

Volet « logement » de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Les grandes nouveautés sont la création du bail mobilité (au sein de la loi du 6 juillet 1989) et du mécanisme de cohabitation intergénérationnelle.

- Le bail de mobilité porte sur des logements meublés. Il ne peut être conclu que pour une durée minimale d'un mois et maximale de 10 mois non renouvelable avec des locataires en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en mutation professionnelle ou en mission temporaire. Le loyer est libre.
- Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. Le bailleur ne peut s'y opposer.

On relèvera ensuite, pêle-mêle, quelques « retouches » dans la loi du 6 juillet 1989, et notamment :

- Le dossier de diagnostic technique à annexer au contrat de location devra être communiqué au locataire « *par voie dématérialisée sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat* » ;
- Désormais un logement décent devra également être, lors de l'entrée du locataire dans les locaux, « *exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites* » (acariens, punaises, mэрule,...) ;
- S'agissant du loyer des logements situés en zones tendues, le système de fixation du loyer par arrêté préfectoral disparaît. Est maintenue la disposition selon laquelle le montant maximum d'évolution des loyers dans ces zones est fixé annuellement par décret ;
- La loi crée une procédure permettant de mettre fin à la solidarité pour le paiement des dettes locatives dans le couple quand le conjoint quitte le logement à la suite de violences conjugales ;
- Les mentions que doit contenir le commandement préalable à la mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement du loyer sont modifiées.