

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 mai 2006

ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT
(Deuxième lecture) - (n° 3072)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 256

présenté par
MM. Cosyns, Luca, Ménard, Remiller, Vitel et Bobe

ARTICLE 17

Après le mot :

« lieux »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 2 de cet article :

« dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de préserver la liberté contractuelle des parties, tout en protégeant la partie la plus faible d'éventuels abus. En effet, l'article 3 de la loi de 1989 ne vaut que pour les états des lieux réalisés par un huissier, dans un cadre contentieux. Ainsi, cet alinéa, dans sa rédaction actuelle, rendrait impossible aux parties contractantes, lors de la signature du bail d'habitation de prévoir contractuellement que l'état des lieux sera réalisé par un huissier de justice à frais partagés, en dehors de tout contentieux préalable. De telles clauses constituent toutefois pour le preneur une garantie du caractère fidèle et équitable de l'état des lieux, notamment dans les baux conclus entre particuliers et sans l'intervention de professionnels de l'immobilier. La jurisprudence de la Cour de cassation considère que les parties au bail d'habitation peuvent prévoir contractuellement que l'état des lieux sera réalisé par un huissier de justice à frais partagés, en dehors de tout contentieux préalable (Civ. 3, 29 novembre 2005) sans que cela ne constitue une clause abusive.

Cet amendement permet donc de prendre en compte l'ensemble des situations dans lesquelles un huissier de justice intervient pour apporter de la sécurité juridique aux parties contractantes, en matière d'état des lieux, situations amiables et contentieuses.