

1

Dépôt: M. David Wagner
le 10 juillet 2024
Contexte: PL 7642

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Amendement concernant l'article 4 ancien (article 5 nouveau)

L'article 4 ancien (article 5 nouveau), point 1°, du projet de loi, est amendé comme suit :

« 1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit:

« (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise d'effet du bail ;
- 3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer sans les charges ;
- 5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles ;
- 6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé ;
- 7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée ;

8° la mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel tel que prévu par l'article 3 ;

9° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont ~~partagés par moitié entre le bailleur et le locataire~~ **à charge exclusive du bailleur, à l'exception des frais et honoraires liés aux prestations visées à l'alinéa 3.**

Les honoraires des personnes mandatées par le locataire pour constituer et gérer son dossier, pour organiser la visite du logement mis en location à usage d'habitation et pour rédiger le contrat de bail sont à charge exclusive du locataire. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

La rémunération de personnes intervenant dans la location d'un logement à usage d'habitation ne peut excéder le montant du loyer mensuel hors taxes inscrit dans le contrat de bail et fixé conformément aux dispositions de l'article 3. »

Commentaire

Le présent amendement vise à modifier le point 1^o de l'article 4 ancien (article 5 nouveau) du projet de loi ayant pour objet d'apporter des modifications à l'article 5, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

La modification de l'article 5, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi précitée du 21 septembre 2006, prévoit que la rémunération des personnes intervenant dans la location d'un logement est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des frais et honoraires liés aux prestations effectuées pour le compte du locataire qui sont à la charge de ce dernier.

L'alinéa 3 nouveau détermine les prestations potentiellement effectuées pour le compte du locataire visées par l'alinéa premier et précise que les honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Il est donc établi le principe selon lequel les frais et honoraires engendrés par l'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation sont à la charge de la partie commanditaire de cette intervention (« *Bestellerprinzip* »).

L'alinéa 4 nouveau dispose que le montant servant de rémunération des personnes intervenant dans la location d'un logement à usage d'habitation ne peut excéder le montant du loyer mensuel inscrit dans le contrat de bail et fixé conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006.


David Wajner


Marc Baum


François Baum


Sven CLEMENT


G. CRUCHTEN