



PATRIMOINE

LÉGISLATION // La commission mixte paritaire de la loi logement Elan devrait se réunir cette rentrée parlementaire. En attendant les derniers ajustements sur ce texte, voici le résumé des dispositions.

Ce que la loi Elan va changer pour les propriétaires

Le futur texte sur le logement baptisé « loi Elan » (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) est en passe d'achever son parcours législatif au Parlement. Adopté par le Sénat le 25 juillet dernier, ce texte va, en cette rentrée parlementaire, être examiné une dernière fois en commission mixte paritaire. En attendant les derniers ajustements, l'adoption définitive de la loi et la publication des décrets d'application – probablement fin 2018 ou début 2019 –, voici six mesures phares de ce texte.

1 CRÉATION DU BAIL MOBILITÉ

Ce bail d'un nouveau genre a été conçu par l'Etat afin de répondre à la demande croissante des locations meublées de courte durée. Il a été créé pour les jeunes en formation professionnelle, suivant des études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage ou en mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle. De un à dix mois, la durée de ce bail est volontairement courte pour répondre aux besoins de ce profil de locataires.

Contrairement à la procédure

applicable avec un bail classique, le bailleur ne pourra pas exiger de dépôt de garantie. Le locataire et le propriétaire bénéficieront de la garantie « Visale » (Visa pour le logement et l'emploi), un dispositif gratuit couvrant les impayés de loyers. Ce bail mobilité a la spécificité d'être non reconductible.

Ainsi, si le locataire en place souhaite rester dans les lieux au-delà de la durée initialement prévue, il faudra signer un nouveau bail meublé classique d'une durée d'un an (ou neuf mois pour un étudiant) plus un dépôt de garantie. « *Le bail mobilité constitue un nouvel instrument à la disposition du bailleur. Comme il existe déjà de nombreuses déclinaisons de contrats de location (nu, meublé, location touristique, colocation...), l'avenir dira si ce bail d'un nouveau genre sera vraiment utile et surtout s'il trouvera son public* », commente Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim.

Ce nouveau bail pourrait être une solution pour les propriétaires qui, en dehors de Paris et des grandes agglomérations, ont des difficultés pour louer leur bien. Certains professionnels sceptiques affirment que cela pourrait aussi servir aux bailleurs des grandes villes ayant

épuisé leur quota de jours en location touristique de courte durée.

2 CAUTIONNEMENT SIMPLIFIÉ

L'acte de cautionnement solidaire demandé lors de la location devrait être moins compliqué. Ainsi, la personne qui se portera caution pour un locataire n'aura plus à recopier de façon manuscrite plusieurs paragraphes obligatoires (sans ratures et à la virgule près) mentionnant son engagement en tant que caution. A l'avenir, elle devra lire cet acte déjà prérédigé et signer au bas du document ou réaliser une signature électronique (dématérialisée).

« *Avec la digitalisation prévue de ce document, il devrait être plus facile d'effectuer cette démarche de caution à distance. C'est une bonne chose car cela devrait être plus rapide pour monter un dossier de location* », reconnaît Pierre Hautus, directeur général l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). « *Il y a un côté pratique indéniable qui devrait faciliter la vie des bailleurs et rendre plus simples les démarches liées au cautionnement* », ajoute Sophie Erignac-Godefroy, avocate



associée spécialiste de l'immobilier au cabinet UGGC Avocats.

Deux autres mesures à relever concernant le volet locatif : « *La dispense de la solidarité du bail lorsqu'un époux doit quitter le domicile commun pour cause de violence et l'obligation pour le bailleur de donner l'identité de son locataire au syndic. Cette précaution sera utile en cas de troubles du voisinage* », signale Sophie Erignac-Godefroy.

3 LOCATION TOURISTIQUE PLUS CONTRÔLÉE

La loi Elan prévoit de durcir les contrôles et renforcer les sanctions financières civiles à l'encontre des propriétaires et des sites qui abusent de la location touristique de courte durée et qui ne suivent pas les obligations. En cas de location d'une résidence principale à des fins touristiques au-delà de la durée légale de 120 jours par an (selon l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation), les amendes à l'encontre des particuliers devraient passer de 5.000 à 10.000 euros.

« *Ces pénalités financières civiles renforcent les amendes existantes, étant rappelé que les cas de fraude caractérisée sont également passibles*

de sanctions pénales », précise Sophie Erignac-Godefroy. A noter que les plates-formes Internet de location, diffusant ces offres non légales, écoperont aussi d'amendes pouvant aller jusqu'à 50.000 euros.

4 ENCADREMENT DES LOYERS CONFIRMÉ

Annulé il y a quelques mois par les tribunaux administratifs de Lille et de Paris, l'encadrement des loyers, introduit par la loi Alur du 24 mars 2014, devrait faire un retour en force avec la loi Elan. Le texte prévoit la réintroduction de cette mesure à titre expérimental pendant une durée de cinq ans, dans les zones tendues. Cette décision est

laissée à l'initiative des villes, et notamment des élus locaux sur la base d'une démarche volontaire dans le but de réguler leur marché locatif.

Ce nouvel encadrement devrait être opposable aux bailleurs avec des sanctions prévues en cas de non-respect des règles. Les amendes pourront atteindre 5.000 euros pour une personne physique et jusqu'à 15.000 euros pour une personne morale (notamment lorsqu'une SCI est propriétaire du logement loué).

5 COPROPRIÉTÉ RÉAMÉNAGÉE

L'article 60 du texte devrait permettre au gouvernement de légiférer par ordonnance afin d'ajuster et de simplifier la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Cela devrait être l'occasion de revisiter les règles de gouvernance. « *Ce réaménagement devrait permettre des assouplissements adaptés à la taille et la diversité des copropriétés de plus en plus nombreuses en France et de digitaliser davantage les processus et les relations entre le syndic et les copropriétaires* », précise Jean-Marc Torrolion.

6 NUMÉRISATION GÉNÉRALISÉE

Cela va dans l'esprit de cette loi. Un certain nombre de documents liés au bail (règlement de copropriété, diagnostics immobiliers...) devraient à terme pouvoir être numérisés et accessibles en ligne par le locataire. « *Cela devrait éviter les nombreux documents en annexes au bail qui, au fil des obligations législatives, sont de plus en plus volumineux et coûteux à éditer* », indique Pierre Hautus.

— Laurence Boccara



Un certain nombre de documents liés au bail (règlement de copropriété, diagnostics immobiliers...) devraient à terme pouvoir être numérisés et accessibles en ligne par le locataire. Photo Paul Sittler/RÉA