

CODE DES BAUX 2019

Mise à jour

Incidences de la loi ELAN

INCIDENCES DE LA LOI ELAN

Par Jacques Lafond

Anticipant sur la future réforme du droit de la copropriété par ordonnance, les parlementaires ont, à la faveur de la loi ELAN (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO 24 nov. texte n° 1), modifié sur certains points la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 réglementant les baux d'habitation et à usage mixte professionnel et d'habitation.

La présente annexe a pour objet de rendre compte brièvement des apports de cette réforme et de ses incidences.

Nous examinerons dans une première partie l'impact de la réforme sur la loi du 6 juillet 1989 (I) puis son impact sur quelques textes périphériques (II).

I. – PREMIÈRE PARTIE : INCIDENCES DE LA LOI ELAN SUR LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 2</p> <p>Art. 2. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.</p> <p>Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Toutefois, ce titre ne s'applique pas :</p> <p>1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;</p> <p>2° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er} bis ;</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 107, I, 1°</p> <p>Art. 2. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.</p> <p>Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Toutefois, ce titre ne s'applique pas :</p> <p>1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;</p> <p>2° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er} bis ;</p> <p>2° bis Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I^{er} ter ;</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.</p>	<p>3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.</p>
Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3</p> <p>Art. 3. - Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.</p> <p>Le contrat de location précise :</p> <p>1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;</p> <p>2° Le nom ou la dénomination du locataire ;</p> <p>3° La date de prise d'effet et la durée ;</p> <p>4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le Code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;</p> <p>6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;</p> <p>7° Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement et définis par le représentant de l'État dans le département dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17 ;</p> <p>8° Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;</p>	<p><i>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, 1° et 154, I, 1° et 218, I</i></p> <p>Art. 3. - Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de concertation.</p> <p>Le contrat de location précise :</p> <p>1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;</p> <p>2° Le nom ou la dénomination du locataire ;</p> <p>3° La date de prise d'effet et la durée ;</p> <p>4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le Code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;</p> <p>6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;</p> <p>7° (Abrogé)</p> <p>8° Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;</p> <p>10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.</p> <p>Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 24-2, doit être expressément mentionné dans le contrat de location. À défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du même article 24-2.</p> <p>Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Cette notice d'information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers, telle que prévue au même article 24-2. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.</p> <p>Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.</p> <p>Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.</p> <p>Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.</p>	<p>9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;</p> <p>10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.</p> <p><i>Alinéa abrogé</i></p> <p>Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. [...] Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.</p> <p>Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.</p> <p>Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.</p> <p>Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.	En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable [...] et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Contrat de bail : mentions obligatoires supprimées. En conséquence des réformes apportées par la loi ELAN, sont supprimées toutes les références devant figurer antérieurement dans le bail ou dans la notice d'information relatives :

- au loyer de référence ou au loyer de référence majoré ;
- à la garantie universelle des loyers (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, 1°, art. 154, I, 1°).

Communication des extraits du règlement de copropriété par la voie dématérialisée. – Dorénavant les extraits du règlement de copropriété devront être communiqués au locataire par voie dématérialisée (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3, al. 15, et art. 3-3 Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 218, I et II), au même titre que le dossier de diagnostic technique (V. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-3).

Toutefois, ce mode de communication est écarté si l'une des parties au contrat s'y oppose de façon « explicite ».

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-3 Dossier diagnostic technique</p> <p>Art. 3-3. – Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :</p> <p>1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code de la santé publique ;</p> <p>3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;</p>	<p>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 179 et 218</p> <p>Art. 3-3. – Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :</p> <p>1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code de la santé publique ;</p> <p>3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.</p> <p>Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.</p> <p>Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.</p> <p>Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.</p>	<p>4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.</p> <p>Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.</p> <p>Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.</p> <p>Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative. (En vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021 : L., art. 179, III).</p> <p>Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.</p>

Communications du dossier de diagnostic technique au locataire par la voie dématérialisée. – Dorénavant le dossier de diagnostic technique devra être communiqué au locataire par voie dématérialisée (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3, al. 15, et art. 3-3 ; mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 218, I et II) au même titre que les extraits du règlement de copropriété (V. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3).

Toutefois, ce mode de communication est écarté si l'une des parties au contrat s'y oppose de façon « explicite ».

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 5 Rémunération des intermédiaires</p> <p>Art. 5. – I. – La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 art. 151, III</p> <p>Art. 5. – I. – <i>Inchangé ...</i></p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.</p> <p>Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.</p> <p>Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.</p> <p>II. - Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.</p> <p>La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret.</p> <p>Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.</p>	<p>II. - Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.</p> <p>La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret.</p> <p>Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
En cas de manquement à l'obligation mentionnée au même premier alinéa d'une personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1 ^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, l'observatoire local des loyers saisis le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières mentionné à l'article 13-5 de la même loi.	Les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende et proportionnée à la gravité des faits constatés.

Observatoire des loyers : obligations des professionnels. – Les professionnels intervenant lors de la conclusion du bail ou pour assurer la gestion locative doivent communiquer à l'observatoire local des loyers des informations relatives au logement et au contrat de location, dont la nature et les conditions de transmission doivent être définies par décret (*L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 5, II, al. 1 à 3 nouveau.* – *L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, I, 2°*).

Jusqu'alors le non-respect de cette obligation pouvait donner lieu à la saisine par l'observatoire local des loyers du président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière, qui pouvait prononcer des sanctions disciplinaires. Cette disposition (*L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 5, II dernier alinéa*) a été supprimée. Dorénavant le professionnel qui ne remplira pas les diverses obligations imposées par l'article 5, II encourra une amende administrative, prononcée par le préfet. Le montant de cette amende ne pourra être supérieur à 5000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (*L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 151, III*).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<i>L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 6</i> Art. 6. – 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'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. ... Suite inchangée	<i>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 142</i> Art. 6. – 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'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Décence des locaux loués. – L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui définit, sur un plan général, les règles de « décence » est complété par la loi ELAN. Pour être décent, le logement loué devra dorénavant être « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites » (*L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 142*). Le texte, qui s'inscrit dans le prolongement de la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 (1) appelle deux remarques :
– il vise les « espèces » nuisibles et parasites et s'applique donc tant aux espèces animales (acariens, souris, rats, punaises, termites, etc.) qu'aux espèces végétales (par exemple les champignons et en particulier la mэрule) ;
– la « décence » des locaux loués n'est affectée que s'il y a « infestation ». Le terme employé paraît impliquer un envahissement relatif ou du moins une menace d'envahissement des locaux loués par les « espèces » concernées.

(1) V. CSP, art L. 1338-1 à L. 1338-5.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989 – Art. 8-1 Colocation</p> <p>Art. 8-1. – I. – La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.</p> <p>II. – Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I^{er} bis de la présente loi.</p> <p>Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.</p> <p>Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du Code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation.</p> <p>Un décret en Conseil d'État adapte aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence.</p> <p>III. – Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.</p> <p>IV. – Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 141, II</p> <p>Art. 8-1. – I. – La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.</p> <p>II. – Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Par dérogation au même article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 m² et à 20 m³. Pour l'application de l'article 6 de la présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement.</p> <p>Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I^{er} bis de la présente loi.</p> <p>Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.</p> <p>Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du Code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation.</p> <p><i>Alinéa supprimé</i></p> <p><i>Suite inchangée</i></p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.</p> <p>V. - Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :</p> <p>1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;</p> <p>2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.</p> <p>VI. - La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.</p> <p>L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution.</p>	

Colocation et décence. - L'article 8-1, II, de la loi du 6 juillet 1989 énonce que la colocation constitue une « division » au sens de l'article L. 111-6-1. Or ce texte interdit toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³.

Un décret en Conseil d'État devait adapter aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence, mais il n'est jamais intervenu. En effet une difficulté s'est manifestée. Elle résulte de l'incompatibilité du décret du 30 janvier 2002 définissant les critères de décence et de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 précité. Alors que le décret exige le respect d'une superficie de 9 m² et d'un volume de 20 m³, l'article 8-1, qui renvoie à l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, fixe pour sa part la superficie et le volume légalement exigées à 14 m² et 33 m³.

La loi ELAN met fin à ces distorsions en précisant dans le nouvel article 8-1, II alinéa 1^{er} que dans le cas de colocation et par dérogation à l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, la sur-

face et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux respectivement à 9 m² et à 20 m³. Il est ajouté que pour apprécier la décence en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (1) il y a lieu de prendre en compte l'ensemble des éléments et pièces du logement, et non pas la seule partie de logement dans le colocationnaire à la jouissance exclusive. (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8-1, II. - L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 141, II, 1°).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Nouveau : violences « conjugales »	L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8-2 Créé, L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 136, 1° Art. 8-2. – 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 violence commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de 6 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

Violences au sein d'un couple ou sur un enfant. – La loi Elan (art. 136, 1°) crée une procédure permettant de mettre fin à la solidarité entre membres d'un couple lorsque le conjoint, le partenaire lié par un PACS ou le concubin notoire, quittent le logement à la suite de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec la victime (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8-2).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 16 Observatoire des loyers Art. 16. – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en	Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, I, 3° Art. 16. – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en

(1) Qui définit, sur un plan général, les règles de « décence ».

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.</p> <p>Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que de ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du même code et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Toutefois, peuvent être agréés, à titre transitoire et jusqu'au 31 décembre 2015, les observatoires locaux des loyers dont les statuts ne sont pas conformes aux dispositions du présent article. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat défini à l'article L. 302-1 dudit code.</p>	<p>matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.</p> <p>Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que de ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du même code et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observation, assurant la responsabilité équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Toutefois, peuvent être agréés, à titre transitoire et jusqu'au 31 décembre 2015, les observatoires locaux des loyers dont les statuts ne sont pas conformes aux dispositions du présent article. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat défini à l'article L. 302-1 dudit code.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.</p> <p>Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du même code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.</p> <p>L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du Code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du Code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du Code de la sécurité sociale, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation.</p>	<p>Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.</p> <p>Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du même code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.</p> <p>L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du Code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du Code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du Code de la sécurité sociale, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation.</p>

Observatoire des loyers : agrément. – Les conditions d'agrément des observatoires des loyers sont modifiées lorsqu'il existe en leur sein une instance de consultation assurant la représentation équilibrée des bailleurs locataires gestionnaires et des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de l'instance existant au sein de l'observatoire, chargée de la validation du dispositif d'observation et d'assurer la responsabilité équilibrée des diverses parties prenantes doivent être précisées par décret (*L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 16, al. 3 nouveau. – L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, 3°*).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17 Loyers</p> <p>Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, I, 4°</p> <p>Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.</p> <p>Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.</p> <p>Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.</p> <p>Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence.</p> <p>Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.</p> <p>Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.</p> <p>Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.</p> <p>II. - A. - Dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.</p> <p>B. - Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.</p> <p>Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.</p>	<p>II. - La fixation du loyer des logements mis en location est libre.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.</p> <p>Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.</p> <p>Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la présente loi.</p> <p>En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.</p> <p>En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.</p> <p>En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.</p> <p>Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.</p> <p>III. - En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.</p> <p>IV. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.</p>	

Fixation du loyer

1° Rappel du système antérieur

1. - Le système de réglementation des loyers d'habitation mis en place par la loi ALUR du 24 mars 2014 ne s'appliquait que dans les « zones tendues » où se manifestaient des difficultés sérieuses d'accès au logement. Cette réglementation présentait deux volets. Le régime de fixation des loyers était déterminé soit par arrêté préfectoral (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17) soit par décret (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 18).

a) Réglementation des loyers par arrêté préfectoral

2. - Selon l'article 17, I de la loi du 6 juillet 1989, dans les communes figurant sur la liste annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, situées dans des « zones tendues », le préfet devait fixer par un arrêté annuel,

un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, grâce aux données qui lui étaient fournies par les observatoires locaux des loyers. Ces loyers de référence, étaient exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégories de logements et par secteur géographique.

Ce mécanisme de fixation des loyers par arrêté s'est tout d'abord appliqué à Paris, puis à Lille. Cependant les tribunaux administratifs, puis les Cours d'appel administratives de Lille puis de Paris (1) ont annulé les arrêtés préfectoraux de fixation du loyer de référence concernant ces agglomérations.

Ce système a donc été un échec, d'autant que son fonctionnement était lié à l'existence d'observatoires des loyers opérationnels. Or deux observatoires locaux des loyers seulement ont demandé à être agréés (Paris et Lille).

b) Réglementation des loyers par décret

3. - Par ailleurs, l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 permettait de fixer annuellement par décret « le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés ».

2° Système issu de la loi ELAN

4. - Le système de fixation du loyer par arrêté préfectoral devient optionnel. Avec la loi ELAN, le système de fixation du loyer par arrêté préfectoral qui était à l'origine appelé à s'appliquer à l'ensemble des « zones tendues » (V. n° 8) ne disparaît pas, mais il devient expérimental (2). Il sera applicable pendant 5 ans, sur option, et réservé à Paris, à la métropole du Grand Paris, à la métropole de Lyon et à la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Ce système est désormais régi par l'article 140 de la loi ELAN, dont on trouvera le texte ci-dessous, en deuxième partie (A).

Il concerne également les locaux meublés constituant la résidence principale du locataire (3).

5. - **Fixation du loyer par décret.** - Le système antérieur fondé sur l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 (non affecté par la loi ELAN) qui permet, dans les zones dites « tendues » de fixer annuellement par décret le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés est maintenu et devient le droit commun de la réglementation (4).

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 22-1</p> <p>Cautionnement</p> <p>Art. 22-1. - 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ; 	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 134</p> <p>Art. 22-1. - 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;

(1) CAA Paris, 26 juin 2018, n° 17PA03808. - CAA Douai, 3 juill. 2008, n° 17DA 02260.

(2) Il est réglementé par l'article 140 de la loi Elan qui reprend pour l'essentiel la teneur des anciens articles 17, I, 17, II et 17-2 de la loi du 6 juillet 1989.

(3) En conséquence le I de l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989, qui déterminait les modalités de fixation du loyer d'origine, en se référant à la procédure d'intervention d'un arrêté préfectoral est aboli, de même que le II (art. 139, I, 6°). Un alinéa est ajouté au texte ainsi modifié, pour rendre applicable l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 (V. n° 8) à la fixation du loyer du bail renouvelé.

(4) Actuellement cette réglementation résulte du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 dont les effets ont été prolongés jusqu'au 31 juillet 2019 par le décret n° 2018-549 du 28 juin 2018.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 manuscrite 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.</p>

Cautionnement : suppression de la mention manuscrite. L'article 22-1 *in fine* de la loi du 6 juillet 1989 exige, lorsque le bail est sous seing privé, que le locataire personne physique qui se porte caution fasse précéder sa signature d'une mention manuscrite destinée à attirer son attention sur la gravité et la portée de son engagement (1). L'exigence de cette mention est supprimée par la loi ELAN. Le nouveau texte de l'article 22-1 dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989 exige dorénavant :

- que l'acte de cautionnement fasse apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- qu'il comporte une mention exprimant de façon explicite et non équivoque que la caution a connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle a contractée ;
- et que cet acte reproduise l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1, concernant les modalités de résiliation du cautionnement (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 134).

(1) V. Les baux d'habitation, LexisNexis, 8^e ed. 2017, par J. Lafond et B. Vial-Péroletti, n°s 669 à 673.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L. n° 89-462, 6 juill. 1989 art. 24</p> <p>Art. 24. – I. – Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.</p> <p>Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.</p> <p>Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.</p> <p>Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint. Il reprend les éléments essentiels du commandement. Il s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2.</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 118, 119, 122 et 137</p> <p>Art. 24. – I. – Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.</p> <p>Le commandement de payer contient, à peine de nullité :</p> <p>1° La mention que le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour payer sa dette ;</p> <p>2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;</p> <p>3° Le décompte de la dette ;</p> <p>4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;</p> <p>5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;</p> <p>6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du Code civil</p> <p>Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.</p> <p>Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés [.....] pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint.[.....] Il s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.</p>	<p>L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.</p>
<p>II. – À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du Code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.</p>	<p>II. – [...] Les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du Code de la sécurité sociale. Cette saisine, qui contient les mêmes informations que celles des signalements par les huissiers de justice des commandements de payer prévus au I du présent article peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.</p>
<p>III. – À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette notification s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la même loi. La saisine de l'organisme mentionné à la première</p>	<p>III. – À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette notification s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la même loi. La saisine de l'organisme mentionné à la première</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>phrase du présent III peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.</p> <p>IV. - Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur.</p> <p>V. - Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du Code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.</p> <p>Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.</p> <p>Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.</p>	<p>phrase du présent III peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier, selon des modalités et avec un contenu précisé par décret, au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.</p> <p>IV. - Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur.</p> <p>V. - Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du Code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du Code de la consommation.</p> <p><i>Alinéa supprimé</i></p> <p><i>Alinéa supprimé</i></p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>VI. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>VI. – Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du Code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :</p> <p>« 1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du Code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;</p> <p>2° Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	<p>L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet ;</p> <p>3° Par dérogation au 2° du présent VI, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation ;</p> <p>4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 2° du présent VI, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du Code de la consommation, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	<p>paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet. » ;</p> <p>« VII. – Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.</p> <p>VIII. – Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.</p> <p>Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du Code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation. Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.</p> <p>Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent VIII, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »</p> <p>IX. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation.</p>

1. - **Clause résolutoire de plein droit : commandement.** - Les mentions que doit contenir le commandement préalable à la mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit sont modifiées par la loi Elan, en vue d'une meilleure information du locataire (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 137 : V. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24, I).

- le commandement doit tout d'abord contenir le « décompte de la dette » ;
- le locataire doit être averti qu'il encourt la résiliation de son bail et l'expulsion s'il n'obtempère pas dans le délai de 2 mois ;
- il doit enfin être informé de la possibilité qui lui est offerte de solliciter une aide financière auprès du fonds de solidarité pour le logement, ou encore de demander judiciairement des délais de grâce.

2. - **Saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).** Il est rappelé que la saisine de cette commission doit être antérieure d'au moins 2 mois à toute assignation en résiliation de bail (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24, II). La loi ELAN (art. 122) précise qu'il y a lieu de faire figurer dans l'acte de saisine les mêmes mentions que celles exigées dans le commandement préalable (V. n° 14).

3. - **Clause résolutoire de plein droit et surendettement.** - La loi Elan (art. 118) modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, afin de mieux concilier les procédures de surendettement et de résiliation du bail. Il crée à cette fin un nouvel article L. 714-1 du Code de la consommation et complète les articles L. 722-5 et L. 722-16 du même code.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter du **1^{er} mars 2019**.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24-2 Garantie universelle des loyers	L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, I, 6° Ce texte supprime l'article 24-2 de la loi du 6 juillet 1989

Suppression de la garantie universelle des loyers. La garantie universelle des loyers, avait donné lieu à d'interminables et vifs débats devant les deux assemblées... pour s'apercevoir finalement que l'on n'avait pas les moyens de la financer...

La loi ELAN (art. 154, I, 3°) signe son acte de décès en supprimant l'article 24-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-9 Meublés Art. 25-9 (Créé, L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 8). - I. - Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au I de l'article 17 pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.	Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 139, I, 6° Art. 25-9. - Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations. L'article 17-2 est applicable aux logements meublés. La hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.</p> <p><i>(Alinéa modifié, L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 82, I, 10°, a)</i> Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés. Pour l'application de l'article 17-2, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.</p> <p>II. - Le <i>(Mots ajoutés, L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 82, I, 10°, b)</i> « I du » présent article n'est pas applicable aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c de l'article 261 D du Code général des impôts.</p> <p>III. - Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.</p> <p>Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations.</p>	

Titre I^{er} ter. – DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS LOUÉS DANS LE CADRE D'UN BAIL MOBILITÉ

Art. 25-12. – Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du Code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I^{er} bis ne sont pas applicables.

Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 sont applicables au bail mobilité.

La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

Art. 25-13. – I. – Le contrat de location est établi par écrit et précise :

- 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- 2° Le nom du locataire ;
- 3° La date de prise d'effet ;
- 4° La durée du contrat de location conformément à l'article 25-14 ;
- 5° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- 6° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- 7° Le montant du loyer et ses modalités de paiement ;
- 8° Le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12 ;
- 9° Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- 10° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ;
- 11° Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.

Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du présent titre. À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8° du I du présent article, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I^{er} bis.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.

Art. 25-14. – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.

La durée du contrat de location, prévue au 4° du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I^{er} bis.

Art. 25-15. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

Art. 25-16. – Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.

Art. 25-17. – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

Art. 25-18. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapporté à la périodicité de versement du forfait.

II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 40 Logement – Loi de 48 Art. 40	Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 136, 2° Art. 40
II. – Les dispositions des articles 3, 3-1, 8 à 20, du premier alinéa de l'article 22 et de l'article 24 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 précitée.	II. – Les dispositions des articles 3, 3-1, 8, 8-1, 9 à 20, du premier alinéa de l'article 22 et de l'article 24 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 précitée.

Locations soumises à la loi du 1^{er} septembre 1948. – Application partielle de la loi du 6 juillet 1989. – L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 énonçait que n'étaient pas applicables aux locations soumises à la loi du 1^{er} septembre 1948 les articles 3, 3-1, 8 à 20, 22 al. 1^{er} et 24 de la loi du 6 juillet 1989. La loi ELAN (art. 136, 2°) modifie ce texte en indiquant que : les articles « 8 à 20 » sont remplacés par les références aux articles : « 8, 8-1, 9 à 20 ». Ceci signifie concrètement que ne sont pas applicables aux locations régies par la loi du 1^{er} septembre 1948 l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 – qui régit les sous-locations, l'article 8-1 concernant les colocations et l'article 9 relatif à l'échange de logements.

II. – DEUXIÈME PARTIE : LOI ELAN ET TEXTES PÉRIPHÉRIQUES

A. – Fixation du loyer par arrêté préfectoral (système optionnel)

Loi ELAN, article 140

I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

Les logements appartenant à ou gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de construction et de l'habitation ou appartenant à ou gérés par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2 dudit code sont exclus de cette expérimentation.

II. – Pour l'application du I, les catégories de logements et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement, par majoration et par minoration du loyer de référence.

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées dans la région d'Île-de-France par le représentant de l'État dans la région.

Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

III. – A. – Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat.

B. – Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre I^{er} ter de la même loi.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

IV. – L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres I^{er} bis et I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts.

V. – Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logements. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

VI. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

Dans les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application du présent VI, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

À défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la même loi. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie aux articles 10 et 25-7 de ladite loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

Lorsque la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement porte sur un contrat de location soumis aux dispositions du titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, elle s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la même loi s'applique à chaque valeur ainsi définie.

VII. – Lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'État dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

VIII. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.

B. – Location en meublé à titre de résidence principale

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
Code de la construction et de l'habitation Art. L. 632-1 Meubles Art. L. 632-1. – I. – Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I ^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.	Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 141, I Art. L. 632-1. – I. – Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I ^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.</p> <p>Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.</p> <p>À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.</p> <p>II. - Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ne sont pas applicables à cette location les articles 3-2, 3-3, 18, 24-1, 25-4 et 25-11 de la même loi.</p> <p>Le local loué mentionné au premier alinéa du I doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.</p> <p>Un décret en Conseil d'État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d'hébergement, dans le respect des textes pris en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique.</p>	<p>Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.</p> <p>Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.</p> <p>À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.</p> <p>II. - Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ne sont pas applicables à cette location les articles 3-2, 3-3, 18, 24-1, 25-4 et 25-11 de la même loi.</p> <p>Le local loué mentionné au premier alinéa [...] doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.</p> <p><i>Alinéa supprimé</i></p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire, selon les modalités définies à l'article 828 du Code de procédure civile, en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.</p>	<p>Lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire, selon les modalités définies à l'article 828 du Code de procédure civile, en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.</p>

C. – Meublés de tourisme

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Code du tourisme</p> <p>Art. L. 324-1-1. – I. – Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.</p> <p>II. – Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Lorsqu'elle est mise en œuvre, cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la déclaration mentionnée au I du présent article.</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 145, I</p> <p>Art. L. 324-1-1. – I. – Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.</p> <p>II. (Ancien I) – Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.</p> <p>III. – Par dérogation au II, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.</p> <p>Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.</p> <p>Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement.</p>	<p>auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.</p> <p>La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.</p> <p>Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.</p> <p>Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.</p> <p>Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement.</p> <p>IV. - Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.</p> <p>La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.</p> <p>V. - Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.</p> <p>Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.</p> <p>Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Meublés de tourisme Code du tourisme</p> <p>Art. L. 324-2-1. – I. – Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du présent code.</p> <p>II. – Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un local meublé soumis au II de l'article L. 324-1-1 et aux articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation publie dans l'annonce relative au local, son numéro de déclaration, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du présent code. Elle veille à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an par son intermédiaire lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. À cette fin, lorsqu'elle en a connaissance, elle décompte le nombre de nuits faisant l'objet d'une occupation, et en informe, à sa demande, annuellement, la commune du logement loué. Au-delà de cent vingt jours de location, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre de location par son intermédiaire jusqu'à la fin de l'année en cours.</p> <p>III. – Les modalités de contrôle et de sanction aux manquements aux obligations prévues par le II du présent article sont fixées par décret.</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 145, II</p> <p>Art. L. 324-2-1. – I. – Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration [...], obtenu en application du III de l'article L. 324-1-1 du présent code. Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration.</p> <p>II. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à la personne mentionnée au I du présent article, lorsque celle-ci en a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. La personne mentionnée au même I transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné. Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	<p>été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I. Le dispositif de retrait des offres peut être mutualisé par plusieurs personnes mentionnées au même I. Le cas échéant, ce dispositif mutualisé est certifié chaque année avant le 31 décembre par un tiers indépendant. Un décret en Conseil d'État précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes.</p> <p>III. - Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.</p> <p>Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement.</p> <p>Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du deuxième alinéa du même II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.</p> <p>Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.</p> <p>IV. - Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles L. 621-4 et L. 651-6 du Code de la construction et de l'habitation sont habilités à rechercher et à constater tout manquement aux articles L. 324-1-1 et L. 324-2 du présent code ainsi qu'au présent article sur le territoire relevant du service municipal ou départemental du logement. À cette fin, ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les personnes mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et au I du présent article.</p>

D. – Déclarations ou autorisations de mise en location

1° Champ d'application

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Code de la construction et de l'habitation art. L. 634-1 Déclaration de mise en location</p> <p>Art. L. 634-1. – I. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.</p> <p>II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.</p>	<p>Mod. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 188, 1°</p> <p>Art. L. 634-1. – I. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.</p> <p>Ce dispositif de déclaration ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2.</p> <p>II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.</p> <p>III. – À la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 634-3 à L. 634-4 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location. Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.</p>

Autorisation (ou déclaration) de mise en location. – Les autorisations ou déclarations de mise en location constituent l'un des moyens de vérifier que les règles de décence sont bien respectées par les bailleurs (1). La loi ELAN apporte deux éléments nouveaux concernant ces procédures :

– il est précisé que ces dispositifs ne s'appliquent ni aux logements mis en location par un organisme de logement social ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH, art. L. 634, I, al. 2, et art. L. 634-3 et L. 635-I, al. 2 nouveau. – V. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 188, 1° a, 2°, 3° a et 4°).

– d'autre part, les EPCI compétents en matière d'habitat pourront déléguer aux communes qui le souhaitent la mise en œuvre des dispositions relatives aux déclarations et autorisations préalables de mise en location (CCH, art. L. 634, I, III nouveau, art. L. 634-3 et L. 635-III nouveau. – V. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 188, 1° b et, 3° b).

2° Déclaration de mise en location

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Code de la construction et de l'habitation Art. L. 634-3 Déclaration de mise en location</p> <p>Art. L. 634-3. – Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune.</p>	<p>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 188, 2°</p> <p>Art. L. 634-3. – Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune. Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 634-1.</p>

3° Autorisation de mise en location

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Code de la construction et de l'habitation Autorisation de mise en location</p> <p>Art. L. 635-1. – I. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental » d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.</p>	<p>Mod., L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 188, 3°</p> <p>Art. L. 635-1. – I. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.</p>

(1) V. J. Lafond, *Les autorisations et déclarations de mise en location (avec formules)* : JCP N 2017, n° 8, 1115

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
	<p>Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2.</p> <p>...</p> <p>III. - À la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 635-3 à L. 635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.</p> <p>Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.</p>

Rédaction antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	Rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Art. L. 635-3. - La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.</p>	<p>L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 188, 4°</p> <p>Art. L. 635-3. - La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune. Cette autorisation préalable ne concerne pas les propriétaires ou logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 635-1</p>

E. - Police des baux

Contrôle étatique. L'article 217 de la loi ELAN autorise le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la loi toute mesure permettant :

- de définir un régime d'agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l'établissement du contrat de location à l'aide d'outils numériques, afin de permettre à la fois d'établir des contrats de location conformes à la loi du 6 juillet 1989 et d'assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats ;

- d'améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location relevant de la loi du 6 juillet 1989. À cette fin l'ordonnance devra déterminer les obligations et modalités de la transmission de ces données à l'État et à l'ANIL. Des règles spécifiques devront être prévues pour les données relatives aux contrats donnant droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif. Ce texte est ainsi rédigé :

I. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi pour :

1° Définir un régime d'agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l'établissement du contrat de location à l'aide d'outils numériques permettant à la fois d'établir des contrats

de location conformes à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et d'assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats prévue au 2° du présent I ;

2° Améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location relevant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée en :

a) Déterminant les obligations et les modalités de transmission à l'État et à l'association nationale mentionnée à l'article L. 366-1 du Code de la construction et de l'habitation des données relatives à ces contrats, y compris ceux en cours d'exécution à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, en prévoyant, le cas échéant, des règles spécifiques pour les contrats donnant droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif ;

b) Prévoyant les sanctions applicables en cas de non-respect des règles adoptées sur le fondement du a du présent I ;

c) Déterminant les modalités de conservation et d'utilisation de ces données par l'État et l'association mentionnée au même a ;

d) Déterminant les conditions de la mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.

II. - Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au I.