

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juillet 2013

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE258

présenté par

M. Fasquelle, M. Abad, M. Lazaro, M. Teissier, M. Saddier, M. Hetzel, Mme Fort, M. Moreau,
Mme Poletti, M. Le Fur et M. Decool

ARTICLE 9

I. À l'alinéa 36, substituer aux mots : « un alinéa ainsi rédigé », les mots : « trois alinéas ainsi rédigés ».

II. Substituer à l'alinéa 37 les trois alinéas suivants :

« Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :

- les modalités de non-reconduction des contrats définies par les deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions citées au premier alinéa de l'article 6 ;

- lorsque ces conventions portent sur des opérations visées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} de la loi et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par le troisième alinéa de cet article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cette disposition du projet de loi vise à renforcer l'information de tous les mandants sans distinction, sur les dispositions du code de la consommation relatives aux possibilités de ne pas reconduire un contrat qui comporterait une clause de reconduction tacite.

Cette disposition vise également à interdire la reconduction tacite de tous les mandats sans distinction comportant une clause d'exclusivité.

Ainsi, en matière d'information des mandants sur les possibilités de dénonciation des mandats qui comportent une clause de reconduction tacite, **le présent amendement a pour objectif de clarifier le texte et de limiter les obligations des mandataires régis par les dispositions de la Hoguet envers leurs seuls clients n'agissant pas dans le cadre de leurs activités professionnelles.**

En effet, la loi Hoguet ne régit pas que des relations entre des personnes physiques consommatrices de services portant sur le domaine du logement mais aussi tout le secteur de l'immobilier d'entreprises. Ce secteur, par nature, n'a pas vocation à bénéficier des dispositions protectrices de l'article L. 136-1 du code de la consommation.

Par ailleurs, la deuxième phrase du dernier alinéa ajouté à l'article 7 par le projet de loi interdit la reconduction tacite des clauses d'exclusivité prévues dans tous les mandats.

Dans les mandats portant sur l'achat, la vente, la location ou la sous-location d'immeubles et dans les mandats portant sur la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts sociales, le présent amendement propose de supprimer cette interdiction qui peut se révéler néfaste et de la remplacer par une obligation d'information en reproduisant en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret du 20 juillet 1972 (n° 72-678) qui dispose : « *Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.* »

D'autre part, en visant « toutes les conventions », ce projet d'article vise aussi les mandats de gestion immobilière du 6° de l'article 1^{er} de la loi Hoguet qui sont des mandats à exécutions successives. Si les mandats de gestion ne peuvent pas être reconduits tacitement, à chaque échéance, de nombreux désordres apparaîtront : plus le nombre de lots gérés est important, plus il y aura de formalisme à respecter pour la signature de nouveaux mandats ; sur l'ensemble des demandes de signatures de ces nouveaux mandats, certains mandants ne répondront pas, peut-être par négligence, ce qui contraindra le professionnel à cesser toute action (encaissement des loyers, réception des congés, état des lieux de sortie, régularisation des charges locatives...) ; sur l'ensemble du parc géré, il conviendra également de considérer les difficultés pratiques inhérentes aux mandants domiciliés à l'étranger ou dans une commune distante de celle du cabinet avec les délais inhérents au démarchage à domicile...