

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 2309

présenté par

M. Cédric Roussel, M. Chalumeau, M. Blanchet, Mme Charvier, Mme Rist, M. Bouyx,
Mme Piron, M. Bois, M. Anato, Mme Cazarian, M. Sorre, Mme Guerel, Mme Bureau-Bonnard,
M. Buchou et M. Nadot

ARTICLE 34

Rédiger ainsi l'alinéa 28 :

« II. – Le bail mobilité peut contenir une clause de solidarité entre les colocataires lorsque les circonstances le justifient. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 34 du projet de loi Elan prévoit la création d'un bail mobilité. D'après l'étude d'impact de ce projet de loi, son objectif est de « répondre à un besoin temporaire de logement ». Le but est aussi de faire face à une demande accrue de logements meublés et « de mobiliser un parc de logements qui n'auraient pas été loués sans ce nouvel outil ». Seules certaines catégories sont concernées par ce nouveau contrat. Il s'agit principalement des étudiants et des salariés qui, pour les besoins de leur activité, doivent régulièrement changer de lieu de résidence. Aucune condition de ressources, ni de limite d'âge ne sont fixées pour obtenir ce bail mobilité. Plusieurs dispositifs encadrent ce bail mobilité. Ainsi, la location ne fait pas l'objet d'un dépôt de garantie, le loyer est déterminé librement par le bailleur et ne peut pas être révisé en cours de bail.

Afin de sécuriser cette nouvelle catégorie de location, les propriétaires bailleurs seront protégés par la garantie Visale, un dispositif gratuit permettant d'éviter les impayés de loyer. Initialement, la garantie Visale s'adresse uniquement aux jeunes jusqu'à 30 ans et aux salariés de plus de 30 ans embauchés depuis moins de 6 mois et ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé, par exemple les personnes qui sont encore en période d'essai. Le dispositif pourrait être étendu à toutes les personnes éligibles au bail mobilité. Pour en bénéficier, le loyer et les charges ne doivent pas dépasser 50 % des revenus.

Pourtant, les relations entre les bailleurs et les locataires sont loin d'être au beau fixe et de nombreuses enquêtes illustrent ces propos. Aussi, selon le 8e baromètre annuel de la Confédération générale du logement (CGL) publié le lundi 9 avril 2018 met en exergue que le nombre de plaintes sur les charges locatives, les travaux de rénovation ou encore le dépôt de garantie ne cessent de croître malgré les différentes lois pour améliorer les relations et simplifier celles-ci. Face à ce constat, il semblerait opportun d'introduire une garantie supplémentaire au profit du bailleur afin que les relations entre bailleurs et locataires s'améliorent.

Eu égard à cela, il est important de prévoir une solidarité entre les colocataires pour assurer une sécurité au bailleur qui a loué à des colocataires en prenant en compte l'ensemble des revenus de ces derniers. Cette clause est toutefois conditionnée, et il n'est pas question ici de remettre en cause l'esprit même de ce projet de loi, qui plus est du bail mobilité. En effet, malgré de pénibles expériences en le domaine, certaines personnes décident malgré tout de louer leur bien. Pour ces personnes, qui connaissent de véritables circonstances qui justifient la défiance, il semblerait opportun de leur permettre de bénéficier d'une garantie supplémentaire.