



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
des Pyrénées-Atlantiques

**Antenne de PAU**  
**Siège administratif**

7, rue Camy  
64000 PAU  
Tel : 05 59 02 26 26

**Antenne de BAYONNE**

1, rue Ulysse Darracq  
Angle Quai Bergeret  
64100 BAYONNE  
Tél : 05 59 59 11 00

Site: [www.adil64.org](http://www.adil64.org)

# L'INFO DECEMBRE 2018



**MODIFICATIONS RELATIVES AUX BAUX D'HABITATION**  
**LOI ELAN**  
**Loi du 23/11/2018 - Journal officiel du 24/11/2018**

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) présentée en Conseil des Ministres le 4 avril 2018, votée par le Parlement au cours de l'automne, a été publiée au Journal Officiel le 24 novembre 2018.

La grande nouveauté est la création d'un titre supplémentaire dans la loi du 06/07/1989 consacré au bail mobilité (cf. INFO de novembre 2018).

La loi ELAN retouche ensuite quelques dispositions éparses de la loi du 06/07/1989, entre autres :

**Assouplissement du formalisme de l'acte de cautionnement**

Comme l'avait fait la loi Egalité et Citoyenneté pour les personnes morales, l'article 134 de la loi ELAN assouplit le formalisme exigé sous peine de nullité par l'article 22-1 de la loi du 06/07/1989 pour l'acte de cautionnement signé par une personne physique.

En effet, la mention manuscrite de la personne se portant caution est supprimée.

**Un critère supplémentaire à la définition du logement décent**

Pour être qualifié de décent, un logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, doit répondre à un critère de performance énergétique minimale et doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage prévu au contrat.

Désormais, le logement doit également être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

**Fin de la solidarité en cas de violences conjugales**

L'article 136 de la loi ELAN crée l'article 8-2 au sein de la loi du 06/07/1989 pour protéger le locataire victime de violences conjugales ; Ainsi, lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un PACS 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 peut mettre fin à la solidarité.

Il en informe le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception en joignant à son courrier copie de l'ordonnance de protection (délivrée par le Juge aux affaires familiales) ou copie d'une condamnation pénale 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 au domicile du bailleur pour les dettes nées à compter de cette date.

### Suppression du délai de préavis dérogatoire dans le parc social

Par dérogation aux délais de préavis prévus à l'article 15 de la loi du 06/07/1989, le locataire d'un appartement conventionné issu du parc social donnant son congé respecte un préavis d'un mois lorsqu'il bénéficie de l'attribution d'un logement issu du même bailleur ou un préavis de 2 mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents ?

La loi ELAN supprime cette dérogation. Ces locataires doivent désormais respecter les préavis de droit commun prévus à l'article 15 (1 ou 3 mois).

### Extension de l'action de groupe à la location d'un bien immobilier

Depuis la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, une association de consommateurs agréée peut engager une action de groupe devant une juridiction civile afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels subi par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement, d'un ou des mêmes professionnels, à leurs obligations légales à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services.

Des décisions récentes des juges du fond ont exclu l'application de groupe à la location (CA Paris 09/11/2017). Les juges ont considéré que, dans le cadre d'un bail d'habitation, le bailleur ne s'engage pas à réaliser une prestation de service (permettant l'action de groupe).

D'autre part, ils ont déclaré que le bail d'habitation est exclusivement régi par la loi du 06 juillet 1989, excluant le Code de la Consommation dans son article L. 623-1 relatif à l'action de groupe.

L'article 138 de la loi ELAN clarifie le champ d'application de l'action de groupe et précise expressément qu'elle vise la réparation des préjudices subi par un consommateur dans le cadre de la location d'un bien immobilier.