



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location

Question écrite n° 100786

Texte de la question

M. Jean-Claude Bois appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à propos des frais de gestion des agences immobilières et des administrateurs de biens. Selon une enquête de l'association Consommation, Logement et Cadre de vie (CLCV), intitulée « Les administrateurs de biens ou l'art et la manière d'arrondir ses bénéfices », de nombreux professionnels ont une imagination intarissable pour facturer aux locataires des frais supplémentaires. Le Président de la FNAIM « reconnaît certaines pratiques condamnables ». il en est ainsi pour certains qui réclament 5 par mois aux locataires qui préfèrent régler par chèque, les agences évidemment privilégiant le virement automatique. Il y a ensuite les « honoraires de renouvellement de bail » qui s'élève à 180 alors qu'aucune modification n'est apportée au contrat. Ensuite et pourquoi pas, la visite « technique obligatoire » d'un montant de 60 EUR et les frais de clôture de dossier de 107 EUR. Dernière trouvaille à la mode chez ces professionnels principalement dans les secteurs où il est difficile de se loger, on impose aux locataires le versement par chèque d'une somme de 200 EUR à 500 EUR pour la réservation du logement qui ne sera restituée que si le dossier est complet. Une agence lensoise a réclamé à un locataire des frais de sortie d'un montant de 107 EUR qu'il a dû régler puisqu'ils étaient effectivement inscrits dans le contrat alors que cette mention sort du domaine légal. De surcroît, on lui a réclamé 1 557,45 EUR de chauffage pour le mois de novembre alors que ledit locataire avait quitté l'appartement le 14 de ce même mois et que son compte était à jour fin octobre. Plus de huit mois après son départ, il attend, toujours le remboursement de sa caution. Il lui demande de lui indiquer les mesures qu'il pourrait prendre pour apporter une réponse adaptée à ce problème qui pénalise fortement les locataires.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dont les dispositions sont d'ordre public, prévoit très précisément les sommes que le bailleur, ou son mandataire, peut réclamer à son locataire. Aussi, la facturation de l'encaissement des chèques, d'une visite technique annuelle, des honoraires de renouvellement du bail sans modification des clauses du contrat de location, des frais de clôture de dossier ainsi que la réservation de location sont illicites, sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux de l'ordre judiciaire. En effet, la réservation de location, en vertu de l'article 6, alinéa 6, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, interdit que l'agent immobilier exige ou accepte tout honoraire avant que l'opération qui lui a été confiée ait été effectivement conclue. Par ailleurs, le bailleur est tenu, conformément aux articles 4 et 21 de la loi de n° 89-462 précitée, de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande, étant précisé que les frais d'expédition de cette quittance ne peuvent être supportés par le locataire (art. 84 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006). En outre, les frais d'encaissement des chèques réclamés par une agence immobilière qui gère un logement pour le compte d'un propriétaire ou encore la facturation d'une visite technique annuelle, les frais de clôture de dossier sont des actes d'administration qui ne sauraient être imputés au locataire, l'agent immobilier agissant pour le compte de son mandant qui au demeurant le rémunère pour effectuer ces tâches. Enfin, lorsque le contrat de location arrivé à son terme est renouvelé sans modification des

conditions du bail, il s'agit dès lors d'une tacite reconduction du contrat de location qui ne permet pas à l'agent immobilier d'exiger du locataire une rémunération en application de l'article 5 de la loi n° 89-462 susvisée. En cas de litige, il appartient au locataire de saisir la commission départementale de conciliation qui offre aux bailleurs et locataires la possibilité de se rencontrer pour rechercher ensemble une solution à leur différend ou de saisir les tribunaux de l'ordre judiciaire qui statueront sur la légalité des sommes réclamées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Bois](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (13^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 100786

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 juillet 2006, page 7719

Réponse publiée le : 17 avril 2007, page 3776