

# DANS LE MAQUIS DU DROIT AU LOGEMENT

Anne Muzard, présidente, et Bruno Pavy, rapporteur de la troisième commission, ont démêlé l'écheveau de législations complexes car empilées, relatives au logement, à l'habitat et au cadre de vie, avant d'appeler à une simplification du droit et à une meilleure responsabilisation des parties.

Par Yves Hardy

## NVP: Quelle approche du logement avez-vous retenue?

**Anne Muzard:** La première partie du rapport privilégie une approche individuelle du logement. Nous évoquons successivement les relations du propriétaire avec ses créanciers en abordant les thèmes de l'insaisissabilité, du surendettement et de la saisie immobilière; puis, les relations entre le bailleur et le locataire. De quelle protection dispose un locataire pour conserver son toit? De quelle protection dispose un propriétaire en faillite pour conserver son bien ou pour le vendre au mieux? Nous avons aussi souhaité élargir l'intitulé de notre commission en traitant dans une deuxième partie de l'habitat et du cadre de vie, qui participent à la protection du logement.

**Bruno Pavy:** Cette extension nous a paru légitime, mais nous avons dû nous limiter, sinon il aurait fallu ajouter un tome II au rapport! Nous avons ainsi laissé de côté la problématique de sauvegarde des centres-villes. Mais nous avons abordé la protection des monuments historiques qui bénéficie d'une législation particulière; le cas des copropriétés en difficulté, émergent comme problème essentiel; ou encore la question qui défraie la chronique, la location meublée touristique (*lire encadré ci-contre*).

## NVP: Dans la première partie, vous avez examiné le régime des baux d'habitation?

**A. M.:** En effet. À la base, les baux étaient



Anne Muzard, notaire à Paris, et Bruno Pavy, notaire à Melun (Seine-et-Marne).

dans le Code civil, puis, petit à petit, avec la loi de 1948, celles de 1982, puis de 1986, le droit des baux d'habitation a glissé vers une loi spéciale, la loi du 6 juillet 1989 sur le logement décent et «*tendant à améliorer les rapports locatifs*». C'est une loi à triple entrée. Le Titre premier régit les locations nues. Le Titre bis régit les locations meublées. Et depuis la loi Élan du 23 novembre 2018, le Titre ter régit la mobilité dans le parc social et le parc privé tout en visant à favoriser la mixité sociale. Quand on se penche sur le champ d'application de cette loi de 1989, on remarque qu'il est variable selon les dispositions. Celles sur le logement décent s'appliquent quasiment à tout le monde. En revanche, l'obligation de mesurage de la surface habitable ne

s'applique qu'aux baux de la loi de 1989. Bref, notre législation est devenue largement illisible.

**B. P.:** Pour mieux se repérer, nous avons tenté une approche comparative sous forme de tableaux. Ils indiquent pour chacun des baux, la durée, et fournissent des précisions sur le commencement du bail, la manière de donner congé, etc. Mais malgré nos efforts de clarification, il n'est pas aisé de simplifier la matière.

## NVP: Entre propriétaires et locataires, vers qui penche le fléau de la balance?

**A. M.:** Nous constatons que le curseur va clairement du côté des locataires. Les pouvoirs publics veulent s'assurer qu'ils conservent un toit sur la tête, afin qu'ils

n'aient pas à trouver de difficiles solutions de relogement vu la saturation du parc social et des logements intermédiaires. Le maintien dans les lieux est favorisé en cas de surendettement. Idem en matière d'insaisissabilité: la résidence principale de l'entrepreneur est protégée.

**B. P.:** Si le droit au logement a tendance à primer sur le droit de propriété, la démarche du législateur est parfois curieuse. Il met en place des régimes particuliers d'une durée de plus en plus courte, qu'il proroge ensuite pour un ou deux ans. C'est le cas, par exemple, du «dispositif louer abordable» dit «Cosse» mis en place pour réduire l'habitat indigne. Au final, un empilement indigeste.

## NVP: Que représente l'habitat indigne dans le parc de logements français?

**A. M.:** Selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, il concerne

600 000 logements, soit de 900 000 à 1,3 million de personnes. Nous attirons l'attention sur le fait que plus de vingt polices traitent de l'habitat indigne. L'une s'occupe de l'insalubrité, d'autres du péril, de la sur-occupation ou du saturnisme. Et elles ont toutes des procédures spécifiques avec des recours à l'expropriation différents, des indemnités des occupants distinctes et des obligations de relogement et d'hébergement elles aussi spécifiques. Un mouvement d'unification s'impose.

**B. P.:** Pour ajouter à la mosaïque, j'ajouterai que certains textes s'appliquent au niveau national, tandis que d'autres relèvent de réglementations locales. C'est notamment le cas du «permis de louer» qui s'applique au niveau communal.

## NVP: J'imagine que vos propositions au congrès plaideront en faveur d'efforts de simplification...

**A. M.:** Oui, nos propositions ont l'ambition de rendre la loi plus lisible et le conseil du notaire plus saillant. Nous nous heurtons à un obstacle, le droit de la consommation qui ne cesse de prendre

### Un mouvement de simplification s'impose

l'embonpoint et vampirise de nombreux sujets. À rebours de cette évolution, nous souhaiterions une meilleure responsabilisation des parties dans le cadre du logement et au-delà. Le notaire a un rôle à jouer dans l'explication de la loi, l'exposé des droits de chacun et de leur contrepartie, les devoirs à assumer. Une mission pédagogique du notaire qui mérite d'être rappelée. |

## AIRBNB SOUS LE REGARD DE LA JUSTICE EUROPÉENNE

«*La location meublée, saisonnière ou pas, est en pleine expansion à l'échelle mondiale*», souligne Bruno Pavy. Le phénomène touche les grandes villes et les villes littorales. «*La municipalité parisienne, précise Anne Muzard, présidente, a indiqué que la capitale avait perdu 55 000 habitants.*» «*Au point, complète Bruno Pavy, que lan Brossat, adjoint à la maire de Paris, n'hésite pas à affirmer dans son ouvrage La ville ubérisée que "l'économie de partage est devenue une économie de prédation."*»

De fait, les nuisances sont nombreuses: ballet incessant de valises à roulettes, musique à fond jusqu'au milieu de la nuit. «*Pour nombre de visiteurs, dit encore Bruno Pavy, il s'agit d'en profiter un maximum, puisque l'on n'est là que pour trois ou quatre jours.*» L'exaspération affleure à Barcelone, tandis que le Japon a carrément interdit Airbnb. «*L'État français tente bien d'endiguer le phénomène en adoptant de nouvelles dispositions tous les six mois sur la location meublée. Mais la législation est rarement respectée. Si la mairie de Paris voulait contrôler toutes les habitations Airbnb ou Aritel, elle devrait multiplier par dix ou vingt son personnel dédié.*»

### UN ENJEU MAJEUR

Autre incertitude de taille, l'actuelle réglementation est attaquée devant la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE). «*Des propriétaires mettant leur appartement en location à temps complet sur une plateforme ont été sanctionnés*, explique Bruno Pavy. *Ils sont allés en justice, jusqu'à la Cour de cassation, en indiquant que la réglementation française n'était pas conforme à la législation européenne. La Cour de cassation a posé une question préjudicielle à la CJUE: la législation anti-Airbnb est-elle compatible avec la directive Services? Celle-ci indique que l'on n'a pas à créer une interdiction s'il n'y a pas une raison impérative qui la justifie. La réponse attendue prochainement sera majeure, car ce n'est pas un avis, mais une décision qui s'imposera à la Cour de cassation.*»

«*Il s'agit de savoir si les habitants des grandes villes ont le droit d'avoir de vrais voisins et un cadre de vie protégé*, enchérit Anne Muzard. *Au-delà, la décision de la CJUE pourrait, si elle satisfaisait les plaignants, constituer un véritable tsunami en mettant à mal toutes les législations nationales de planification urbaine.*»