

**nestenn**

Newsletter - Décembre 2018

## Enquete

# Immobilier : ce que change la loi Élan

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a été promulguée au Journal officiel du 24 novembre 2018. Cette loi est notamment destinée « à lutter contre les fractures territoriales, améliorer les solutions de logement pour les plus démunis, fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles ». De l'encadrement des loyers au bail mobilité, voici les nouveautés qui intéressent aussi bien les propriétaires que les locataires.

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a été promulguée au Journal officiel du 24 novembre 2018. Cette loi est notamment destinée « à lutter contre les fractures territoriales, améliorer les solutions de logement pour les plus démunis, fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles ». De l'encadrement des loyers au bail mobilité, voici les nouveautés qui intéressent aussi bien les propriétaires que les locataires.

### Le retour de l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers sera appliqué à la demande des communes, pour une durée expérimentale de cinq ans dans les zones tendues et là où les données statistiques recueillies sont suffisamment importantes pour sa mise en place (présence d'un observatoire des loyers). Une nouveauté : la loi n'impose plus que la totalité d'une agglomération y soit soumise.

Le régime est identique à celui mis en place par la loi Alur : le loyer est fixé dans la limite d'un loyer de référence majoré et peut, dans certains cas, faire l'objet d'un complément de loyer.

. **À savoir** : La loi Élan n'éclaircit toujours pas la notion de « complément de loyer » qui permet au bailleur de dépasser le loyer plafond lorsque les caractéristiques de confort ou de localisation du logement le justifient.

Le préfet est chargé de faire respecter l'encadrement des loyers. Il pourra exiger du bailleur contrevenant la diminution du loyer et le reversement au locataire du trop-perçu. Si le bailleur refuse, celui-ci peut être condamné à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros pour un particulier et 15 000 euros pour une personne morale (SCI). De son côté, le locataire pourra saisir la justice d'une action en diminution de loyer.

### Les locations touristiques davantage contrôlées

Afin de mieux encadrer les locations saisonnières, la loi Élan renforce les contrôles et les sanctions : obligation de déclarer auprès de la mairie la mise en location touristique de son logement sous peine d'une amende de 5 000 euros ; obligation de transmettre à la mairie le décompte des nuitées qui ont fait l'objet d'une location (amende de 10 000 euros) ; les plateformes de locations encourent également des sanctions (jusqu'à 50 000 euros d'amende) si elles publient des annonces sans respecter leurs obligations (mention du numéro d'enregistrement, transmission des informations à la commune quant au nombre de jours de location notamment).

. **Location de courte durée** : elles sont limitées à 120 jours par an dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement préalable. Les contrevenants s'exposent à une amende de 10 000 euros.

### Création d'un bail mobilité

Ce nouveau bail, d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable, s'adresse aux locataires en situation précaire : personnes en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, ou en service civique. La durée du bail peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale ne dépasse dix mois. Il peut être résilié par le locataire à tout moment, sans motivation, avec un préavis d'un mois. Aucun dépôt de garantie n'est exigé, mais les locataires pourront bénéficier de la caution gratuite Visale (prise en charge des loyers impayés et remise en l'état des locaux en cas de dégradations).

### Rapports locatifs et digitalisation



Le volet numérique de la loi Élan doit permettre d'alléger la procédure de rédaction du bail :

- création d'un bail numérique ;
- possibilité de transmettre les diagnostics au locataire de manière dématérialisée ;
- suppression de l'engagement manuscrit de la caution. En clair, le garant n'a qu'à signer l'acte de caution dont le contenu pourra faire l'objet d'un modèle type, voire d'une dématérialisation complète.

D'autres mesures concernent directement les rapports bailleur-locataire :

- réduction de trois à deux mois du préavis du locataire ;
- possibilité pour le bailleur d'inclure dans le bail une mention lui permettant d'appliquer des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- protection du locataire victime de violences : le conjoint marié ou pacsé, le concubin notoire qui quitte le logement en raison de violences exercées sur lui ou ses enfants n'est plus tenu solidairement au paiement du loyer. Sa caution est également libérée de son engagement.