DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE
405

présenté par
M. Daniel Fasquelle, rapporteur

X

ARTICLE 2

Avant l'alinéa 1, insérer l'alinéa suivant :

« I A Le neuvième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

«L'état des lieux est dûment signé par les parties à l'entrée du locataire dans les lieux ainsi qu'à sa sortie. La liste des informations devant obligatoirement figurer dans l'état des lieux est fixée par décret. »

Exposé sommaire

Cet amendement a pour objet de renforcer la protection des locataires entrant dans un logement en précisant dans la loi que l'état des lieux à l'entrée doit être dûment signé aussi bien par le locataire que par le bailleur.

En outre, il est essentiel qu'un état des lieux comporte un certain nombre d'informations obligatoires permettant aux parties de véritablement apprécier l'état du logement à l'entrée comme à la sortie. Il revient au pouvoir réglementaire d'en fixer la liste.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS (n° 3508)

AMENDEMENT

présenté par

Mme Pascale Got, Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Mme Marie-Lou Marcel, M. Armand Jung, Daniel Boisserie et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Au début de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« I A.– Au troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, substituer au mot « deux » le mot « un ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dépôt de garantie prévu par le contrat de location doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire. Ce délai de deux mois est pénalisant pour le locataire qui doit, dans le cadre d'une nouvelle location, redéposer une nouvelle caution sans avoir récupéré la première. La longueur de ce délai n'a pas de justification. Il est donc proposé de le ramener à un mois.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2011

PROJET DE LOI RENFORCANT LES DROITS ET LA PROTECTION ET L'INFORMATION DES CONSOMMATEURS
(n° 3508)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

présenté par

M. Jean Dionis du Séjour

ARTICLE 2

A l'alinéa 2,

substituer au taux :

« 10% »,

le taux :

« 30% ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à rendre la sanction plus dissuasive.

Projet de loi Droits, protection et information des consommateurs
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Pascale Got, Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Mme Marie-Lou Marcel, M. Daniel Boisserie et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

A l'alinéa 2,

substituer au taux :

« 10% »,

le taux :

« 20% ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'absence de restitution du dépôt de garantie lèse particulièrement le locataire. Il est nécessaire de renforcer les pénalités à hauteur de 20 % afin de rendre plus efficace les dispositions prévues.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« I *bis*.– Compléter l'alinéa 3 de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs par la phrase suivante : « Si celles-ci sont justifiées par des travaux, le bailleur doit présenter au locataire des factures attestant des réparations. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

On constate que certains bailleurs justifient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis au locataire sans pour autant réaliser les travaux avant de procéder à la relocation du logement.

Cet amendement vise donc à préciser que le bailleur doit fournir des factures pour justifier les retenues sur le dépôt de garantie consécutives à des réparations.

407

ASSEMBLÉE NATIONALE

RENFORCEMENT DES DROITS ET PROTECTION DES CONSOMMATEURS
(n° XXX)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT N°

présenté par Daniel Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

Après l'alinéa 2, insérer les alinéas suivants :

« L'article 22-1 de la loi n° 896462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un contrat de location est conclu avec plusieurs locataires pour un même logement, la solidarité d'un des preneurs solidaires résultant d'une clause exprès insérée dans le contrat prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré, sous réserve que le bailleur ait donné son accord exprès à l'entrée dans les lieux du nouveau colocataire.» »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet de faciliter la colocation en allégeant la clause de solidarité insérée dans un contrat de colocation.

En l'état actuel du droit, en présence d'une clause de solidarité, le colocataire qui a donné congé reste tenu envers le bailleur des loyers et charges échus postérieurement à son congé, la solidarité ne s'éteignant pas avec la délivrance du congé individuel dès lors que le bail se poursuit avec le ou les autres preneurs. Cette solution revient à faire du colocataire ayant donné son congé un garant des autres colocataires puisque n'étant plus locataire, il perd tout droit d'occuper les lieux mais reste débiteur solidaire des loyers pendant toute la durée du bail.

Afin de limiter l'étendue dans le temps des effets de la solidarité, il est proposé de compléter la loi du 6 juillet 1989 en prévoyant que la solidarité du colocataire résultant d'une clause du contrat de bail prend fin à la date d'effet du congé qu'il a régulièrement dénoncé au bailleur, sous réserve que le nouveau co-locataire ait l'accord exprès du bailleur.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 335

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

Rédiger ainsi l'alinéa 3 :

« II. L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I, les mots : « du premier alinéa de l'article 22 » sont supprimés ;

2° Au premier alinéa du II, les mots : « , du premier alinéa de l'article 22 » sont supprimés ;

3° Au premier alinéa du III, les mots : « , du paragraphe e de l'article 17 et du premier alinéa de l'article 22 » sont remplacés par les mots : « et du paragraphe e de l'article 17 ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

N°

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 232

Présenté par :

Mme Marie-Lou Marcel, Annick Le Loch, François Brottes, Corinne Erhel, Jean Gaubert, Geneviève Fioraso, Jean-Louis Gagnaire, Jean Grellier, Jean-Yves Le Déaut, Frédérique Massat, Catherine Coutelle, William Dumas, Pascale Got, Henri Jibrayel, Conchita Lacuey, Jean-Yves Le Bouillonnec, Michel Lefait, Serge Letchimy, Louis-Joseph Manscour, Jacqueline Maquet, Jean-René Marsac, Kléber Mesquida, Germinal Peiro, François Pupponi, Chantal Robin-Rodrigo, Jean-Michel Villaumé et les membres du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche.

ARTICLE 2

Après l'alinéa 3, insérer les alinéas suivants :

« II *bis*. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complétée par un article 22-3 ainsi rédigé :

« *Art. 22-3*. – Le bailleur ne peut demander au candidat à la location que plus d'une personne se porte caution pour le locataire.

« Le bailleur ne peut exiger que la personne se portant caution pour le locataire soit membre de la famille du locataire.

« Le bailleur ne peut exiger de la personne se portant caution pour le locataire tout document recensé à l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article vise à limiter les demandes abusives des agents immobiliers à l'égard des postulants à la location.

AMENDEMENT

CE 233

Présenté par :

Mmes et MM. Marie-Lou Marcel, Annick Le Loch, François Brottes, Corinne Erhel, Jean Gaubert, Geneviève Fioraso, Jean-Louis Gagnaire, Jean Grellier, Jean-Yves Le Déaut, Frédérique Massat, Catherine Coutelle, William Dumas, Pascale Got, Henri Jibrayel, Conchita Lacuey, Jean-Yves Le Bouillonnec, Michel Lefait, Serge Letchimy, Louis-Joseph Manscour, Jacqueline Maquet, Jean-René Marsac, Kléber Mesquida, Germinal Peiro, François Pupponi, Chantal Robin-Rodrigo, Jean-Michel Villaumé et les membres du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche.

ARTICLE 2

Après l'alinéa 3, insérer les alinéas suivants :

« II *ter.* – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complétée par un article 22-4 ainsi rédigé :

« Art. 22-4 – Le bailleur ne peut demander au candidat à la location des frais pour l'établissement de son dossier

« Le bailleur ne peut demander au candidat à la location des frais pour l'établissement d'un état des lieux d'entrée

« Le bailleur ne peut demander au candidat à la location des frais pour l'établissement d'un état des lieux des sortie

« Le bailleur ne peut demander au candidat à la location des frais pour un renouvellement de bail

« Le bailleur ne peut demander au candidat à la location des frais pour la clôture d'un compte. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article vise à limiter les demandes abusives des agents immobiliers à l'égard des postulants à la location.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS, n° 3508

AMENDEMENT

CE 231

Présenté par :

Mmes et MM. Marie-Lou Marcel, Annick Le Loch, François Brottes, Corinne Erhel, Jean Gaubert, Geneviève Fioraso, Jean-Louis Gagnaire, Jean Grellier, Jean-Yves Le Déaut, Frédérique Massat, Catherine Coutelle, William Dumas, Pascale Got, Henri Jibrayel, Conchita Lacuey, Jean-Yves Le Bouillonnec, Michel Lefait, Serge Letchimy, Louis-Joseph Manscour, Jacqueline Maquet, Jean-René Marsac, Kléber Mesquida, Germinal Peiro, François Pupponi, Chantal Robin-Rodrigo, Jean-Michel Villaumé et les membres du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche.

ARTICLE 2

Après l'alinéa 3, insérer les deux alinéas suivants :

« II *quater*. – La loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complétée par un article 18 *bis* ainsi rédigé :

« Est puni de 7500 € d'amendes le fait de ne pas respecter les dispositions de l'article 22 22-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La Direction de la concurrence a relevé un taux d'infraction supérieur à 77 % lors d'une enquête réalisée auprès de 1 070 agences en 2007, et ce malgré de nombreuses annonces gouvernementales annonçant un rôle accru de la DGCCRF dans le cadre de la loi Hoguet qui réglemente les activités des professionnels de l'immobilier.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 336

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

Après l'alinéa 4, insérer l'alinéa suivant :

« 2° À l'article 82 de la loi précitée, la référence : « , 75 » est supprimée. »

Exposé sommaire

Amendement de conséquence : l'alinéa 4 abroge l'article 75 de la loi de 1948 sur les baux et loyers. Or cet article est cité par l'article 82 de la même loi. Il convient donc de supprimer cette mention.

ARTICLE 2 N° 405

ASSEMBLÉE NATIONALE

RENFORCEMENT DES DROITS ET PROTECTION DES CONSOMMATEURS
(n°)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT N°

présenté par M. D. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

Après l'alinéa 4, insérer les alinéas suivants :

« III bis. Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 125-2-2 est complété par l'alinéa suivant :

Lorsque le propriétaire d'un ascenseur fait réaliser des travaux importants sur son installation par une autre entreprise que celle titulaire du contrat d'entretien en cours, il peut résilier ce contrat de plein droit moyennant un préavis de 3 mois. Dans le cas où ce contrat comporte une clause de réparation et de remplacement de pièces importantes, le titulaire du contrat peut obtenir une indemnité financière dont le montant maximum correspond au coût de cette prestation complémentaire dû au titre de la période non exécutée du contrat.

2° Le troisième alinéa de l'article L. 125-2-4 est complété par l'alinéa suivant :

« Le décret définit la liste des travaux importants donnant au propriétaire la possibilité de résilier de plein droit le contrat d'entretien en cours. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les travaux de sécurité rendus obligatoires sur les ascenseurs peuvent conduire à la réalisation de travaux importants ou portant sur des pièces importantes (au sens de l'article R. 125-2 du code de la construction et de l'habitation) ayant un impact sensible sur l'entretien des installations concernées. Afin de dynamiser la concurrence dans le secteur, il convient de prévoir dans quelles conditions le propriétaire peut faire appel à une autre entreprise que celle du titulaire du contrat en cours pour réaliser de tels travaux.

Cet amendement permet donc au propriétaire, lorsqu'il réalise de tels travaux, de résilier de plein droit son contrat d'entretien moyennant une indemnité financière encadrée.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 337

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 7, après le mot : « habitable », insérer les mots : « de la chose louée ».

Exposé sommaire

Cet amendement vise à harmoniser la rédaction retenue pour la surface habitable, en la calquant sur le droit en vigueur au huitième alinéa de l'article 3 de la loi de 1989 qui dispose que : « le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. ». Cette rédaction est par ailleurs également retenue à l'alinéa 10 du présent article.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 338

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 7, substituer au mot : « bail » le mot « contrat de location ».

Exposé sommaire

Cet amendement rédactionnel vise à harmoniser la terminologie retenue avec les dispositions en vigueur au sein de la loi de 1989.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 339

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 8, substituer aux mots « cette mention » les mots « mention de cette surface ».

Exposé sommaire

Amélioration rédactionnelle.

AMENDEMENT

N° CE 340

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 8, substituer au mot : « bail » le mot « contrat de location ».

Exposé sommaire

Cohérence rédactionnelle avec la loi de 1989.

AMENDEMENT

N° CE 341

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 8, substituer aux mots : « de la lui communiquer » les mots « la communication de cette information ».

Exposé sommaire

Amélioration rédactionnelle.

AMENDEMENT

N° CE 342

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 8, après le mot : « habitable », substituer aux mots : « du logement » les mots : « de la chose louée ».

Exposé sommaire

Cet amendement vise à harmoniser la rédaction retenue pour la surface habitable, en la calquant sur le droit en vigueur au huitième alinéa de l'article 3 de la loi de 1989 qui dispose que : « le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. ». Cette rédaction est par ailleurs également retenue à l'alinéa 10 du présent article.

AMENDEMENT

N° CE 343

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 8, substituer au mot : « mentionnée » le mot « exprimée ».

Exposé sommaire

Harmonisation rédactionnelle avec le terme utilisé aux alinéas 7 et 10.

	AMENDEMENT	N° CE

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

X

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 8, après le mot : « communiqué », insérer les mots : « par le bailleur ou avec son accord ».

Exposé sommaire

Amendement de précision.

409

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

	AMENDEMENT	N° CE

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

X

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 8, substituer aux mots : « antérieurement à » les mots : « entre la mise en location et ».

Exposé sommaire

Amendement de précision.

AMENDEMENT

N° CE 349

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 8, substituer au mot : « bail » le mot « location ».

Exposé sommaire

Cet amendement rédactionnel vise à harmoniser la terminologie retenue avec les dispositions en vigueur au sein de la loi de 1989.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 345

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 8, substituer aux mots : « les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables » les mots : « le neuvième alinéa est applicable ».

Exposé sommaire

Simplification rédactionnelle.

AMENDEMENT

N° CE 346

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la deuxième phrase de l'alinéa 10, substituer aux mots : « Lorsqu'il s'avère que » le mot « Lorsque ».

Exposé sommaire

Amélioration rédactionnelle.

AMENDEMENT

N° CE 347

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la deuxième phrase de l'alinéa 10, substituer au mot : « bail » les mots « contrat de location ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mmes Pascale Got, Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Mme Marie-Lou Marcel, M. Daniel Boisserie et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

I - A la dernière phrase de l'alinéa 10,

substituer au mot :

« deux »,

le mot :

« trois ».

II – En conséquence, à la dernière phrase de l'alinéa 11,

substituer au mot :

« deux »,

le mot :

« trois ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le délai de deux mois laissé au locataire pour intenter une action en diminution du loyer est trop court. Il est proposé de le porter à trois mois.

AMENDEMENT

N° CE 348

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la troisième phrase de l'alinéa 10, substituer au mot : « bail, » les mots « contrat de location ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 349

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 11, substituer aux mots : « cette mention » les mots : « la mention de cette surface ».

Exposé sommaire

Clarification rédactionnelle.

AMENDEMENT

N° CE 350

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 11, substituer aux mots : « de un mois » les mots : « d'un mois ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Pascale Got, Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Mme Marie-Lou Marcel, M. Daniel Boisserie et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

A la première phrase de l'alinéa 11,

substituer aux mots :

« un mois »,

les mots :

« deux mois ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le délai d'un mois laissé au locataire pour demander au bailleur la communication de la surface habitable afin de l'inscrire par avenant dans le contrat de location, est trop court. Il est proposé de porter ce délai à deux mois.

AMENDEMENT

N° CE 351

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la première phrase de l'alinéa 11, substituer au mot : « bail » les mots « contrat de location ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 352

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

« À la deuxième phrase de l'alinéa 11, substituer aux mots : « de un mois » les mots : « d'un mois ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 353

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la deuxième phrase de l'alinéa 11, substituer aux mots : « informe, dans les mêmes formes, le bailleur » les mots : « l'informe, dans les mêmes formes, ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 359

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 11, après les mots : « du logement », insérer les mots : « loué meublé ».

Exposé sommaire

Harmonisation rédactionnelle.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

	AMENDEMENT	N° CE

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

X

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 11, après le mot : « communiqué », insérer les mots : « par le bailleur ou avec son accord ».

Exposé sommaire

Amendement de précision.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

	AMENDEMENT	N° CE

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

X

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 11, substituer aux mots : « antérieurement à » les mots : « entre la mise en location et ».

Exposé sommaire

Amendement de précision.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 355

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 11, substituer au mot : « bail » le mot : « location ».

Exposé sommaire

Harmonisation rédactionnelle.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 356

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la quatrième phrase de l'alinéa 11, substituer aux mots : « les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables » les mots : « le deuxième alinéa est applicable ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 357

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la dernière phrase de l'alinéa 11, après le mot : « logement » insérer les mots : « loué meublé ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 358

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À l'alinéa 12, substituer aux mots : « Les dispositions du 1° et du 2° » les mots : « Le 1° et le 2° ».

Exposé sommaire

Simplification rédactionnelle.

AMENDEMENT

N° CE 359

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À l'alinéa 12, substituer au mot : « publication » le mot : « promulgation ».

Exposé sommaire

Clarification.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 64

présenté par

MM. Jean-Louis LEONARD, Jean-Marc Lefranc et Alfred Trassy-Paillogues

---

ARTICLE 2

Encadrer les pratiques liées au dépôt de garantie

Après l'alinéa 12, insérer les trois alinéas suivants :

« Compléter l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation par deux alinéas rédigés comme suit :

« Si le contrat prévoit la remise d'un dépôt de garantie, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal (hors charges).

« Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clefs, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le montant portera intérêt au taux de 10 % du montant du loyer en principal par mois de retard. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à encadrer les pratiques liées au dépôt de garantie. En effet, en matière de location meublée, il n'y a pas d'encadrement du dépôt de garantie. Le bailleur peut donc prévoir un dépôt de garantie allant jusqu'à trois mois de loyer en principal. De plus, aucun délai n'étant attaché à sa restitution, le contrat peut prévoir que le bailleur le conservera plus de deux mois, ou une fois que les comptes ont été arrêtés, ce qui ne permet pas au locataire de savoir dans quel délai il lui sera effectivement restitué.

En général, ce type de location étant destiné à des étudiants ou à des personnes en situation précaire, un tel silence des textes n'est pas justifié. Par exemple, l'avance LOCA-PASS a vocation à permettre (aux étudiants boursiers notamment) de se voir avancer le montant du dépôt de garantie prévu au bail, à hauteur de 500 euros maximum -ce qui ne couvre pas les dépôts de garantie dont le montant correspond à deux ou trois mois de loyer, surtout en région parisienne. L'amendement vise donc à éviter que le bailleur exige des dépôts de garantie aux montants exorbitants, à encadrer le délai de restitution de ce dépôt et à prévoir les sanctions afférentes, afin d'empêcher toute rétention abusive. Enfin, il aligne la règlementation sur les locations meublées sur la règlementation en matière de location vide.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les alinéas suivants :

« Compléter l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation par deux alinéas rédigés comme suit :

« Si le contrat prévoit la remise d'un dépôt de garantie, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal, hors charges.

« Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clefs, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le montant portera intérêt au taux de 10 % du montant du loyer en principal par mois de retard. » ».

Exposé sommaire

Cet amendement vise à encadrer les pratiques liées au dépôt de garantie (ou « caution »). En effet, en matière de location meublée, il n'y a pas d'encadrement du dépôt de garantie. Le bailleur peut donc prévoir un dépôt de garantie allant jusqu'à trois mois de loyer en principal. De plus, aucun délai n'étant attaché à sa restitution, le contrat peut prévoir que le bailleur le conservera plus de deux mois, ou une fois que les comptes ont été arrêtés, ce qui ne permet pas au locataire de savoir dans quel délai il lui sera effectivement restitué.

En général, ce type de location étant destiné à des étudiants ou à des personnes en situation précaire, un tel silence des textes n'est pas justifié. Par exemple, l'avance LOCA-PASS a vocation à permettre (aux étudiants boursiers notamment) de se voir avancer le montant du dépôt de garantie prévu au bail, à hauteur de 500 euros maximum -ce qui ne couvre pas les dépôts de garantie dont le montant correspond à deux ou trois mois de loyer, surtout en région parisienne. L'amendement vise donc à éviter que le bailleur exige des dépôts de garantie aux montants exorbitants, à encadrer le délai de restitution de ce dépôt et à prévoir les sanctions afférentes, afin d'empêcher toute rétention abusive. Enfin, il aligne la règlementation sur les locations meublées sur la règlementation en matière de location vide.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, Mme Pascale Got, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Mme Marie-Lou Marcel, M. Daniel Boisserie et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les trois alinéas suivants :

« Compléter l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation par deux alinéas rédigés comme suit :

Si le contrat prévoit la remise d'un dépôt de garantie, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clefs, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le montant portera intérêt au taux de 10 % du montant du loyer en principal par mois de retard. »

EXPOSE SOMMAIRE

Cet amendement vise à encadrer les pratiques liées au dépôt de garantie (ou « caution »). En effet, en matière de location meublée, il n'y a pas d'encadrement du dépôt de garantie. Le bailleur peut donc prévoir un dépôt de garantie allant jusqu'à trois mois de loyer en principal. De plus, aucun délai n'étant attaché à sa restitution, le contrat peut prévoir que le bailleur le conservera plus de deux mois, ou une fois que les comptes ont été arrêtés, ce qui ne permet pas au locataire de savoir dans quel délai il lui sera effectivement restitué.

En général, ce type de location étant destiné à des étudiants ou à des personnes en situation précaire, un tel silence des textes n'est pas justifié. Par exemple, l'avance LOCA-PASS a vocation à permettre (aux étudiants boursiers notamment) de se voir avancer le montant du dépôt de garantie prévu au bail, à hauteur de 500 euros maximum -ce qui ne couvre pas les dépôts de garantie dont le montant correspond à deux ou trois mois de loyer, surtout en région parisienne. L'amendement vise donc à éviter que le bailleur exige des dépôts de garantie aux montants exorbitants, à encadrer le délai de restitution de ce dépôt et à prévoir les sanctions afférentes, afin d'empêcher toute rétention abusive. Enfin, il aligne la règlementation sur les locations meublées sur la règlementation en matière de location vide.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 60

présenté par

MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Instaurer une liste exhaustive des réparations prises en charge par le locataire

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa rédigé comme suit :

« Le locataire prend à sa charge l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En matière de location meublée, il n'existe pas de liste claire et précise qui permette au locataire de prendre connaissance des réparations auxquelles il sera tenu. En effet, l'article 1754 du code civil fournit des informations lacunaires et obsolètes. De plus, il existe aujourd'hui une liberté contractuelle en la matière, permettant au bailleur non professionnel de faire supporter au locataire des réparations qui ne sont pas de nature locatives, sans que la notion de clause abusive permette d'écarter ce type de pratiques.

Ainsi, pour pallier les lacunes de la réglementation, il serait souhaitable de rendre impérative l'application du décret du 26 août 1987 n° 87-712 afin d'avoir une définition précise de la notion de réparations locatives (art. 1er du décret) en la matière, de proposer une liste opposable aux parties, certes, non exhaustive, mais susceptible de prévenir un certain nombre de litiges, et enfin d'empêcher le bailleur de prévoir une clause tendant à faire supporter au locataire des réparations qui ne devraient pas, du fait des usages en la matière, être à leur charge.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Philippe Armand Martin, Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa rédigé comme suit :

« Le locataire prend à sa charge l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. » ».

EXPOSE SOMMAIRE

En matière de location meublée, il n'existe pas de liste claire et précise qui permette au locataire de prendre connaissance des réparations auxquelles il sera tenu. En effet, l'article 1754 du code civil fournit des informations lacunaires et obsolètes.
De plus, il existe aujourd'hui une liberté contractuelle en la matière, permettant au bailleur non professionnel de faire supporter au locataire des réparations qui ne sont pas de nature locatives, sans que la notion de clause abusive permette d'écarter ce type de pratiques.

Ainsi, pour pallier les lacunes de la réglementation, il serait souhaitable de rendre impérative l'application du décret du 26 août 1987 n° 87-712 afin d'avoir une définition précise de la notion de réparations locatives (art. 1er du décret) en la matière, de proposer une liste opposable aux parties, certes, non exhaustive, mais susceptible de prévenir un certain nombre de litiges, et enfin d'empêcher le bailleur de prévoir une clause tendant à faire supporter au locataire des réparations qui ne devraient pas, du fait des usages en la matière, être à leur charge.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les alinéas suivants :

« Compléter l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa rédigé comme suit :

« Le locataire prend à sa charge l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. » ».

Exposé sommaire

En matière de location meublée, il n'existe pas de liste claire et précise qui permette au locataire de prendre connaissance des réparations auxquelles il sera tenu. En effet, l'article 1754 du code civil fournit des informations lacunaires et obsolètes. De plus, il existe aujourd'hui une liberté contractuelle en la matière, permettant au bailleur non professionnel de faire supporter au locataire des réparations qui ne sont pas de nature locatives, sans que la notion de clause abusive permette d'écarter ce type de pratiques.

Ainsi, pour pallier les lacunes de la réglementation, il serait souhaitable de rendre impérative l'application du décret du 26 août 1987 n° 87-712 afin d'avoir une définition précise de la notion de réparations locatives (art. 1er du décret) en la matière, de proposer une liste opposable aux parties, certes, non exhaustive, mais susceptible de prévenir un certain nombre de litiges, et enfin d'empêcher le bailleur de prévoir une clause tendant à faire supporter au locataire des réparations qui ne devraient pas, du fait des usages en la matière, être à leur charge.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

CE 326

AMENDEMENT

Présenté par Louis COSYNS et Jean-Pierre GRAND

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les alinéas suivants :

« Le titre III du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« Chapitre VI : Diagnostic d'accessibilité d'un logement aux personnes handicapées ou état de dépendance

« Art. L136-1 : Le diagnostic d'accessibilité d'un logement aux personnes handicapées ou en état de dépendance est un document qui comprend le niveau d'accessibilité du logement en fonction de son environnement, du type de logement, de l'accès extérieur à celui-ci, de l'accès aux parties communes de l'immeuble et à l'utilisation du logement. Il est établi par constat d'huissier de justice.

« Art. L136-2 : En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic d'accessibilité d'un logement aux personnes handicapées ou en état de dépendance est joint aux fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de location saisonnière.

« Art. L136-3 : Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis le 1er janvier 2011, la loi impose, pour toutes ventes et locations de biens immobiliers, que soit indiqué, y compris dans les annonces, l'indice du diagnostic de performance énergétique d'un bien immobilier. Il est proposé la création d'un indice semblable, qui aurait pour finalité de donner aux locataires des informations sur le niveau d'accessibilité du bien en location.

Si cet indice à vocation à s'appliquer à l'ensemble du parc immobilier à destination de chaque citoyen. Fondé sur des critères d'accessibilité (escaliers, ascenseurs, rampes, plain pied…), de circulation (largeur des portes, confinement…), d'usage (mobilier, douches adaptées, dispositifs de soutien, hauteur des meubles…), permettra aux personnes handicapées

désireuses de trouver un logement de disposer de repères fondés sur la confiance leur évitant des recherches fastidieuses et leur évitant ainsi des visites inutiles.

L'établissement de ce diagnostic d'accessibilité suppose toutefois de déterminer différents critères permettant de classer les logements en plusieurs catégories d'accessibilité.

Il est proposé de procéder à un classement des logements suivant une série de catégories en s'inspirant des critères définis pour les ERP (établissements recevant du public).

Ce diagnostic d'accessibilité sera effectué par constat d'huissier de justice. Cette solution se justifie dans la mesure où l'huissier de justice exerce d'ores et déjà de nombreuses missions dans le cadre du droit de la copropriété.

CE 326

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 54

présenté par

MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Liste des clauses abusives applicables aux locations meublées

Après l'alinéa 12, insérer un alinéa rédigé comme suit :

« Au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, après les mots « de l'article 3-1, », insérer les mots « de l'article 4, ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à établir une liste de clauses abusives applicables en matière de locations meublées. En effet, Les clauses abusives en matière de location meublée posent des difficultés dans la mesure où les règles existantes (recommandation n° 00-01 complétant la recommandation n° 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation de la Commission des clauses abusives ou plus généralement l'article L. 132-1 du code de la consommation), ne s'appliquent pas dans un litige qui oppose un loueur non professionnel et un locataire.

Il est donc souhaitable qu'un locataire d'un logement meublé puisse bénéficier du même équilibre contractuel qu'un locataire d'un logement vide. D'autant plus que la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 a étendu la protection du locataire d'un logement meublé aux contrats passés avec un loueur non professionnel. Cet amendement serait donc dans le prolongement de l'évolution législative en la matière.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, après les mots « de l'article 3-1, », insérer les mots « de l'article 4, ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à établir une liste de clauses abusives applicables en matière de locations meublées. En effet, les clauses abusives en matière de location meublée posent des difficultés dans la mesure où les règles existantes (recommandation n° 00-01 complétant la recommandation n° 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation de la Commission des clauses abusives ou plus généralement l'article L. 132-1 du code de la consommation), ne s'appliquent pas dans un litige qui oppose un loueur non professionnel et un locataire.

Il est donc souhaitable qu'un locataire d'un logement meublé puisse bénéficier du même équilibre contractuel qu'un locataire d'un logement vide. D'autant plus que la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 a étendu la protection du locataire d'un logement meublé aux contrats passés avec un loueur non professionnel. Cet amendement serait donc dans le prolongement de l'évolution législative en la matière.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs

(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par

MM. Jean-Louis LEONARD, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues
et Mme Laure de La Raudière

Droit de visite annuelle du Bailleur

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12 , insérer les deux alinéas suivants :

« Après le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le contrat de location précise le droit pour le bailleur de visiter au moins une fois par an la chose louée, afin de constater ou faire constater l'entretien courant du logement ainsi que les réparations qui lui incombent ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour but de permettre au bailleur de vérifier chaque année le bon entretien de la chose louée non seulement pour le bien être de son locataire mais aussi la bonne conservation de la chose louée.

Ce droit de visite éviterait à certains propriétaires de se retrouver avec des biens complètement dégradés par leurs locataires. Mais aussi aux locataires de faire constater à leur propriétaire les réparations nécessaires à l'utilisation du bien.

Cet amendement garantirait l'équilibre qui doit préexister entre les droits du propriétaire et du locataire.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 53

présenté par

MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Mise en place d'une grille de vétusté dans le secteur locatif privé

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, insérer un alinéa rédigé comme suit :

« - une grille de vétusté conforme aux accords passés entre organismes de bailleurs et représentants des locataires en vertu de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à instaurer une grille de vétusté dans le secteur locatif privé. Dans le parc privé, contrairement au secteur locatif social, il est rare que des accords portant sur une grille de vétusté existent. Or, les conflits qui peuvent naître de l'application de la notion de vétusté lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie sont très fréquents. Il est donc souhaitable, afin de prévenir ce type de litiges, qu'une grille de vétusté soit annexée au contrat de bail.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT
présenté par

M. Jean Pierre NICOLAS et Mme Arlette Grosskost

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, insérer un alinéa rédigé comme suit :

« - une grille de vétusté conforme aux accords passés entre organismes de bailleurs et représentants des locataires en vertu de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à instaurer une grille de vétusté dans le secteur locatif privé. Dans le parc privé, contrairement au secteur locatif social, il est rare que des accords portant sur une grille de vétusté existent. Or, les conflits qui peuvent naître de l'application de la notion de vétusté lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie sont très fréquents. Il est donc souhaitable, afin de prévenir ce type de litiges, qu'une grille de vétusté soit annexée au contrat de bail.

CE 156

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mmes Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, MM. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, insérer un alinéa rédigé comme suit :

« - une grille de vétusté conforme aux accords passés entre organismes de bailleurs et représentants des locataires en vertu de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à instaurer une grille de vétusté dans le secteur locatif privé. Dans le parc privé, contrairement au secteur locatif social, il est rare que des accords portant sur une grille de vétusté existent. Or, les conflits qui peuvent naître de l'application de la notion de vétusté lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie sont très fréquents. Il est donc souhaitable, afin de prévenir ce type de litiges, qu'une grille de vétusté soit annexée au contrat de bail.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 52

présenté par

MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues,
Lionel Tardy et Mme Laure de La Raudière

ARTICLE 2

Remise d'un exemplaire de l'état des lieux à chaque partie

Après l'alinéa 12, insérer les quatre alinéas suivants :

« L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est ainsi modifié :

« 1° Après la deuxième phrase du neuvième alinéa, insérer les phrases suivantes :

« Un état des lieux n'est valable que s'il a été fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque exemplaire doit contenir la mention du nombre d'exemplaires qui en ont été faits.

« 2° Au onzième alinéa, après les mots « A défaut d'état des lieux », insérer les mots « ou de la remise d'un exemplaire à l'une des parties » ; après les mots « ou à l'établissement de l'acte » insérer les mots « ou à sa remise à l'une des parties ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

En matière d'état des lieux, il n'y a aujourd'hui pas d'obligation légale pour le bailleur de remettre un exemplaire au locataire. De plus, la Cour de cassation a clairement indiqué que l'article 1325 du code civil, qui fait dépendre la force probante d'un contrat à la remise d'un original à chacune des parties, ne s'applique pas à l'état des lieux qui n'est pas un contrat.

Force est de constater que l'on peut difficilement concevoir qu'aucun texte n'oblige le bailleur à remettre un exemplaire au locataire. L'amendement vise donc à assurer une plus grande fiabilité au contenu de l'état des lieux, et à permettre au locataire de faire valoir plus facilement ses droits quand à la prise en charge de réparations locatives par le bailleur au moment de la délivrance de la chose louée

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Philippe Armand Martin, Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

Remise d'un exemplaire de l'état des lieux à chaque partie

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les quatre alinéas suivants :

« L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est ainsi modifié :

« 1° Après la deuxième phrase du neuvième alinéa, insérer les phrases suivantes :

« Un état des lieux n'est valable que s'il a été fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque exemplaire doit contenir la mention du nombre d'exemplaires qui en ont été faits.

« 2° Au onzième alinéa, après les mots « A défaut d'état des lieux », insérer les mots « ou de la remise d'un exemplaire à l'une des parties » ; après les mots « ou à l'établissement de l'acte » insérer les mots « ou à sa remise à l'une des parties ». ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En matière d'état des lieux, il n'y a aujourd'hui pas d'obligation légale pour le bailleur de remettre un exemplaire au locataire. De plus, la Cour de cassation a clairement indiqué que l'article 1325 du code civil, qui fait dépendre la force probante d'un contrat à la remise d'un original à chacune des parties, ne s'applique pas à l'état des lieux qui n'est pas un contrat.

Force est de constater que l'on peut difficilement concevoir qu'aucun texte n'oblige le bailleur à remettre un exemplaire au locataire. L'amendement vise donc à assurer une plus grande fiabilité au contenu de l'état des lieux, et à permettre au locataire de faire valoir plus facilement ses droits quand à la prise en charge de réparations locatives par le bailleur au moment de la délivrance de la chose louée

Projet de loi Droits, protection et information des consommateurs
(n°3508)

Amendement

Présenté par : Mme Pascale Got, Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les alinéas suivants :

« L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est ainsi modifié :

« 1° Après la deuxième phrase du neuvième alinéa, insérer les phrases suivantes :

« Un état des lieux n'est valable que s'il a été fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque exemplaire doit contenir la mention du nombre d'exemplaires qui en ont été faits.

« 2° Au onzième alinéa, après les mots « A défaut d'état des lieux », insérer les mots « ou de la remise d'un exemplaire à l'une des parties » ; après les mots « ou à l'établissement de l'acte » insérer les mots « ou à sa remise à l'une des parties ». ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En matière d'état des lieux, il n'y a aujourd'hui pas d'obligation légale pour le bailleur de remettre un exemplaire au locataire. De plus, la Cour de cassation a clairement indiqué que l'article 1325 du code civil, qui fait dépendre la force probante d'un contrat à la remise d'un original à chacune des parties, ne s'applique pas à l'état des lieux qui n'est pas un contrat.

Force est de constater que l'on peut difficilement concevoir qu'aucun texte n'oblige le bailleur à remettre un exemplaire au locataire. L'amendement vise donc à assurer une plus grande fiabilité au contenu de l'état des lieux, et à permettre au locataire de faire valoir plus facilement ses droits quand à la prise en charge de réparations locatives par le bailleur au moment de la délivrance de la chose louée

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS
(n° 3508)

AMENDEMENT

présenté par M. Jean-Luc Warsmann

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les alinéas suivants :

« L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

« 1° Après la deuxième phrase du neuvième alinéa, il est inséré deux phrases ainsi rédigées :

« Un état des lieux n'est valable que s'il a été fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque exemplaire doit contenir la mention du nombre d'exemplaires qui en ont été faits. » ;

« 2° Au onzième alinéa, après les mots : « A défaut d'état des lieux », il est inséré les mots : « ou de la remise d'un exemplaire à l'une des parties » et après les mots : « ou à l'établissement de l'acte » il est inséré les mots : « ou à sa remise à l'une des parties ». ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En matière d'état des lieux, il n'y a aujourd'hui pas d'obligation légale pour le bailleur de remettre un exemplaire au locataire. De plus, la Cour de cassation a clairement indiqué que l'article 1325 du code civil, qui fait dépendre la force probante d'un contrat à la remise d'un original à chacune des parties, ne s'applique pas à l'état des lieux qui n'est pas un contrat.

Il apparaît difficilement concevable qu'aucun texte n'oblige le bailleur à remettre un exemplaire de l'état des lieux au locataire. Cet amendement vise donc à assurer une plus grande fiabilité au contenu de ce document et à permettre au locataire de faire valoir plus facilement ses droits quand à la prise en charge de réparations locatives par le bailleur au moment de la délivrance de la chose louée.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, MM. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les alinéas suivants :

« Après le dixième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 de la loi du 6 juillet 1989, ajouter trois alinéas ainsi rédigés :

« Une fiche d'information standardisée sur la teneur et le rôle de l'état des lieux d'entrée ainsi que les modalités de réalisation de celui-ci est remise au locataire au moment de la signature du bail. A défaut d'observation du locataire dans un délai d'une semaine, la fiche d'information est considérée comme acceptée.

« Une fiche d'information standardisée sur la teneur, le rôle de l'état des lieux de sortie et les recours en cas de contestation est adressée au locataire au moment de la notification du congé s'il émane du bailleur ou dans un délai de deux semaines suivant la réception du congé, s'il émane du locataire, accompagnée d'une copie de l'état des lieux d'entrée. A défaut de la remise de ces deux documents, le dépôt de garantie est intégralement restitué au locataire.

« Un décret précise les modalités d'application du présent article, notamment les éléments d'information devant figurer dans la fiche d'information standardisée. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie et la récupération du dépôt de garantie constituent deux des plus grandes sources de litiges traités par les associations de consommateurs dans le domaine du logement. Les locataires sont souvent mal informés quant à l'importance des états de lieux et désarmés lors d'un litige concernant la récupération de leur dépôt de garantie suite à l'état des lieux de sortie. Il est important qu'ils aient l'information nécessaire pour leur permettre de connaître et faire valoir leurs droits.

Et surtout, il est nécessaire qu'ils disposent de cette information en temps utile, c'est-à-dire à l'entrée, avant la réalisation de l'état des lieux et à la sortie : avant la réalisation de l'état des lieux pour avoir le temps nécessaire pour réaliser d'éventuels travaux.

C'est pourquoi, il apparaît pertinent que soit remis obligatoirement et gratuitement, par le bailleur :

- A la signature du bail : une note d'information sur l'état des lieux et son rôle dans la récupération du dépôt de garantie.
- En accusé réception de la notification d'un congé, une copie de l'état des lieux d'entrée, ainsi qu'une note d'information précisant les conditions pour récupérer le dépôt de garantie (après réalisation de l'état des lieux), et les modalités de recours possible en cas de contestation.

En effet, il est important que les locataires, en cas de contestation, sachent qu'ils peuvent faire appel à la commission départementale de conciliation et/ou au juge de proximité (ou au tribunal d'instance si le dépôt de garantie est supérieur à 4 000 €) et qu'ils connaissent les démarches à effectuer.

Afin de renforcer cette obligation, le présent amendement prévoit la sanction suivante : sans remise de ces deux documents par le propriétaire, le dépôt de garantie devrait être rendu intégralement.

CE 157

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 55

présenté par

MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Notice d'information sur l'état des lieux

Après l'alinéa 12, insérer les quatre alinéas suivants :

« Après le dixième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 de la loi du 6 juillet 1989, ajouter trois alinéas ainsi rédigés :

Une fiche d'information standardisée sur la teneur et le rôle de l'état des lieux d'entrée ainsi que les modalités de réalisation de celui-ci est remise au locataire au moment de la signature du bail.

Une fiche d'information standardisée sur la teneur, le rôle de l'état des lieux de sortie et les recours en cas de contestation est adressée au locataire au moment de la notification du congé s'il émane du bailleur ou dans un délai de deux semaines suivant la réception du congé, s'il émane du locataire, accompagnée d'une copie de l'état des lieux d'entrée. A défaut de la remise de ces deux documents, le dépôt de garantie est intégralement restitué au locataire.

Un décret précise les modalités d'application du présent article, notamment les éléments d'information devant figurer dans la fiche d'information standardisée. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie et la récupération du dépôt de garantie constituent deux des plus grandes sources de litiges traités par les associations de consommateurs dans le domaine du logement. Les locataires sont souvent mal informés quant à l'importance des états de lieux et désarmés lors d'un litige concernant la récupération de leur dépôt de garantie suite à l'état des lieux de sortie. Il est important qu'ils aient l'information nécessaire pour leur permettre de connaître et faire valoir leurs droits.

Et surtout, il est nécessaire qu'ils disposent de cette information en temps utile, c'est-à-dire à l'entrée, avant la réalisation de l'état des lieux et à la sortie : avant la réalisation de l'état des lieux pour avoir le temps nécessaire pour réaliser d'éventuels travaux.

C'est pourquoi, il apparaît pertinent que soit remis obligatoirement et gratuitement, par le bailleur :

- A la signature du bail : une note d'information sur l'état des lieux et son rôle dans la récupération du dépôt de garantie.

- En accusé réception de la notification d'un congé, une copie de l'état des lieux d'entrée, ainsi qu'une note d'information précisant les conditions pour récupérer le dépôt de garantie (après réalisation de l'état des lieux), et les modalités de recours possible en cas de contestation.

En effet, il est important que les locataires, en cas de contestation, sachent qu'ils peuvent faire appel à la commission départementale de conciliation et/ou au juge de proximité (ou au tribunal d'instance si le dépôt de garantie est supérieur à 4 000 €) et qu'ils connaissent les démarches à effectuer.

Afin de renforcer cette obligation, le présent amendement prévoit la sanction suivante : sans remise de ces deux documents par le propriétaire, le dépôt de garantie devrait être rendu intégralement.

CE 55

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Arlette Grosskost et Jean Pierre Nicolas

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les quatre alinéas suivants :

« Après le dixième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 de la loi du 6 juillet 1989, ajouter trois alinéas ainsi rédigés :

Une fiche d'information standardisée sur la teneur et le rôle de l'état des lieux d'entrée ainsi que les modalités de réalisation de celui-ci est remise au locataire au moment de la signature du bail.

Une fiche d'information standardisée sur la teneur, le rôle de l'état des lieux de sortie et les recours en cas de contestation est adressée au locataire au moment de la notification du congé s'il émane du bailleur ou dans un délai de deux semaines suivant la réception du congé, s'il émane du locataire, accompagnée d'une copie de l'état des lieux d'entrée. A défaut de la remise de ces deux documents, le dépôt de garantie est intégralement restitué au locataire.

Un décret précise les modalités d'application du présent article, notamment les éléments d'information devant figurer dans la fiche d'information standardisée. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie et la récupération du dépôt de garantie constituent deux des plus grandes sources de litiges traités par les associations de consommateurs dans le domaine du logement. Les locataires sont souvent mal informés quant à l'importance des états de lieux et désarmés lors d'un litige concernant la récupération de leur dépôt de garantie suite à l'état des lieux de sortie. Il est important qu'ils aient l'information nécessaire pour leur permettre de connaitre et faire valoir leurs droits.

Et surtout, il est nécessaire qu'ils disposent de cette information en temps utile, c'est-à-dire à l'entrée, avant la réalisation de l'état des lieux et à la sortie : avant la réalisation de l'état des lieux pour avoir le temps nécessaire pour réaliser d'éventuels travaux.

C'est pourquoi, il apparait pertinent que soit remis obligatoirement et gratuitement, par le bailleur :

- A la signature du bail: une note d'information sur l'état des lieux et son rôle dans la récupération du dépôt de garantie.
- En accusé réception de la notification d'un congé, une copie de l'état des lieux d'entrée, ainsi qu'une note d'information précisant les conditions pour récupérer le dépôt de garantie (après réalisation de l'état des lieux), et les modalités de recours possible en cas de contestation.

En effet, il est important que les locataires, en cas de contestation, sachent qu'ils peuvent faire appel à la commission départementale de conciliation et/ou au juge de proximité (ou au tribunal d'instance si le dépôt de garantie est supérieur à 4000 €) et qu'ils connaissent les démarches à effectuer.

Afin de renforcer cette obligation, le présent amendement prévoit la sanction suivante : sans remise de ces deux documents par le propriétaire, le dépôt de garantie devrait être rendu intégralement.

CE 106

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 59

présenté par

MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Présomption relative à l'absence d'état des lieux d'entrée

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Au onzième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, remplacer les mots « la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte » par les mots « le dépôt de garantie est restitué au locataire dans son intégralité ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à permettre la restitution intégrale de la garantie au locataire lorsqu'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée. En effet, l'état des lieux doit être obligatoirement joint au bail. Mais son éventuelle absence ne remet pas en cause le contrat de location. En l'état actuel du droit, si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au code civil : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. » (art. 1731).

Ce principe général du code civil ne saurait s'appliquer aux baux à usage d'habitation... Principal intéressé, c'est au bailleur de s'assurer qu'un état des lieux a été réalisé, et à défaut, il ne saurait être admis que le bien doive être considéré comme « en bon état ». En effet, la législation française, à l'inverse de certaines législations étrangères, n'obligeant pas le bailleur à effectuer des travaux de remise en état avant location, il ne saurait être déduit que tout logement mis en location est présumé en bon état. Tirant les conséquences des nombreux litiges liés aux états des lieux, cet amendement vise en outre à responsabiliser les bailleurs et à les obliger à effectuer l'état des lieux.

CE 101

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Philippe Armand Martin, Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Au onzième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, remplacer les mots « la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte » par les mots « le dépôt de garantie est restitué au locataire dans son intégralité ».

EXPOSE SOMMAIRE :

Cet amendement vise à permettre la restitution intégrale de la garantie au locataire lorsqu'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée. En effet, l'état des lieux doit être obligatoirement joint au bail. Mais son éventuelle absence ne remet pas en cause le contrat de location. En l'état actuel du droit, si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au code civil : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. » (art. 1731).

Ce principe général du code civil ne saurait s'appliquer aux baux à usage d'habitation... Principal intéressé, c'est au bailleur de s'assurer qu'un état des lieux a été réalisé, et à défaut, il ne saurait être admis que le bien doive être considéré comme « en bon état ». En effet, la législation française, à l'inverse de certaines législations étrangères, n'obligeant pas le bailleur à effectuer des travaux de remise en état avant location, il ne saurait être déduit que tout logement mis en location est présumé en bon état. Tirant les conséquences des nombreux litiges liés aux états des lieux, cet amendement vise en outre à responsabiliser les bailleurs et à les obliger à effectuer l'état des lieux.

CE 150

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Au onzième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, remplacer les mots « la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte » par les mots « le dépôt de garantie est restitué au locataire dans son intégralité ».

Exposé sommaire

Cet amendement vise à permettre la restitution intégrale de la garantie au locataire lorsqu'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée. En effet, l'état des lieux doit être obligatoirement joint au bail. Mais son éventuelle absence ne remet pas en cause le contrat de location. En l'état actuel du droit, si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au code civil : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. » (art. 1731).

Ce principe général du code civil ne saurait s'appliquer aux baux à usage d'habitation. Principal intéressé, c'est au bailleur de s'assurer qu'un état des lieux a été réalisé, et à défaut, il ne saurait être admis que le bien doive être considéré comme « en bon état ». En effet, la législation française, à l'inverse de certaines législations étrangères, n'obligeant pas le bailleur à effectuer des travaux de remise en état avant location, il ne saurait être déduit que tout logement mis en location est présumé en bon état. Tirant les conséquences des nombreux litiges liés aux états des lieux, cet amendement vise en outre à responsabiliser les bailleurs et à les obliger à effectuer l'état des lieux.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 56

présenté par
MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc et Alfred-Trassy Paillogues

---

ARTICLE 2

Plafonnement des frais d'agence incombant au locataire

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par un alinéa rédigé comme suit :

« Les frais visés à l'alinéa précédent et mis à la charge du locataire ne pourront pas dépasser un seuil défini par décret. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à limiter les frais d'agence incombant au locataire. A l'heure actuelle, les frais d'agences immobilières pour la rédaction d'un contrat de location sont libres. Cette liberté débouche sur une pratique des agences tendant à faire peser sur le locataire des frais importants, déconnectés du coût réel de la prestation de rédaction du bail. Afin d'assurer une adéquation entre le prix et la contrepartie bénéficiant au locataire, il est donc souhaitable que ces frais soient plafonnés.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Philippe Armand Martin, Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

Plafonnement des frais d'agence incombant au locataire

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par un alinéa rédigé comme suit :

« Les frais visés à l'alinéa précédent et mis à la charge du locataire ne pourront pas dépasser un seuil défini par décret. » ».

EXPOSE SOMMAIRE

Cet amendement vise à limiter les frais d'agence incombant au locataire. A l'heure actuelle, les frais d'agences immobilières pour la rédaction d'un contrat de location sont libres. Cette liberté débouche sur une pratique des agences tendant à faire peser sur le locataire des frais importants, déconnectés du coût réel de la prestation de rédaction du bail. Afin d'assurer une adéquation entre le prix et la contrepartie bénéficiant au locataire, il est donc souhaitable que ces frais soient plafonnés à 1 mois de loyer hors charges.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par un alinéa rédigé comme suit :

Les frais visés à l'alinéa précédent et mis à la charge du locataire ne pourront pas dépasser un seuil défini par décret. » ».

Exposé sommaire

Cet amendement vise à limiter les frais d'agence incombant au locataire. A l'heure actuelle, les frais d'agences immobilières pour la rédaction d'un contrat de location sont libres. Cette liberté débouche sur une pratique des agences tendant à faire peser sur le locataire des frais importants, déconnectés du coût réel de la prestation de rédaction du bail. Afin d'assurer une adéquation entre le prix et la contrepartie bénéficiant au locataire, il est donc souhaitable que ces frais soient plafonnés.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

SOUS-AMENDEMENT

N° CE 412

AUX AMENDEMENTS N° 58, 102, 158

présenté par Mme Le Loch et MM. Nicolas, Léonard et Martin

présenté par
M. Daniel FASQUELLE, rapporteur

ARTICLE 2

Dans l'alinéa 2 de ces amendements, substituer aux mots : « consécutif à une perte d'emploi » les mots : « préavis d'un mois » et aux mots : « ainsi que dans les zones, définies par décret, où la demande est significativement supérieure à l'offre » les mots : « et, dans des zones, définies par décret, se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande, avec un délai de préavis de deux mois ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le droit en vigueur prévoit un préavis de trois mois pour le locataire, ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.

Les amendements n° 58, 102 et 158 ramènent le délai de préavis du locataire à un mois dans des zones tendues définies par décret. Les auteurs de ces amendements proposent de s'en référer au décret d'application de l'article 199 septivicies du code général des impôts relatif au dispositif d'amortissement de l'investissement locatif « Scellier ».

Ce sous-amendement constitue une solution de compromis en proposant un préavis de deux mois.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 57

présenté par
MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred-Trassy Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Plafonnement du tarif de rédaction du bail

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par la phrase suivante :

« L'établissement de l'acte de location est tarifé à un prix national plafonné par décret. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Alors que la rédaction d'un bail est une opération essentiellement standardisée, de nombreuses agences indexent le prix de cette prestation sur les loyers du bien immobilier, objet du bail. Il est pour le moins surprenant qu'un même acte, ou à tout le moins quasiment identique, coûte entre 100 et 800 euros selon la zone de localisation du bien. Afin de remédier à cette pratique déconnectée de toute réalité économique et défavorable aux locataires comme aux bailleurs, le présent amendement, à l'instar du dispositif existant pour les notaires, propose de plafonner à cette prestation à un tarif national. Au vu des tarifs actuellement pratiqués, ce tarif pourrait être de 250 euros, moyenne nationale de la rédaction de bail, étant entendu que la concurrence doit permettre des prix plus bas.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par la phrase suivante :

« L'établissement de l'acte de location est tarifé à un prix national plafonné par décret. » ».

EXPOSE SOMMAIRE :

Alors que la rédaction d'un bail est une opération essentiellement standardisée, de nombreuses agences indexent le prix de cette prestation sur les loyers du bien immobilier, objet du bail. Il est pour le moins surprenant qu'un même acte, ou à tout le moins quasiment identique, coûte entre 100 et 800 euros selon la zone de localisation du bien. Afin de remédier à cette pratique déconnectée de toute réalité économique et défavorable aux locataires comme aux bailleurs, le présent amendement propose de plafonner à cette prestation à un tarif national. Au vu des tarifs actuellement pratiqués, ce tarif pourrait être de 250 euros, moyenne nationale de la rédaction de bail, étant entendu que la concurrence doit permettre des prix plus bas.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par la phrase suivante :

« L'établissement de l'acte de location est tarifé à un prix national plafonné par décret. » ».

Exposé sommaire

Alors que la rédaction d'un bail est une opération essentiellement standardisée, de nombreuses agences indexent le prix de cette prestation sur les loyers du bien immobilier, objet du bail. Il est pour le moins surprenant qu'un même acte, ou à tout le moins quasiment identique, coûte entre 100 et 800 euros selon la zone de localisation du bien. Afin de remédier à cette pratique déconnectée de toute réalité économique et défavorable aux locataires comme aux bailleurs, le présent amendement propose de plafonner à cette prestation à un tarif national. Au vu des tarifs actuellement pratiqués, ce tarif pourrait être de 250 euros, moyenne nationale de la rédaction de bail, étant entendu que la concurrence doit permettre des prix plus bas.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 58

présenté par
MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Durée du préavis

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Au deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, après les mots « consécutif à une perte d'emploi, », insérer les mots « ainsi que dans les zones, définies par décret, où la demande est significativement supérieure à l'offre, ». ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à étendre l'application du préavis d'un mois aux zones où le marché locatif est tendu (c'est à dire où la demande de logement est supérieure à l'offre), le propriétaire étant alors assuré de retrouver rapidement un nouveau locataire. Actuellement, le délai de préavis est le même quelles que soit les caractéristiques du marché locatif dans la zone où se situe le logement. En effet, si le congé de trois mois peut s'expliquer par le fait que le bailleur peut éprouver des difficultés à relouer le logement, cette raison ne peut pas être invoquée dans les zones où le marché locatif est tendu. Dans le cadre d'un marché locatif libre, c'est le prix qui caractérise un marché tendu (loyers, foncier, prix d'acquisition des logements anciens).

Les candidats locataires éprouvent plus de difficultés, depuis quelques années, pour trouver un logement dans le parc privé, et lorsqu'ils en trouvent un ils doivent s'engager rapidement à l'occuper, et ainsi, peuvent se voir contraints de payer deux loyers afin de respecter le préavis de trois mois. Afin de définir le zonage du marché locatif, on peut se référer aux textes relatifs à l'investissement Scellier qui segmentent géographiquement le marché immobilier en fonction de son caractère tendu (zones A et A bis).

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Philippe Armand Martin, Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Au deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, après les mots « consécutif à une perte d'emploi, », insérer les mots « ainsi que dans les zones, définies par décret, où la demande est significativement supérieure à l'offre, ».

EXPOSE SOMMAIRE

Cet amendement vise à étendre l'application du préavis d'un mois aux zones où le marché locatif est tendu (c'est à dire où la demande de logement est supérieure à l'offre), le propriétaire étant alors assuré de retrouver rapidement un nouveau locataire. Actuellement, le délai de préavis est le même quelles que soit les caractéristiques du marché locatif dans la zone où se situe le logement. En effet, si le congé de trois mois peut s'expliquer par le fait que le bailleur peut éprouver des difficultés à relouer le logement, cette raison ne peut pas être invoquée dans les zones où le marché locatif est tendu. Dans le cadre d'un marché locatif libre, c'est le prix qui caractérise un marché tendu (loyers, foncier, prix d'acquisition des logements anciens).

Les candidats locataires éprouvent plus de difficultés, depuis quelques années, pour trouver un logement dans le parc privé, et lorsqu'ils en trouvent un ils doivent s'engager rapidement à l'occuper, et ainsi, peuvent se voir contraints de payer deux loyers afin de respecter le préavis de trois mois. Afin de définir le zonage du marché locatif, on peut se référer aux textes relatifs à l'investissement Scellier qui segmentent géographiquement le marché immobilier en fonction de son caractère tendu (zones A et A bis).

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Au deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, après les mots « consécutif à une perte d'emploi, », insérer les mots « ainsi que dans les zones, définies par décret, où la demande est significativement supérieure à l'offre, ».

Exposé sommaire

Cet amendement vise à étendre l'application du préavis d'un mois aux zones où le marché locatif est tendu (c'est à dire où la demande de logement est supérieure à l'offre), le propriétaire étant alors assuré de retrouver rapidement un nouveau locataire. Actuellement, le délai de préavis est le même quelles que soit les caractéristiques du marché locatif dans la zone où se situe le logement. En effet, si le congé de trois mois peut s'expliquer par le fait que le bailleur peut éprouver des difficultés à relouer le logement, cette raison ne peut pas être invoquée dans les zones où le marché locatif est tendu. Dans le cadre d'un marché locatif libre, c'est le prix qui caractérise un marché tendu (loyers, foncier, prix d'acquisition des logements anciens).

Les candidats locataires éprouvent plus de difficultés, depuis quelques années, pour trouver un logement dans le parc privé, et lorsqu'ils en trouvent un ils doivent s'engager rapidement à l'occuper, et ainsi, peuvent se voir contraints de payer deux loyers afin de respecter le préavis de trois mois. Afin de définir le zonage du marché locatif, on peut se référer aux textes relatifs à l'investissement Scellier qui segmentent géographiquement le marché immobilier en fonction de son caractère tendu (zones A et A bis).

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« Les deuxième et troisième alinéas du *b* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sont supprimés. ».

EXPOSE SOMMAIRE

Cet amendement vise à restaurer le mécanisme de la loi de 1989 tendant à fixer les loyers des logements vacants en cohérence avec les loyers constatés dans le voisinage. En effet, au vu de l'augmentation actuelle des loyers, il s'avère aujourd'hui nécessaire, pour enrayer l'escalade des prix, de revenir à la mise en place de garde-fous au moment de la relocation. A cet effet, il serait souhaitable de rétablir le dispositif, prévu dans la loi du 6 juillet 1989 en vigueur jusqu'au 31 juillet 1997, d'une fixation des prix en référence aux loyers du voisinage dans le cas de logements vacants ou faisant l'objet d'une première location.

CE 160 rect

Projet de loi N° 3508 renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs

Amendement

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

Article 2

Après l'alinéa 12, insérer les trois alinéas suivants :

« La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa du b) de l'article 17 est supprimé ;

2° Le premier alinéa de l'article 18 est ainsi rédigé : « Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut, dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, fixer le montant maximum d'évolution des loyers des contrats renouvelés définis au c) de l'article 17 ainsi que le niveau des loyers des logements neufs, vacants ou faisant l'objet d'une première location définis aux a) et b) du même article. »

Exposé sommaire

Cet amendement vise à redonner du pouvoir d'achat aux ménages en encadrant les loyers à la relocation afin que ceux-ci ne connaissent pas d'augmentations hors de proportion par rapport à l'évolution des revenus des ménages. Il s'agit d'un vrai levier d'action pour mettre un terme à la hausse des loyers du secteur privé qui ont explosé ces dernières années. Cette mesure permettrait de limiter cette dérive des prix.

AMENDEMENT

CE 61

présenté par

MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues et Lionel Tardy

---

ARTICLE 2

Encadrer la restitution du dépôt de garantie

Après l'alinéa 12, insérer les quatre alinéas suivants :

« L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est ainsi modifié :

« 1° Au troisième alinéa, remplacer les mots « de deux mois » par les mots « d'un mois ».

« 2° Compléter le troisième alinéa par une phrase rédigée comme suit :

« Lorsque la retenue sur le dépôt de garantie correspond à des travaux incombant normalement au locataire et que le coût de ces travaux est supérieur à 150 euros, le bailleur doit présenter au locataire au moins trois devis émanant de professionnels différents. Le délai de restitution peut être prorogé d'un mois lorsque le locataire conteste les retenues effectuées par le bailleur. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE :

Cet amendement vise à mieux encadrer les pratiques liées à la restitution du dépôt de garantie, et notamment à en raccourcir le délai. En effet, la restitution du dépôt de garantie est un sujet sensible qui entraîne un nombre importants de litiges entre le bailleur et le locataire. A l'heure actuelle, le délai de deux mois n'est justifié, le bailleur n'ayant pas besoin de faire effectivement les travaux (des devis suffisent). De plus, le locataire, qui doit en général fournir un nouveau dépôt de garantie pour une nouvelle location, peut se retrouver dans des situations difficiles, freinant sa mobilité.

Mais si le locataire veut contester les devis présentés, il est normal que le délai soit de deux mois, laissant aux parties le temps de se mettre d'accord sur le montant des retenues. De plus, il apparaît opportun qu'en cas de contestation, pour des retenues importantes, l'encadrement des justificatifs que doit fournir le bailleur soit plus strict. En effet, le bailleur n'est, actuellement, pas tenu de fournir des factures au locataire pour justifier des retenues, ce qui peut entraîner certaines dérives, notamment sur l'estimation des devis.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Philippe Armand Martin, Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les quatre alinéas suivants :

« L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est ainsi modifié :

« 1° Au troisième alinéa, remplacer les mots « de deux mois » par les mots « d'un mois ».

« 2° Compléter le troisième alinéa par une phrase rédigée comme suit :

« Lorsque la retenue sur le dépôt de garantie correspond à des travaux incombant normalement au locataire et que le coût de ces travaux est supérieur à 150 euros, le bailleur doit présenter au locataire au moins trois devis émanant de professionnels différents. Le délai de restitution peut être prorogé d'un mois lorsque le locataire conteste les retenues effectuées par le bailleur. » ».

EXPOSE SOMMAIRE

En matière de location meublée, il n'existe pas de liste claire et précise qui permette au locataire de prendre connaissance des réparations auxquelles il sera tenu. En effet, l'article 1754 du code civil fournit des informations lacunaires et obsolètes. De plus, il existe aujourd'hui une liberté contractuelle en la matière, permettant au bailleur non professionnel de faire supporter au locataire des réparations qui ne sont pas de nature locatives, sans que la notion de clause abusive permette d'écarter ce type de pratiques.

Ainsi, pour pallier les lacunes de la réglementation, il serait souhaitable de rendre impérative l'application du décret du 26 août 1987 n° 87-712 afin d'avoir une définition précise de la notion de réparations locatives (art. 1er du décret) en la matière, de proposer une liste opposable aux parties, certes, non exhaustive, mais susceptible de prévenir un certain nombre de litiges, et enfin d'empêcher le bailleur de prévoir une clause tendant à faire supporter au locataire des réparations qui ne devraient pas, du fait des usages en la matière, être à leur charge.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

AMENDEMENT

CE 65

présenté par
MM. Jean-Louis Léonard, Jean-Marc Lefranc, Alfred Trassy-Paillogues,
Lionel Tardy et Mme Laure de La Raudière,

ARTICLE 2
Régularisation annuelle du paiement des charges

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en insérant, après les mots « à la disposition des locataires. », une phrase rédigée comme suit :

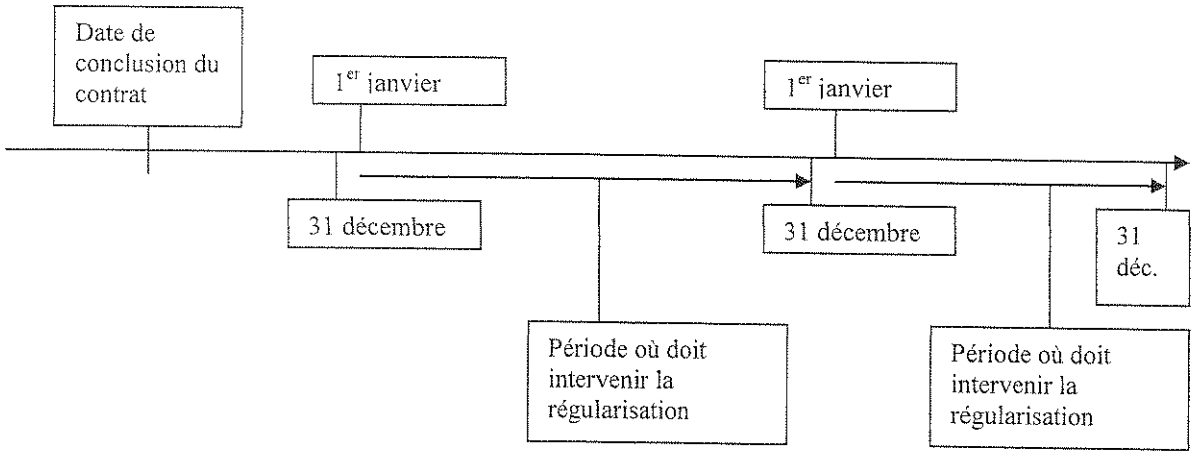
« A défaut de régularisation au cours de l'année civile suivant l'année de la conclusion du contrat ou suivant la dernière régularisation, le bailleur ne pourra plus exiger le paiement des arriérés de charges pour l'année écoulée. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Force est de constater qu'il n'y a pas aujourd'hui de sanction à l'obligation légale de faire une régularisation annuelle. Les bailleurs exigent souvent les reliquats de charge avec retard voir, parfois, à la limite de la période quinquennal de l'article 2224 du code civil. De plus, certains bailleurs sous-estiment parfois volontairement la provision de charges, afin d'obtenir plus facilement le consentement du locataire. Ces pratiques entraînent pour le locataire un préjudice certain que constitue le paiement d'une somme conséquence, sans qu'il puisse s'y opposer, sauf à demander des délais de paiement devant le juge si le bailleur les lui refuse.

Ainsi, il serait souhaitable qu'une sanction existe, sanction qui passerait par la forclusion de l'action en répétition des charges non perçues.

Annexe :


Date de conclusion du contrat
1er janvier
1er janvier
31 décembre
31 décembre
31 déc.
Période où doit intervenir la régularisation
Période où doit intervenir la régularisation

CE 65

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par Jean Pierre Nicolas et Arlette Grosskost, députés

Régularisation annuelle du paiement des charges

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Compléter l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en insérant, après les mots « à la disposition des locataires. », une phrase rédigée comme suit :

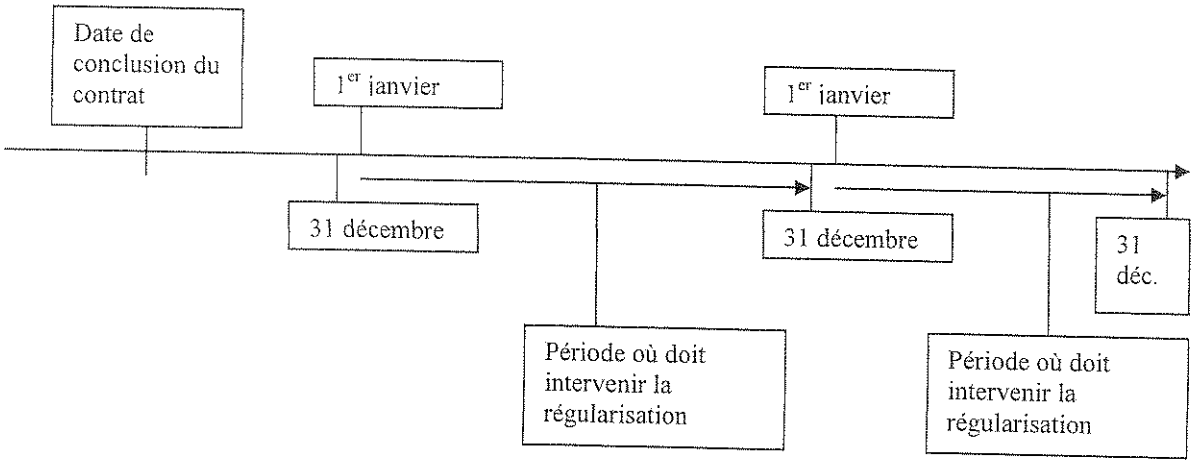
« A défaut de régularisation au cours de l'année civile suivant l'année de la conclusion du contrat ou suivant la dernière régularisation, le bailleur ne pourra plus exiger le paiement des arriérés de charges pour l'année écoulée. » ».

EXPOSE SOMMAIRE

Force est de constater qu'il n'y a pas aujourd'hui de sanction à l'obligation légale de faire une régularisation annuelle. Les bailleurs exigent souvent les reliquats de charge avec retard voir, parfois, à la limite de la période quinquennal de l'article 2224 du code civil. De plus, certains bailleurs sous-estiment parfois volontairement la provision de charges, afin d'obtenir plus facilement le consentement du locataire. Ces pratiques entraînent pour le locataire un préjudice certain que constitue le paiement d'une somme conséquente, sans qu'il puisse s'y opposer, sauf à demander des délais de paiement devant le juge si le bailleur les lui refuse.

Ainsi, il serait souhaitable qu'une sanction existe, sanction qui passerait par la forclusion de l'action en répétition des charges non perçues.

Annexe :


Date de conclusion du contrat
1er janvier
1er janvier
31 décembre
31 décembre
31 déc.
Période où doit intervenir la régularisation
Période où doit intervenir la régularisation

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par : Mme Annick Le Loch, M. Jean Gaubert, M. François Brottes, Mme Corinne Erhel, Pascale Got, M. Jean Grellier, Mme Frédérique Massat, M. Jean-Yves Le Bouillonnec, Germinal Peiro, Jean-René Marsac, Armand Jung, Daniel Boisserie, Mme Jacqueline Maquet, M. William Dumas et les membres du groupe SRC

ARTICLE 2

Après l'alinéa 12, insérer les alinéas suivants :

« Compléter l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en insérant, après les mots « à la disposition des locataires. », une phrase rédigée comme suit :

« A défaut de régularisation au cours de l'année civile suivant l'année de la conclusion du contrat ou suivant la dernière régularisation, le bailleur ne pourra plus exiger le paiement des arriérés de charges pour l'année écoulée. »

Exposé sommaire

Force est de constater qu'il n'y a pas aujourd'hui de sanction à l'obligation légale de faire une régularisation annuelle. Les bailleurs exigent souvent les reliquats de charge avec retard voir, parfois, à la limite de la période quinquennal de l'article 2224 du code civil. De plus, certains bailleurs sous-estiment parfois volontairement la provision de charges, afin d'obtenir plus facilement le consentement du locataire. Ces pratiques entraînent pour le locataire un préjudice certain que constitue le paiement d'une somme conséquence, sans qu'il puisse s'y opposer, sauf à demander des délais de paiement devant le juge si le bailleur les lui refuse.

Ainsi, il serait souhaitable qu'une sanction existe, sanction qui passerait par la forclusion de l'action en répétition des charges non perçues.

DROITS, PROTECTION ET INFORMATION DES CONSOMMATEURS - (n° 3508)

SOUS-AMENDEMENT

N° CE 413

AUX AMENDEMENTS N° 65, 117, 155

présenté par Mme Le Loch et MM. Nicolas et Léonard

présenté par
M. Daniel FASQUELLE, rapporteur

ARTICLE 2

Dans l'alinéa 3 de ces amendements, substituer aux mots : « au cours de l'année civile » les mots : « avant le terme de la deuxième année civile ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Ce sous-amendement propose une solution intermédiaire entre la prescription quinquennale et l'amendement qui propose une régularisation au cours de l'année civile suivant l'année de la conclusion du contrat.

ARTICLE 2 CE

ASSEMBLÉE NATIONALE

RENFORCEMENT DES DROITS, DE LA PROTECTION ET DE L'INFORMATION DES CONSOMMATEURS
(n° XXX)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT N° X

présenté par
Daniel Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

Substituer aux alinéas 13 et 14 les alinéas suivants :

« VI. – Après le quatrième alinéa du I de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les moyens employés par les personnes visées à l'article 1er et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent, pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° de l'article 1er » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet d'améliorer l'information du consommateur sur la diffusion au sein du réseau de l'agence immobilière de l'opération immobilière pour laquelle elle a été mandatée. Cette information est de nature à développer la concurrence entre agences immobilières. Pour ce faire, il reprend et complète la rédaction du VI de l'article 2 du projet de loi.

ARTICLE 2 N° X

ASSEMBLÉE NATIONALE

RENFORCEMENT DES DROITS, DE LA PROTECTION ET DE L'INFORMATION DES CONSOMMATEURS
(n° XXX)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT N° X

présenté par
Daniel Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

Après l'alinéa 16, insérer l'alinéa suivant :

« Sont réputées non écrites, dans les conventions mentionnées à l'article 6 comportant une clause d'exclusivité, toute clause pénale et toute stipulation interdisant au mandant de réaliser, sans l'intermédiaire de son mandataire, l'une des opérations mentionnées au 1° de l'article 1er. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour fin de clarifier les rapports contractuels entre l'agent immobilier et le vendeur d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat exclusif. En effet, il semble nécessaire d'expliciter que dans le cadre d'une vente confiée exclusivement à un agent immobilier, le vendeur conserve la possibilité de procéder lui-même à l'opération envisagée sans recourir nécessairement aux services de son mandataire.

L'amendement répute également non écrites, dans les contrats exclusifs, les clauses pénales de toute nature.

Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs
(1ère lecture)
(n° 3508)

AMENDEMENT

Présenté par M. Jean-Louis Léonard

ARTICLE 2

Après l'alinéa 16, insérer les deux alinéas suivants :

« VII bis. – Au I de l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots « des chapitre Ier, à l'exclusion de l'article 11, II, IV, V, VI, » sont ajoutés les mots « à l'exception de l'article 68, ».

VII ter. – Au I de l'article L. 353-15 du code la construction et de l'habitation, après les mots « seules les dispositions des chapitres Ier à l'exclusion de l'article 11, V,VI » sont ajoutés les mots « à l'exclusion de l'article 68 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose une harmonisation de la réglementation en matière de délai de prescription de sommes indûment perçues par le bailleur du parc locatif social.

En vertu de l'article 63 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, toutes les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition et ces actions en répétition des loyers et charges sont soumises à la prescription abrégée de trois ans en application de l'article 68 de la même loi.

Par application des articles L. 442-6 et L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation, les actions en répétition des loyers et charges des logements HLM sont soumises à cette prescription abrégée de trois ans (Cass civ 3ème 16 juin 2010), alors que les locataires du secteur privé disposent d'un délai plus long de cinq ans (article 2224 du code civil).

On constate une différence de traitement qui ne se justifie pas entre les locataires du secteur locatif privé et social. Or, il convient de permettre à tout locataire, quel que soit le parc locatif concerné, de récupérer dans les mêmes délais toutes sommes indûment perçues par le bailleur.

AMENDEMENT

N° CE 360

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À l'alinéa 20, supprimer les mots : « et aux textes pris pour leur application ».

Exposé sommaire

Suppression d'une mention inutile.

AMENDEMENT

N° CE 361

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À l'alinéa 20, substituer aux mots : « selon les modalités et la procédure prévues au » les mots : « en application du ».

Exposé sommaire

Amélioration rédactionnelle.

Droits, protection et information des consommateurs - (n° 3508)

AMENDEMENT

N° CE 362

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la deuxième phrase de l'alinéa 23, après le mot : « remboursées », insérer les mots : « aux ayants-droit ».

Exposé sommaire

Précision.

AMENDEMENT

N° CE 363

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À la dernière phrase de l'alinéa 23, substituer aux mots : « du logement » les mots : « de la chambre ».

Exposé sommaire

Rectification d'ordre rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 369

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À l'alinéa 25, substituer aux mots : « prévues à » les mots : « de ».

Exposé sommaire

Simplification.

AMENDEMENT

N° CE 366

présenté par
M. Fasquelle, rapporteur

ARTICLE 2

À l'alinéa 25, substituer aux mots : « selon les modalités et la procédure prévues au » les mots : « en application du ».

Exposé sommaire

Amélioration rédactionnelle.