



Projet entreprise location immobilière entre particuliers

Par Matchmyrent

Bonjour,

Je vous sollicite car j'ai une interrogation légale sur un projet d'entreprise que je souhaite lancer.

Je vous décris brièvement le concept :

L'idée est de créer une plateforme entre propriétaires et personnes en recherche de logement à louer. Le propriétaire ayant publié une annonce de son logement se verra proposer 3 profils de potentiels locataires en cohérence avec ses attentes. Il sera dans l'obligation de désigner via la plateforme l'un de ces 3 profils comme futur locataire de son logement.

Lorsque ce choix sera fait, le locataire sera débité de 30% du montant du loyer, qui correspond à la commission que récupère la plateforme. La plateforme versera ensuite au propriétaire 20% du montant du loyer en guise de récompense pour l'engagement tenu, à savoir sélectionner l'un des 3 profils suggérés. Pour finir, la plateforme conserve au final 10% du montant du loyer.

Pouvez-vous m'indiquer si cette pratique serait légale en France je vous prie ?

Merci d'avance.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est légal puisque c'est le travail des agences immobilières

Avant de commencer, il y a des prérequis. Renseignez vous auprès de votre CCI.

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32994]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32994[/url]

La rémunération à 10% me semble un peu élevée. Mais c'est la loi du marché qui vous l'enseignera.

Par Matchmyrent

Bonjour, merci pour votre retour !

Et vous ne pensez pas que le mécanisme risque d'être interprété comme une "commission déguisée" entre particuliers, ce qui est interdit par la loi (le propriétaire n'a pas le droit de demander de l'argent au locataire pour l'avoir sélectionné ou pour avoir rédigé le bail), bien que dans le cas du projet, c'est le locataire qui paye la plateforme lui ayant permis de trouver son appartement, puis la plateforme qui attribue un certain montant au propriétaire en guise de récompense.

Merci pour le lien, je vais le consulter maintenant.

Effectivement il faudra voir comment le marché réagit aux 10%, et éventuellement ajuster le taux.

Par yapasdequoi

J'insiste : renseignez vous auprès de la CCI. Ils ont aussi des juristes qui examineront vos CGV. Il est en effet primordial de bien respecter la loi.

Des "marchands de listes" de logements pour étudiants ont été lourdement condamnés...

Les frais d'agence pour les locations selon la loi 89-462 :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375[/url]

Ou alors vous vous spécialisez sur des locations de vacances, mais il y a déjà du monde sur ce créneau ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Pouvez-vous m'indiquer si cette pratique serait légale en France je vous prie ?

Le simple fait que vous posez cette question sur un forum me fait penser que vous n'avez pas les qualifications professionnelles requises, mentionnées à l'article 11 du décret 72-678 du 20 juillet 1972, pour exercer l'activité envisagée, qui est de prêter son concours à la location d'immeuble, régie par la loi 70-9 du 2 janvier 1970.

Obliger le bailleur à contracter avec l'un des candidats présentés par l'intermédiaire n'est pas dans les usages et, bien que ce ne soit pas illégal, ce serait très difficile à faire accepter. Dans la pratique l'agent immobilier laisse toujours au bailleur la faculté de refuser de contracter avec les candidats locataires qu'il lui présente.

Dans votre projet, vous extorquez au locataire trois fois le montant de la commission pour en reverser les deux tiers au bailleur. Pour ce qui concerne les logements régis par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, c'est totalement illégal (articles 4 et 6). La rémunération de l'intermédiaire relative à la mise en relation est intégralement à la charge du bailleur. Celles relatives aux visites par le candidat locataire, à la constitution du dossier et à la rédaction du bail sont partagées à égalité entre le preneur et le bailleur. Il est interdit de demander au locataire de verser d'autres sommes que celles qui correspondent au loyer et aux provisions pour charges, au dépôt de garantie et à la rémunération de l'intermédiaire. La commission reversée au bailleur s'assimile à un pas-de-porte, ce qui est prohibé.

Oubliez.