

Loi ALUR (suite...) et baux d'habitation : la colocation

Loi ALUR et baux d'habitation : la colocation

La loi ALUR crée un régime de la colocation, qui n'existait pas.

Auparavant, tous les colocataires d'un logement étaient solidairement responsables du paiement du loyer commun jusqu'à la date d'échéance du bail.

Ainsi, si l'un d'entre eux donnait congé en cours de bail, ce congé n'avait d'effet qu'à l'échéance contractuelle, et ce colocataire restait garant du paiement des loyers par les autres colocataires jusqu'à la date d'effet de son congé.

Assez désagréable pour celui qui quittait les lieux avec cette épée de Damoclès...mais compréhensible du point de vue du bailleur qui avait contracté avec plusieurs personnes pour une durée de bail unique et n'entendait pas morceler le loyer.

Les règles du jeu ont maintenant changé :

Dans les zones tendues (à définir par décret ; agglomérations de plus de 50 000 habitants), les loyers seront réglementés et il sera fixé un prix au mètre carré de surface habitable selon le secteur géographique et la catégorie du logement.

Pour les colocations, le total des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne pourra être supérieur au montant du loyer applicable au logement dans son ensemble selon le barème.

Quant à la solidarité de paiement du colocataire qui aura donné congé, elle prend fin, au plus tard, 6 mois après la date d'effet du congé.

En définitive, l'investisseur qui aura effectué des travaux d'aménagement pour diviser un logement qui puisse être occupé par plusieurs étudiants ne pourra espérer récupérer ses fonds en pratiquant un total de loyer supérieur à ce qu'il aurait été pour un seul locataire.

Et des frais supplémentaires risquent d'être imposés puisqu'il est prévu un décret adaptant « aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence » : une salle de bains à prévoir par personne ?!...

Et si un colocataire part sans être remplacé pendant plus de 6 mois, il n'est plus tenu solidairement au paiement.

Il faudra éviter de conclure un contrat par colocataire, possibilité offerte par la loi : le départ de l'un d'entre eux fera perdre au bailleur sa quote part de loyer (à éviter de toute façon, division sujette à des règles supplémentaires (articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation)).

Et le bailleur, qui aura investi avec le souci d'une rentabilité prévisionnelle, se retrouvera finalement avec un logement qui ne lui rapportera qu'une partie du loyer initialement convenu.

Soulignons la vanité et l'hypocrisie des creuses déclarations de principe du législateur : l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989 pose pour principe que « les droits et obligations réciproques du bailleur et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles ».

Mais si, pour protéger les colocataires, il est dit qu'ils ne paieront pas plus qu'un prix réglementé au mètre carré pour leur portion de logement, rien n'est prévu pour le bailleur qui se retrouvera avec un loyer total amputé de la quote-part du locataire qui aura quitté les lieux.

Sera-t-il toujours judicieux d'investir pour louer en colocation ?...