

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 383

présenté par

M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux,
M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu

ARTICLE PREMIER

I. – À la première phrase de l’alinéa 33, substituer aux mots :

« à frais partagés partagés par moitié entre le bailleur et le locataire »

les mots :

« aux frais du bailleur ».

II. – En conséquence, après le mot :

« bailleur »,

supprimer la fin de l’alinéa 54.

III. – En conséquence, l’alinéa 55, substituer aux mots :

« partagés entre le bailleur et le preneur »

les mots :

« imputés au seul bailleur ».

IV. – En conséquence, supprimer la deuxième phrase du même alinéa.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les auteurs de cet amendement proposent d'imputer les frais issus de la réalisation du bail et de l'état des lieux au seul bailleur. En effet :

Premièrement, le bailleur choisit de passer par un agent immobilier ; le locataire ne choisit rien.

Le propriétaire d'un logement qui souhaite le mettre en location peut choisir de tout faire lui-même : rechercher et sélectionner les candidats, faire visiter, rédiger le bail, encaisser et quittance le loyer. Il peut aussi choisir de passer par un agent qui fera ce travail à sa place. Il est alors libre de choisir son agent et de négocier avec lui les tarifs et conditions.

Le locataire, quant à lui, ne choisit pas. Il peut même ignorer si l'annonce a été rédigée par un particulier ou un professionnel, car pour lui cela ne fait aucune différence. Sa recherche se limite à un logement pour lequel il paiera un loyer. Il ne recherche aucun autre service.

Deuxièmement, l'agent est le représentant du bailleur et non du locataire.

Sélection du locataire, visites, état des lieux... : autant de services que l'agent ne rend qu'au seul propriétaire. Pourquoi le locataire devrait-il payer pour montrer ses fiches de paie et sa pièce d'identité ? Quant à la visite et l'état des lieux réalisés par l'agent, il font gagner du temps au propriétaire, qui n'aura pas à se déplacer. Le locataire, lui, se déplace. D'ailleurs, l'état des lieux est considéré par la jurisprudence comme un document contradictoire, opposant les deux parties. Dès lors, il est évident que l'agent ne représente que le propriétaire. Seuls les huissiers de justice sont habilités à représenter les deux parties. L'agent n'a qu'un seul client : le propriétaire.

Troisièmement, les agents immobiliers n'ont aucune obligation vis-à-vis du locataire.

Toujours prêts à facturer des frais aux locataires, les agents sont-ils disposés à en assumer les responsabilités ? Aucunement. D'ailleurs, ni la loi ni la jurisprudence n'a jamais fait porter à l'agent aucune responsabilité contractuelle vis-à-vis des locataires. L'agent n'est obligé qu'envers son client le propriétaire. En cas de litige, le locataire est dans l'impossibilité de se tourner vers l'agent et doit se retourner contre le propriétaire.