

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 789

présenté par
M. Gagnaire

ARTICLE 3

Après l'alinéa 83, insérer l'alinéa suivant :

« Dans le cas d'un contrat de location conclu avec plusieurs locataires pour un même logement, la fraction du dépôt de garantie est restituée dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le colocataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, à charge pour le bailleur de demander un nouveau dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux du nouveau colocataire. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Face à la pénurie de logements, notamment dans les villes universitaires et face à la hausse des loyers, de plus en plus de locataires sont contraints de partager un logement afin d'en diminuer les coûts. On assiste, par ailleurs, à un développement de la colocation pour lutter contre l'isolement chez les seniors.

D'un autre côté, les propriétaires bailleurs sont incités à développer les contrats en colocation dès lors que la somme des loyers de colocataires est toujours supérieure à ce que pourrait générer un bail contracté avec un seul locataire.

Ce type de location s'est toutefois développé sans être formellement encadré par la loi. En effet, il n'existe pas de bail de colocation proprement dit. Aucun texte de loi ne régit la situation des colocataires non unis par les liens du mariage ou par un pacte civil de solidarité. Dans les faits et selon le type de logement loué, le contrat de location ne répond pas aux mêmes législations.

Ainsi, lorsqu'il s'agit d'un logement meublé, loué à titre de résidence principale, il est régi par le Code de la construction et de l'habitation. Le contrat doit être conclu pour une durée minimum d'un

an, ou de 9 mois pour les étudiants, et est reconduit tacitement sauf décision contraire des colocataires ou du propriétaire. Il faut savoir que lorsqu'un logement meublé n'est pas loué à titre de résidence principale, il n'est soumis à aucune législation spécifique et les colocataires et le propriétaire doivent se mettre d'accord sur le contenu du contrat de colocation. Si aucun contrat écrit n'est établi, le Code civil peut alors être appliqué.

Par contre, lorsqu'il s'agit d'un logement vide, il est régi par la loi du 6 juillet 1989. Cette loi définit notamment le contenu du bail ; les droits et obligations des colocataires et du propriétaire.

Aussi face à cette situation, on constate malheureusement des abus et des situations qui méritent d'être corrigés.

S'agissant de l'État des lieux et dépôt de garantie

Presque toujours il n'est pas fait d'état des lieux au départ et à l'arrivée des colocataires. Par ailleurs, le dépôt de garantie ne peut être restitué qu'à la fin du bail souscrit par les premiers colocataires. Selon la jurisprudence, la restitution pourra, à défaut de stipulation spécifique dans le contrat de bail, être faite à n'importe lequel des colocataires. À charge pour le colocataire qui était précédemment parti de demander à ses ex-colocataires de lui rembourser sa part une fois qu'il a été restitué (fondement de l'action art. 1371 C. civ.).

Ainsi, des colocataires qui auraient été amenés à changer plusieurs années consécutives pourraient être amenés à faire l'avance du dépôt de garantie sans aucune certitude de le récupérer.

Le présent amendement vise à lever ce risque qui pèse sur les colocataires.