

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE20

présenté par

M. Teissier, Mme Boyer, M. Decool, Mme Grommerch, M. Guilloteau, M. Hetzel,
Mme Louwagie, Mme Poletti, Mme Pons, M. Saddier, M. Siré, M. Sordi, M. Straumann et
M. Vitel

ARTICLE PREMIER

Supprimer les alinéas 49 à 51.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La rémunération afférente à l'entremise et la négociation d'une mise en location est mise à la seule charge du bailleur. Le locataire n'a donc pas à payer les prestations dont l'intermédiaire immobilier le fait bénéficiaire (détermination du type de bien recherché, recherches, visites, conseils, négociation avec les bailleurs ...). Ceci ne semble pas cohérent au regard de l'exposé des motifs de la loi qui évoque la recherche d'un meilleur équilibre des rapports bailleurs-locataire au cours des moments essentiels de la relation comme la recherche de logement. En outre, l'exposé des motifs emploie les termes de « frais liés à la mise en location d'un logement » pris en charge exclusivement par le bailleur (alors qu'il conviendrait d'employer le terme de rémunération, comme dans le texte de loi) et les distingue des « prestations de réalisation de l'état des lieux et de la rédaction du bail, bénéficiant à l'ensemble des parties », qui elles sont partagées à part égales entre le bailleur et le locataire. A contrario, cela signifie que l'entremise et la négociation de la mise en location n'auraient pas bénéficié au locataire, ce qui est incohérent car sans elles, il n'y aurait tout simplement pas de contrat de location à rédiger et d'état des lieux à établir. Les professionnels peuvent voir leur responsabilité civile professionnelle engagée par le propriétaire mais également par le locataire ce qui montre son rôle et le service fourni vis-à-vis de ce dernier. Dans certains cas les locataires peuvent donner à un professionnel mandat de rechercher un logement à louer. Dans ce cas, le service fourni par le professionnel bénéficie au locataire.

Aujourd'hui avec un mandat de recherche, le professionnel fait partager la charge de ses honoraires aux deux parties. Avec le nouveau texte le propriétaire va légitimement refuser de verser tout honoraire d'entremise. Au regard de ce qui précède, il apparaît donc normal que le travail du professionnel puisse donner lieu à une juste rémunération.

Par ailleurs, le texte n'emploie pas le terme de « rémunération » s'agissant de la rédaction du bail et de la réalisation de l'état des lieux mais de « frais » dont le montant doit être plafonné par décret. Il

y a par conséquent un risque que ce décret plafonne la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux à un prix coûtant voire à une simple estimation des débours. Cela reviendrait à remettre en cause la réalité des prestations fournies par l'intermédiaire immobilier.

Enfin, cette disposition reste en contradiction avec les dispositions du nouvel article 3-2 qui dispose que : « En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés sont partagés à part égale entre le locataire et le bailleur ».