède pas 10% des voix du syndicat et non plus 5%.
 - Chaque époux peut recevoir personnellement des délégations de vote dans les limites imposées par la loi.
 - La subdélégation est possible, en l'absence d'interdiction inscrite dans le mandat.
 - Le syndic qui reçoit des pouvoirs en blanc ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

A noter que les 3 derniers points ne sont pas nouveaux ; ils sont issus de jurisprudences établies (article 211).

- Possibilité offerte aux copropriétaires de participer à l'assemblée à distance (visio-conférence) et de voter par correspondance (disposition soumise à décret – article 211).
- Vote des travaux de rénovation énergétique à la majorité de l'article 25. Auparavant, deux majorités étaient concernées pour ce type de travaux, article 24 et article 25, sans que l'on sache exactement quand elles s'appliquaient. Le législateur a tranché pour la majorité la plus forte, ce qui est dommage pour des travaux qui sont nécessaires pour faire baisser les consommations d'énergie (article 212).
- Réduction du délai de prescription des actions personnelles qui passe de 10 à 5 ans (article 213).
- Notification du procès-verbal dans un délai de 1 mois - et non plus 2 - à compter de la tenue de l'assemblée générale (article 213).
- Obligation faite au syndicat de statuer dans les 12 mois de la réception par le syndic d'une proposition commerciale d'installation de la fibre optique dans l'immeuble (article 228).
- Définition donnée des colonnes montantes et consécration de leur transfert au réseau public, tout en laissant la possibilité aux copropriétaires d'en rester propriétaires (article 176).

Transaction

- Création d'un carnet numérique d'information pour les logements neufs dont le permis est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et pour les logements anciens faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025. C'est le propriétaire du logement qui



GRAND PARIS

devra l'établir et le mettre à jour. Un décret précisera les modalités d'application de cette obligation (article 182).

- Suppression de la valeur informative du DPE : il sera donc opposable au vendeur et ce dès le 1^{er} janvier 2021 (article 179).

Règlementation professionnelle

- Modification des dispositions de la loi Hoguet sur le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) : instauration d'une commission de contrôle des activités (article 151).
- Création d'un titre protégé pour les professionnels de la transaction, de la gestion et les syndicats (usurpation du titre pénalement répréhensible – article 156).

Le pôle juridique de la FNAIM du Grand Paris développera plus précisément certains points de cette loi dans votre Flash info hebdomadaire.