

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 338

présenté par

M. Tetart, M. Morel-A-L'Huissier, Mme Lacroute, M. Straumann, M. Hetzel, M. Abad, M. Tardy,
M. Lurton, M. Poisson, Mme Genevard, Mme Louwagie et Mme Poletti

ARTICLE 25

Après l'alinéa 7, insérer l'alinéa suivant :

« - à la seconde phrase du premier alinéa, le mot : « six » est remplacé par les mots :
« vingt-quatre » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pendant le cours du bail, la situation des colocataires est le plus souvent celle de coobligés solidaires, car les bailleurs ou leurs mandataires prennent généralement la précaution élémentaire de prévoir cette modalité particulièrement protectrice pour le créancier. La solidarité prévue au bail a pour effet principal d'empêcher la division de la dette. Le bailleur peut alors valablement exiger le paiement de n'importe lequel des débiteurs conjoints solidaires. La question qui se pose fréquemment est d'appréhender les effets du congé donné par un seul colocataire. Il est de jurisprudence constante que lorsque l'un des copreneurs souhaite quitter les lieux loués et qu'il donne congé, il ne fait pas pour autant cesser le contrat de bail. Cette solution est logique, car le souhait de l'un des copreneurs de quitter les lieux ne doit pas avoir pour conséquence la perte pour l'autre de son droit personnel. Après le départ de l'un des colocataires, celui qui demeure dans les lieux va se voir réclamer le paiement intégral des loyers et des charges.

Avant l'introduction par la loi ALUR de l'article 8-1 dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le copreneur qui avait délivré congé demeurait fréquemment tenu, en vertu des clauses du bail, des engagements souscrits, et ce jusqu'au terme du contrat, voire un ou deux renouvellements. Ce dispositif permettait au bailleur de demander à n'importe lequel des copreneurs le paiement des loyers. Le bailleur pouvait alors choisir de poursuivre celui qui avait donné congé et qui avait quitté les lieux, son départ n'emportant pas extinction du bail.

Si cette solution pouvait paraître sévère à celui qui avait donné congé, elle était toutefois conforme au mécanisme juridique de la solidarité. Elle présentait surtout l'avantage pour les copreneurs de pouvoir globaliser l'ensemble de leurs revenus et répondre aux critères de solvabilité généralement admis pour prétendre au droit au logement. La nouvelle solidarité n'étant, depuis la réforme, que de six mois, les bailleurs sont devenus très réticents à louer à des couples non mariés, en particulier lorsqu'ils ont des revenus très différents. Si deux personnes totalisent des revenus de 4000 euros, le premier gagnant 1000 euros, l'autre 3000 euros, ils ne pourront prétendre à un logement dont le loyer est de 1000 euros (alors qu'avant cela ne posait pas de problème). En effet, il ne fait aucun doute qu'un bailleur ne prendra pas le risque de voir partir « le plus nanti », et de n'avoir à son endroit qu'une solidarité de six mois si celui qui reste est dans l'incapacité de payer le loyer.

Dans la mesure où la durée moyenne de colocation est de 36 mois (inférieure à celle du résidentiel classique qui est de 4 ans), les bailleurs se détournent de la colocation. En étendant la durée de solidarité au moins à 24 mois, cet amendement vise à corriger cette situation et à relancer l'accès des colocataires à la location. □