



Destinataires :

- UD/ Sections/Secteur

Paris, le 14 février 2022

Réf : Circulaire n° 08/2022

Restitution de l'audition sur la loi ELAN sollicitée par la commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale

Bonjour,

Le 25 janvier dernier la Commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale a convié La CSF à participer à une table ronde au sujets des évolutions amenées par la loi ELAN. Les thématiques abordées devaient être :

- Les rapports locatifs
- L'encadrement de la location des meublés
- Le bail mobilités
- La garantie locative
- Le permis de louer

Au vue du grand nombre de participants, nous avons eu un temps de parole limité. Nous avons donc choisi de focaliser notre intervention sur les sujets suivants la garantie locative, l'encadrement des loyers et le permis de louer.

1. La garantie locative

Elle est régie par l'Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

La version avant loi ELAN

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne physique qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite 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 et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

La version après loi ELAN

Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

~~Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2.~~

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

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. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Intervention :

La loi ELAN a supprimé l'obligation de recopier à la main l'acte de cautionnement. Cette disposition nous semble aller vers une réelle simplification des relations bailleur–locataire et a d'ailleurs permis d'étendre la garantie visale.

Cependant, les multiples changements dont a fait l'objet cet article apportent de l'opacité à cette mesure. En effet, la dernière réforme du droit des suretés est venue modifier une fois de plus le régime de la caution. A partir du 1^{er} janvier 2022, la caution ne pourra plus seulement signer l'acte mais devra apposer la mention manuscrite qu'elle s'engage avec le prix du loyer en toute lettre.

Version après ordonnance du 15 septembre 2021

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, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

2. L'encadrement des loyers

Articles 139 et 140 de la loi ELAN

Ces articles remettent en place l'encadrement des loyers dans les zones tendues. Contrairement à la loi ALUR, avec ELAN ce dispositif est expérimental pour une durée de 5 ans.

Les villes et/ou les EPCI appliquant l'encadrement des loyers aujourd'hui sont :

- Paris
- Lille
- Plaine Commune
- Lyon
- Villeurbanne
- Est ensemble

En 2022, Bordeaux et Montpellier appliqueront l'encadrement des loyers.

Intervention :

La CSF est depuis la loi ALUR pour un encadrement des loyers dans le parc privé. C'est un outil indispensable pour réguler le marché de la location dans les zones tendues.

Cependant, le dispositif doit être renforcé. En effet, les rapports montrent que certains propriétaires ne respectent pas l'encadrement. A Paris, le dépassement de loyer, selon l'Olap, est en moyenne de 168 euros et cela concerne le plus souvent les petites surfaces. Aussi, il faut que le dispositif devienne réellement contraignant et multiplier les contrôles.

De plus, la possibilité pour les propriétaires d'appliquer un complément de loyer devrait être drastiquement restreinte. En effet, le décret du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers en sa section 3 indique que l'application d'un complément de loyer peut être justifiée par les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement [...]. Or ces « caractéristiques de localisation ou de confort » ne sont pas définies par le décret. Aussi, il a été proposé pendant l'audition de modifier ce décret afin que le complément de loyer ne soit plus une disposition utilisée par les bailleurs pour contourner l'encadrement des loyers. Par exemple, il faudrait exclure les logements d'une surface inférieure à 18 m² ou encore exclure la rénovation d'une cuisine ou d'une salle de bain qui sont des éléments indispensables dans un logement.

3. le permis de louer

Art L 634-1 et L 635-1 CCH

Depuis la loi ALUR, les EPCI ou dans certains cas les communes peuvent soumettre dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et pour une zone géographique, la mise en location d'un bien à une autorisation ou une déclaration préalable plus communément appelée «le permis de louer ».

La loi Elan a exclu les organismes de logements sociaux de ce dispositif.

Intervention :

Malgré les vives critiques que peut engendrer le permis de louer La CSF se positionne favorablement. En effet, elle rappelle que ce dispositif est très encadré. Il concerne des zones géographiques bien délimitées où prolifère les marchands de sommeil et l'habitat indigne.

Elle ajoute que ce dispositif peut permettre de lutter efficacement contre l'habitat indigne lorsque celui-ci est pensé judicieusement. Pour illustrer ce propos, il a été cité l'exemple de Niort. De fait, la communauté de d'agglomérations du Niortais, la ville de Niort en partenariat avec la CAF et l'ADIL ont décidé d'associer leurs compétences pour mettre en place le permis de louer. Des visites des logements sont organisées, la caf transmet la liste des logements concernés par le secteur pour

lesquels une aide au logement a été demandée. Ce partenariat a eu des effets positifs sur le territoire concerné et a permis d'améliorer certain logement.

L'utilisation du permis de louer doit donc être renforcée et pensée de manière partenariale pour lutter efficacement contre l'habitat indigne.

4. les autres dispositions notables transformées par la loi ELAN

Article 8-2 de la loi du 6 juillet 1989 (article créé par l'article 136 de la loi ELAN)

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 violences 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.

Commentaires :

Ce nouvel article est un pas vers la protection des victimes de violence conjugales et de leurs enfants. Cependant on peut s'interroger sur l'exigence des pièces à fournir pour faire cesser la solidarité d'une ordonnance de protection ou d'une condamnation de l'auteur des faits. Cela constitue une vraie lourdeur administrative dans un contexte d'urgence souvent vitale. Aussi, un principe de précaution ne pourrait-il pas s'appliquer dans ce contexte et le seul dépôt de plainte ne serait-il pas suffisant.

L'expulsion locative Article 24 de la loi du 6 juillet 1989 :

Commentaires :

Cet article, depuis 4 ans, a subi de nombreux changements. Tout d'abord les mentions obligatoires du commandement de payer ont été simplifiées. En effet, avant la loi ELAN le commandement de payer devait contenir l'intégralité de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les trois premiers alinéas de la loi du 31 mai 1990 relatifs au Fonds de solidarité logement. Cette simplification va dans le bon sens, en effet un nombre trop important d'informations surtout dans ce contexte peut avoir l'effet inverse que celui désiré c'est-à-dire perdre le locataire plutôt que de lui faire connaître ses droits.

Une deuxième modification a eu lieu avec la loi ELAN. En effet, depuis 2019 elle a entendu de mettre de la cohérence entre les procédures de surendettement et d'expulsion. Auparavant ces deux procédures existaient en parallèle mais pouvait préconiser le contraire. La coordination entre ces deux procédures permet aux juges de prendre des décisions cohérentes.

Article L 623-1 du code de la consommation :

Version avant 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 ou contractuelles :

1° A l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ;
2° Ou lorsque ces préjudices résultent de pratiques anticoncurrentielles au sens du titre II du livre IV du code de commerce ou des articles 101 et 102 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

Version après 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 ;

2° Ou lorsque ces préjudices résultent de pratiques anticoncurrentielles au sens du titre II du livre IV du code de commerce ou des articles 101 et 102 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

Commentaires :

Cette précision est bénéfique pour les associations de locataires. En matière immobilière, les actions de groupe étaient souvent rejetées par les tribunaux au prétexte que le code de la consommation ne prévoyait pas l'action de groupe dans ce domaine.

Article 6 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 :

Avant la loi ELAN

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Après la loi ELAN :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, **exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites**, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Commentaires :

Cet ajout de critère de décence permet de rendre plus visible la jurisprudence. Cela va dans le sens de la protection du locataire. Il est à préciser que même si les termes de la loi peuvent prêter à confusion cette obligation de décence pèse sur le propriétaire pendant toute la durée du bail.

Camille GIRAUDET, Chargée de mission, Secteur HUC