

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE216

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Robert, Mme Peyron,
Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 50

À l'alinéa 5, substituer aux mots :

« respectivement être au moins égaux à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes »

les mots :

« être au moins égaux aux dimensions citées au premier alinéa de l'article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

De plus en plus de colocations se font sous le régime du bail multiple parce que cela est plus sécurisant, pour le locataire comme pour le propriétaire. En effet, il est parfois préférable que chacun ne soit engagé contractuellement que pour la partie du logement qu'il occupe. Si un colocataire s'en va, il pourra être remplacé au choix du propriétaire, et les autres colocataires n'auront pas à payer pour celui qui s'en va, ou pour celui qui ne paie pas son loyer.

Cependant, la réglementation qui encadre actuellement ces contrats n'est pas très cohérente. Les normes de décence permettent un logement de 9m², tandis que les règles sur la division de logement imposent une surface de 14m². Or un bail multiple correspond à une division de logement. Autrement dit, un logement isolé ou un logement en colocation à bail unique pourra faire 9m², tandis qu'un logement en colocation à bail multiple devra faire au moins 14m².

C'est pourquoi le projet ELAN aligne la surface minimum de la colocation à bail multiple sur la réglementation concernant un logement décent, soit 9m². Mais ce faisant, il cite les chiffres directement, sans renvoyer à un décret. Or il est préférable qu'une loi renvoie à un décret pour l'établissement des chiffres précis. En effet si un ajustement était nécessaire, il faudrait, si on laisse ELAN tel quel, recourir à une nouvelle loi, ce qui n'est pas commode. Or on observe que le chiffre choisi correspond aux normes de décence définies par décret. Il serait donc plus logique de faire référence à ce décret.

Cet pourquoi cet amendement propose de remplacer la mention des chiffres par une référence à ce décret. Cela ne changera rien sur le fond. Mais le renvoi à un décret, qui possède par ailleurs de bonnes garanties de solidité puisqu'il s'agit de la définition du logement décent, permettra au pouvoir réglementaire d'assurer la bonne exécution des lois avec la souplesse nécessaire.