

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

10 janvier 2014

---

**ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)**

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

Non soutenu

**AMENDEMENT****N ° 348**

présenté par

M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni, M. Giacobbi,  
Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Saint-André, M. Schwartzenberg et  
M. Tourret

-----

**ARTICLE PREMIER**

I. – Après le mot :

« liés »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 54 :

« à la rédaction du contrat de bail. ».

II. – En conséquence, rédiger ainsi les alinéas 55 et 56 :

« Le montant des honoraires imputés au locataire en vertu du premier alinéa ne peut être supérieur à celui demandé au bailleur, et excéder un montant déterminé par décret.

« Les deux premiers alinéas du présent I ainsi que le montant du plafond qui y est défini sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail. ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement propose de rétablir la règle dégagée par plusieurs décisions de justice qui considèrent que l'article 5 tel qu'il a été rédigé par la loi Mermaz de 1989 ne permet pas à l'agence de facturer des services autres que celui relatif à rédaction du bail.

En effet, cette jurisprudence quasi constante considère que les autres services sont rendus dans le seul intérêt du bailleur, notamment les honoraires liés à la recherche du locataire (diffusion d'annonces) ou aux vérifications et actes obligatoires (décence du logement ou DPE notamment).

En ce qui concerne l'état des lieux, il est impératif que cet acte ne puisse pas être facturé au locataire comme c'est le cas actuellement, puisqu'il s'agit d'une prestation rendue par l'agence dans l'intérêt exclusif du bailleur.

En effet, ce service est loin de profiter au locataire dans la mesure où l'état des lieux est un document qui doit être établi de manière contradictoire car consignant des intérêts divergents.

Or, pour représenter les intérêts du bailleur l'agence se diligente sur place pour représenter le bailleur – qui lui n'a donc pas besoin de se déplacer- face au locataire, profane et partie faible au contrat de location, qui s'y présente seul afin de défendre son point de vue sur l'état du logement. Une telle facturation est donc injustifiée et va à l'encontre des principes dégagés par la jurisprudence sur le fondement de l'article 5.

C'est également un mauvais signal qui est envoyé au locataire puisqu'une telle facturation tend à lui faire croire indument que l'état des lieux a été effectué également dans son intérêt. C'est pourquoi les honoraires d'agence relatifs à l'établissement de l'état des lieux ne doivent en aucun cas être imputés, même pour partie, au locataire.