

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 423

présenté par

M. Vitel

ARTICLE PREMIER

I. – Après le mot :

« logement »,

rédiger ainsi la fin de l’alinéa 48 :

« appartenant à autrui tel que défini aux articles 2 et 25-2-1 est à la charge du bailleur, à l’exception des honoraires liés à la réalisation des états des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés à parts égales entre le bailleur et le preneur. Le montant maximal pouvant être imputé à ce dernier est fixé par décret en Conseil d’État. »

II. – En conséquence, rédiger ainsi les alinéas 49 et 50 :

« Les personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l’entremise ou à la négociation d’une mise en location d’un logement appartenant à autrui tel que défini aux articles 2 et 25-2-1 peuvent en outre conclure avec les candidats locataires des conventions de prestations de services de recherche de biens à louer dont la rémunération est décorrélée du loyer. Toutefois, dans les territoires mentionnés au I de l’article 17, la rémunération est au plus égale au loyer médian de référence de la typologie du logement de la zone dans laquelle les prestations de services sont réalisées.

« Dans les territoires mentionnés au I de l’article 17, le présent article entre en vigueur le lendemain de la publication de l’arrêté fixant les loyers médians de référence. L’article 5 de la présente loi reste en vigueur jusqu’à cette date dans sa rédaction antérieure à la loi n° du pour l’accès au logement et un urbanisme rénové. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans sa rédaction actuelle, le projet de loi aura pour conséquence de fragiliser une profession déjà durement frappée par l'atonie du marché immobilier, et de détruire des emplois. La perte de chiffre d'affaires du secteur, évaluée à hauteur de 400 millions d'euros, pourrait entraîner une suppression de 10 000 emplois d'agents de location, qui pour une grande part sont rémunérés en tout ou partie à la commission, et une baisse de 80 millions d'euros de TVA collectée pour l'État.

Elle pourrait en outre être néfaste pour les locataires : en effet, les agents immobiliers, ne seront pratiquement plus rémunérés que par les propriétaires, et seront encouragés à agir exclusivement en leur faveur.

Nous notons néanmoins qu'à minima la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux sont reconnus comme un travail qui mérite rétribution et qui bénéficie tant au locataire qu'au propriétaire. C'est pourquoi cet amendement propose aussi de permettre la perception d'un honoraire liés à la réalisation des états des lieux, d'entrée et de sortie.

L'activité d'un agent immobilier est cependant loin de se limiter à ces seules tâches. Ses autres fonctions (recherche de logements à louer adaptés aux besoins des candidats locataires, réalisation des visites, évaluation des aides au logement ...) sont bien des prestations rendues aux candidats locataires qui ne peuvent être légalement fournies sans rémunération. Celle-ci pourrait être recherchée soit auprès du propriétaire, comme cela est actuellement prévu dans le projet de loi, ce qui risque de décourager l'investissement locatif, soit via le développement de contrats de prestations de services facturés au prospect locataire.

La remise en cause de l'équilibre des honoraires entre le locataire et le propriétaire risque en outre d'encourager le retour des commissions occultes pour la petite minorité de professionnels peu scrupuleux.

Outre les « frais » de rédaction du bail et d'état des lieux, payables pour moitié, le texte du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoit de ne faire supporter qu'au seul propriétaire bailleur, considéré comme le seul client de l'agence chargée de louer, les honoraires d'entremise, à l'exclusion des services bénéficiant au locataire.

Dans le projet de texte, l'emploi de l'adverbe « exclusivement » conduira les professionnels de l'immobilier mandatés par le propriétaire à ne plus pouvoir se faire conférer un mandat de recherche par tout candidat locataire qui souhaiterait faciliter ses démarches.

On comprend que la logique de cette rédaction ait été guidée par la crainte de voir certains professionnels faire signer un mandat de recherche par un candidat locataire pour une même prestation que celle découlant du mandat de gestion et de location.

Pour autant cette rédaction ne sera pas une garantie d'interdiction de non cumul. En effet, des professionnels pourront aisément mettre en place des structures juridiques qui se feront consentir des mandats de recherche, dissociés du gestionnaire avec lesquelles ils auront des liens juridiques ou capitalistiques. Il est même à craindre que le mandat de recherche ne devienne la règle si le partage des honoraires qui prévalait depuis 1982 est définitivement interdit ou réduit à sa plus simple expression, sous vouloir évoquer ici le risque des dessous de table.

Pour autant, il n'est pas question d'interdire le recours au mandat de recherche qui répond à une vraie attente de nombre de personnes qui entendent faciliter leurs recherches.

Les « flats hunters » ou « chasseurs d'appartements » proposent des services facilitant la vie des consommateurs qui souhaitent gagner un temps précieux en déléguant la recherche d'un bien répondant à leurs critères et multiplier leurs chances de trouver le bien convoité. Ces mêmes sociétés peuvent détenir un mandat de gérer et louer et celui de rechercher, ces missions étant bien différentes.

C'est pourquoi il est important de pouvoir laisser le choix aux clients, qui le souhaiteraient, de pouvoir faire appel à un agent immobilier pour leur trouver un bien à louer, que celui-ci dispose ou non de ce bien en portefeuille.

Aussi, il est proposer de pouvoir conclure avec les candidats locataires des conventions de prestations de services de recherche de biens à louer dont la rémunération serait désindexée du niveau des loyers et qui pourrait être plafonnée au niveau du loyer médian de la zone dans laquelle la prestation de service est rendue.