

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 499

présenté par

M. Fasquelle, M. Suguenot, M. Salen, M. Gibbes et M. Hetzel

ARTICLE PREMIER

I. – Après le mot :

« logement »,

rédiger ainsi la fin de l’alinéa 48 :

« appartenant à autrui tel que défini aux articles 2 et 25-2-1 est à la charge du bailleur, à l’exception des frais liés à la réalisation de l’état des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés à parts égales entre le bailleur et le preneur. Le montant maximal pouvant être imputé à ce dernier est fixé par décret en Conseil d’État. ».

II. – En conséquence, après le même alinéa, insérer l’alinéa suivant :

« Les personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l’entremise ou à la négociation d’une mise en location d’un logement appartenant à autrui tel que défini aux articles 2 et 25-2-1 ont la possibilité de conclure avec les candidats locataires des conventions de prestations de services reprenant les prestations apportées, dont la facturation serait désindexée du niveau des loyers et qui pourraient être plafonnées sur le loyer médian de la zone dans laquelle est localisé le logement à louer. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La forte baisse des honoraires de location à la charge du locataire risque de fragiliser encore plus une profession déjà durement frappée par l’atonie du marché immobilier, et de détruire des emplois. La perte de chiffre d’affaires de notre secteur, évaluée à hauteur de 400 millions d’euros, pourrait entraîner une suppression de 10000 emplois d’agents de location, qui pour une grande part sont

rémunérés tout ou partie à la commission, et une baisse de 80 millions d'euros de TVA collectée pour l'État.

Elle pourrait en outre se faire au détriment de l'intérêt des locataires : les agents immobiliers, n'étant pratiquement plus rémunérés que par les propriétaires, seraient encouragés à agir exclusivement en leur faveur.

L'activité d'un agent immobilier est dense : recherche de logements à louer, vérification de la conformité de ces logements à la réglementation en vigueur, proposition de logements adaptés aux besoins de locataires potentiels, organisation des visites etc. Ce sont des prestations qui ne peuvent être légalement fournies sans rémunération.

On ne peut pas non plus faire supporter qu'au seul propriétaire bailleur, considéré comme le seul client de l'agence chargée de louer, les frais de l'entremise, à l'exclusion des services bénéficiant au locataire, soit les frais de rédaction du bail et d'état des lieux, payables pour moitié.

Cette réforme va conduire les professionnels de l'immobilier mandatés par le propriétaire à ne plus pouvoir se faire conférer un mandat de recherche par tout candidat locataire qui souhaiterait faciliter ses démarches.

Il n'est pas question d'interdire le recours au mandat de recherche qui répond à une vraie attente de nombre de personnes qui entendent faciliter leurs recherches.

C'est pourquoi il est important de pouvoir laisser le choix aux clients, qui le souhaiteraient, de pouvoir faire appel à un agent immobilier pour leur trouver un bien à louer, que celui-ci dispose ou non de ce bien en portefeuille.

Il est donc suggéré de pouvoir conclure avec les candidats locataires des conventions de prestations de services reprenant les prestations apportées, dont la facturation serait désindexée du niveau des loyers et qui pourraient être plafonnées sur le loyer médian de la zone dans laquelle est localisé le logement à louer.