

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 septembre 2013

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

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Adopté

AMENDEMENT

N° 51

présenté par

M. Tetart, Mme Le Callennec et M. Tardy

ARTICLE 3

Compléter l'alinéa 81 par la phrase suivante :

« Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les dispositions du projet de loi imposent désormais aux bailleurs de logements situés dans des immeubles collectifs de procéder à un arrêté des comptes provisoire, avec la possibilité de conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Or, dans la pratique, il est courant que les parties conviennent d'un commun accord de solder immédiatement l'ensemble des comptes lorsque le locataire quitte les lieux, sans attendre la régularisation définitive (le bailleur n'étant pas alors en possession de tous les justificatifs de charges nécessaires). Chacun renonce alors expressément à se prévaloir d'un plus ou d'un moins perçu éventuel lors la régularisation définitive opérée quand toutes les pièces justificatives sont disponibles. Les parties signent alors un « solde de tout compte ».

Cette possibilité d'accord conventionnel ne sera plus possible puisque la disposition envisagée dans le projet de loi introduit dans la loi de 1989, texte d'ordre public, une obligation de procéder à un arrêté des comptes provisoire et qu'on ne peut déroger conventionnellement à une disposition d'ordre public.

Rappelons que la possibilité de pouvoir solder sans délai l'ensemble des comptes permet notamment au locataire de récupérer immédiatement son dépôt de garantie et évite au bailleur des lourdeurs de gestion, notamment lorsque le locataire quitte la région ou part à l'étranger.

L'amendement propose donc de permettre aux parties de convenir de solder définitivement les comptes au départ du locataire.