

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° 440**

présenté par
M. Fasquelle

ARTICLE 9

I. – Rédiger ainsi le début de l’alinéa 51 :

« Quelle que soit sa durée, la convention ... *(le reste sans changement)* ».

II. – En conséquence, au même alinéa, substituer au mot :

« limitée »

les mots :

« minimale fixée par arrêté préfectoral, ».

III. – En conséquence, après l’alinéa 51, insérer l’alinéa suivant :

« La durée minimale fixée par l’arrêté préfectoral prévu à l’alinéa précédent tient compte des caractéristiques du marché immobilier du département concerné. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de préciser le texte, et de mieux prendre en compte les intérêts respectifs des propriétaires et des clients.

Dans un souci de clarté, il convient de préciser que la durée de l’exclusivité instituée est indépendante de la durée de convention conclue entre le professionnel et le propriétaire.

De même, il apparaît nécessaire de préciser les modalités de détermination de la durée de cette exclusivité, car à défaut, des professionnels peu scrupuleux pourraient retenir contractuellement une durée excessivement courte, vidant ainsi le texte de son intérêt.

Cette durée ne peut toutefois être fixée au niveau national compte tenu des spécificités locales du marché locatif, et il est proposé qu'elle soit fixée par arrêté préfectoral en fonction des caractéristiques du marché immobilier, et en particulier locatif, du département concerné, c'est-à-dire, pour l'essentiel, de l'état de pénurie éventuelle de logements. Cette durée aurait vocation à être plus longue dans les départements où il existe une forte pénurie de logements que dans ceux où l'offre excède la demande.

En effet, on rappellera que l'exclusivité vise à protéger les clients, - plus particulièrement les candidats locataires - contre certaines mauvaises pratiques, mais qu'elle pénalise les propriétaires des biens les moins attractifs, qui sont souvent les plus modestes d'entre eux, en restreignant la diffusion de l'information concernant la vacance de leur bien. Au-delà d'une certaine durée d'exclusivité, les biens demeurant vacants risquent peu de susciter une forte concurrence entre clients, et il devient alors préférable de favoriser l'écoulement du bien en élargissant ses possibilités de commercialisation.