



Mandat de location à 0 ? pour le bailleur et honoraires intégrale

Par Taliah

Bonjour,

Je souhaiterais recueillir un avis juridique concernant une proposition commerciale d'une agence immobilière. Pour la mise en location d'un appartement meublé de 77 m² situé en Martinique, destiné à constituer la résidence principale du locataire, une agence me propose un mandat sans exclusivité comportant les conditions suivantes :

Honoraires à la charge du propriétaire : 0 ?, dans le cadre d'une promotion commerciale temporaire.

Honoraires de visite, constitution du dossier et rédaction du bail à la charge du locataire : 616 ? TTC.

Honoraires d'état des lieux d'entrée à la charge du locataire : 231 ? TTC.

Soit un total de 847 ? TTC pour le locataire et 0 ? pour le propriétaire.

Les montants imputés au locataire semblent respecter les plafonds réglementaires au mètre carré.

Toutefois, l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les honoraires concernés sont partagés entre bailleur et locataire, sans que la part facturée à ce dernier puisse excéder celle du propriétaire.

Ma question est donc la suivante :

Une agence peut-elle légalement renoncer, à titre promotionnel, à percevoir les honoraires normalement imputables au propriétaire, tout en facturant au locataire la totalité des 847 ? ?

Une telle remise commerciale modifie-t-elle l'application de la règle de partage prévue par l'article 5 ?

Existe-t-il des jurisprudences ayant déjà examiné une situation comparable ?

Je précise qu'il s'agit d'un projet de mandat non signé.

Je vous remercie par avance pour vos éclaircissements et, si possible, pour les références juridiques correspondantes.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce mandat ne respecte pas la loi 89-462 comme vous l'avez bien noté.

Le locataire pourrait facilement contester les montants mis à sa charge.

Par Taliah

Merci pour votre réponse. Cette règle s'applique-t-elle également lorsque le propriétaire bénéficie d'une remise commerciale exceptionnelle de 100 % sur ses honoraires ? Auriez-vous connaissance d'une jurisprudence concernant précisément cette situation ? »

Par yapasdequoi

La remise sur les honoraires doit s'appliquer équitablement au locataire comme au propriétaire.

Une remise qui consiste à faire payer le seul locataire est contestable.

Par Taliah

Je vous remercie sincèrement pour vos réponses et pour le temps consacré à ma demande.

Je comprends votre position concernant la répartition des honoraires entre le bailleur et le locataire.

Toutefois, mon interrogation porte plus particulièrement sur le fondement juridique permettant d'affirmer qu'une remise commerciale exceptionnelle de 100 % accordée au bailleur doit nécessairement bénéficier au locataire dans les mêmes conditions.

Auriez-vous, éventuellement, connaissance d'une décision de jurisprudence ou d'une analyse juridique développant précisément cette situation ?

Je souhaiterais pouvoir approfondir cette question afin de prendre une décision éclairée.

Je vous remercie encore pour votre disponibilité.

Bien cordialement,