

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1338)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE5

présenté par

M. Tetart, M. Abad, M. Aubert, M. Decool, Mme Duby-Muller, Mme Grosskost, M. Herth, M. Hetzel, Mme Louwagie, M. Poisson, M. Reiss, M. Salen, M. Sermier, M. Tardy, M. Terrot, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Pons, M. Cinieri, M. Guy Geoffroy, M. Sturni, M. Le Mèner, M. Siré, M. Fasquelle et Mme Ameline

ARTICLE 5

Compléter l'alinéa 5 par la phrase suivante :

« Le contrat de location comporte également un budget prévisionnel des travaux pouvant intervenir durant les trois années qui suivent la signature du contrat »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'obligation, introduite par l'article 5, de communiquer un inventaire précis des charges et de préciser leur répartition entre le bailleur et le locataire constitue un réel progrès dans la transparence, mais cela reste insuffisant. En effet, au moment de la signature du bail, le preneur ne dispose pas nécessairement d'informations sur les travaux décidés par le bailleur et qui seront exécutés au cours du bail. Il est ainsi fréquent que le preneur soit confronté à des appels de charges importants qui n'ont pas été anticipés et mettent en cause la rentabilité attendue de l'activité commerciale. Si le preneur avaient été informé préalablement de ces travaux futurs, il n'aurait peut-être pas signé le bail ou auraient négocié un loyer différent.

Conformément au droit général des obligations, le consentement des parties doit être parfaitement éclairé. Il est légitime que le locataire dispose de l'intégralité des éléments, existant au moment de la signature du bail, susceptibles avoir une influence sur sa décision de contracter.

Afin de ne pas imposer d'obligations trop lourdes au bailleur, l'amendement prévoit que l'obligation d'information doit porter sur les 3 années qui suivent la signature du bail.