

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 793

présenté par
M. Frédéric Lefebvre

ARTICLE PREMIER

Substituer aux alinéas 48 à 53 les deux alinéas suivants :

« Art. 5. – La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2, ainsi que tous les frais relatifs à la constitution des dossiers de location facturés, sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

« Le montant des frais mis à la charge du locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'alinéa 48 de l'article 1^{er} du présent projet vise à faire prendre en charge la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leurs concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement appartenant à autrui, à l'exception des frais liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, exclusivement par le bailleur.

Il convient cependant de noter qu'en sus de la « recherche » et de la visite (parfois effectuée dans le véhicule du professionnel), la mission du professionnel consiste notamment en des vérifications préalables sur l'état du logement, sur la capacité des parties, sur les éléments de solvabilité du locataire et sur le respect des règles de droit applicables au contrat.

De plus, locataire comme bailleur justifiant d'une faute commise par le professionnel bénéficiant de l'indemnisation de l'assurance RCP souscrite par le professionnel

La prestation d'entremise et de négociation profite donc indéniablement aux deux parties à l'acte de location et ne saurait donc être imputée à un seul des cocontractants sauf accord de celui-ci.

L'équilibre des droits entre consommateurs est remis en cause d'autant que le locataire peut solliciter la prestation de recherche et de négociation d'un bien à la location et que la constitution d'un fichier « de biens à la location » nécessite en amont de la conclusion du mandat un travail de permanente information.

C'est pourquoi le présent amendement vise d'une part à réaffirmer le principe du partage des frais entre bailleur et locataire et d'autre part à fixer un plafond ne pouvant excéder un mois de loyer pour le montant imputé à ce dernier.