

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° 788

présenté par  
M. Gagnaire

-----

**ARTICLE 3**

Après le mot :

« logement, »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 89 :

« le cautionnement ou la clause de solidarité ou d'indivisibilité doit faire l'objet d'autant d'avenants au contrat de location qu'il y a de colocataires. Ces avenants doivent notamment stipuler que la solidarité d'un des preneurs et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré. ».

**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 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 du Cautionnement (clause de solidarité)

Malgré le « turn-over » des colocataires, les propriétaires bailleurs sont assurés de percevoir l'intégralité des loyers dès lors que des garanties sont prises auprès de chaque colocataire pour la totalité des charges du logement. Cette pratique aboutit à ce que les cautionneurs soient garants de loyer et de charges pour des logements que les colocataires n'occupent plus. C'est particulièrement vrai pour les étudiants qui sont financièrement obligés de quitter leur logement pendant les vacances universitaires ou qui doivent faire preuve de mobilité dans la poursuite de leurs études.

Les cautionneurs, souvent des parents, peuvent ainsi voir leur responsabilité engagée pour des baux qui ont été souscrits chaque année universitaire.

Le présent amendement vise à limiter le cumul extrêmement dangereux des cautions successives alors que les personnes n'occupent plus le logement et qu'ils doivent s'en remettre à la solvabilité de colocataires qui leur sont totalement étrangers et qu'ils n'ont pas choisi.