

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

RETIRÉ AVANT DISCUSSION

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE174

présenté par
M. Chassaigne

ARTICLE PREMIER

À la première phrase de l'alinéa 54, supprimer les mots :

« à la réalisation de l'état des lieux et ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à limiter aux seuls frais liés à la rédaction du bail les dépenses susceptibles d'incomber pour moitié au locataire.

Le projet de loi prévoit la limitation des services qui peuvent faire l'objet d'une facturation par moitié au locataire, tout en plafonnant par décret les frais imputables à ce dernier. Il tend ainsi à consacrer dans la loi le principe posé par la jurisprudence sur la portée de l'ancienne rédaction de l'article 5 de la loi de 1989 : seule la rédaction du bail peut être facturée et non les autres services (négociation, visites, établissement du DPE, recherche du locataire) qui profitent exclusivement au bailleur qui a mandaté l'agence et/ou qui constituent des obligations légales du bailleur.

Cependant, la nouvelle rédaction prévoit désormais la facturation de l'état des lieux en sus de la rédaction du bail, alors même que cela était interdit précédemment. Pourtant ce service est loin de profiter au locataire, dans la mesure où l'état des lieux est un document qui doit être établi de manière contradictoire car consignait des intérêts divergents. Or, pour représenter les intérêts du bailleur l'agence se diligente sur place alors que le locataire se représente seul afin de défendre son point de vue sur l'état du logement. Le rapport de forces n'est donc pas favorable au locataire. C'est pourquoi les frais d'établissement de l'état des lieux ne doivent pas être imputés, même pour partie, au locataire.