

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE395

présenté par
M. Goldberg, rapporteur

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 83, insérer les cinq alinéas suivants:

« I. *bis* - Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleurs, elle constitue une division du logement tenue au respect des dispositions des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte les dispositions des chapitres I, II et III du titre I ou, s'il concerne un logement loué meublé, du titre I *bis*.

« L'addition des loyers perçus de chaque locataire ne peut être supérieure au montant du loyer applicable au logement en application de l'article 17 ou de l'article 25-9. Les dispositions des articles 17-1 et 17-2 sont applicables.

« Le respect des normes de peuplement prises en application de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale s'impose aux logements loués en colocation.

« Un décret en Conseil d'État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux logements loués en colocation."

EXPOSÉ SOMMAIRE

La définition de la colocation adoptée par le Sénat prévoit qu'une colocation peut être formalisée par plusieurs contrats de bail passés entre le bailleur et chaque locataire. Les conséquences de droit de cette ouverture de la colocation à baux multiples méritent d'être évaluées pour éviter d'encourager des colocations abusives tant en termes de caractéristiques des locaux, d'équipement, de nombre de personnes colocataires dans un logement donné, de montant des loyers. Outre le cas des étudiants ou jeunes célibataires auquel il est souvent fait référence, rien n'empêche des "marchands de sommeil" de louer en "colocation" des familles dans des logements ou pavillons nullement adaptés, grâce à des baux passés avec chacune et solvabilisées par le versement de l'allocation logement. Pour tenter d'éviter ces dérives, il est proposé d'encadrer ces colocations.