ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 118753

Texte de la question

M. Albert Facon appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'accès au logement ainsi que sur les conditions de sortie des locataires. Alors que les locataires du secteur privé ont le taux d'effort le plus important pour se loger, l'UFC-Que choisir région Nord-Pas-de-Calais a rendu publique une enquête alarmante. Cette enquête visait à connaître les modalités pratiques d'accès à la location, vérifier la conformité des agences à leurs obligations légales, et apprécier le service offert au candidat à la location. Le constat est sans appel. Ainsi en matière d'informations, les agences ne jouent toujours pas le jeu de la transparence. Bien qu'obligatoires, de nombreuses informations ne sont pas affichées par les agences. Ainsi, dans 6 cas sur 26, les honoraires n'étaient pas affichés ou pas visibles de l'extérieur. De même, près de trois mois après l'entrée en vigueur de l'obligation légale d'affichage de l'étiquette énergétique, seulement 50 % des agences respectent la loi. De plus, dans 70 % des cas, les agences n'ont pas hésité à demander pour la constitution du dossier des documents strictement interdits : attestation de l'employeur, autorisation de prélèvement automatique, chèque de réservation de logement, copie de relevé de compte... Enfin, alors que l'essentiel des services proposés par l'agence sont principalement au profit du bailleur, les honoraires acquittés par les locataires sont prohibitifs : en moyenne, un mois de loyer, hors charges ! Or selon une interprétation stricte de la loi par les tribunaux, notamment la cour d'appel de Grenoble dans un arrêt de 2004, le locataire ne doit à l'agence que la seule rédaction de l'acte. Au-delà de l'accès, le logement locatif pose également problème aux locataires principalement en raison des conditions d'élaboration des états des lieux et bien évidemment des conditions de restitution de dépôt de garantie. Au vu de ce constat, il semble donc opportun que des mesures législatives et réglementaires simplifient l'accès au logement ainsi que les conditions de sortie des locataires, notamment *via* une limitation des honoraires des agences immobilières pour les locataires à la seule rédaction du bail, une meilleure information sur les états des lieux, ainsi que le placement sur un fonds des dépôts de garantie pour dégager des intérêts servant à la solidarité nationale en matière de logement. En conséquence, il lui demande les mesures qu'il entend mettre en oeuvre pour remédier aux dysfonctionnements constatés et pour simplifier l'accès au logement et les conditions de sortie des locataires.

Texte de la réponse

Les agents immobiliers, dont les activités sont régies par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet », sont soumis aux dispositions générales d'information du consommateur prévues par le code de la consommation, et précisées par l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières. Cette information porte notamment sur le montant de la commission exprimée en pourcentage, et les modalités de calcul des honoraires, notamment le taux horaire d'intervention. Depuis 1987, les honoraires sont libres. Ils sont exprimés en valeur TTC et doivent être affichés de manière visible et lisible à l'entrée de l'agence et, le cas échéant, en vitrine. Pour ce qui concerne l'établissement d'un bail d'habitation loué nu et à titre d'habitation principale, la rémunération des personnes qui s'y livrent ou y prêtent leur concours est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire (art. 5 de la loi n° 89-

462 du 6 juillet 1989). S'agissant de l'étiquette énergétique, cette obligation a été instituée par la loi Grenelle 2 et s'applique à tous les biens immobiliers au moment de la vente et de la location. La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire à la vente depuis le 1er novembre 2006 et à la location depuis le 1er juillet 2007. Ainsi, aux termes du décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, les annonces immobilières, qu'elles soient diffusées en agence, dans la presse ou sur internet, doivent obligatoirement faire figurer l' « étiquette énergie », afin de renseigner les éventuels acquéreurs ou locataires d'un logement sur ses performances énergétiques. Les annonces passées à compter du 1er janvier 2011 doivent respecter l'affichage obligatoire de l' « étiquette énergie » ; cette obligation ne concerne pas les annonces diffusées avant cette date. En cas de manquement à la loi, c'est l'agent immobilier qui sera tenu pour juridiquement responsable (encourant pénalement jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 37 500 euros d'amende). Les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont seuls compétents pour rechercher les infractions aux règles de concurrence ou de droit de la consommation. La loi du 2 août 2005 en faveur des PME et une ordonnance du 1er septembre de la même année ont élargi leurs compétences à la sanction des infractions. S'agissant des rapports locatifs, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 encadre les conditions d'accès au logement. Son article 22-2 liste de manière exhaustive les documents n'ayant pas à être fournis par le candidat à la location. Il appartient au candidat locataire de refuser de communiquer ces documents au bailleur qui en ferait la demande. L'état des lieux est un document essentiel qui décrit le logement loué, pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte. L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée prévoit, pour éviter les litiges, que celui-ci doit obligatoirement être établi en début et en fin de location afin de comparer l'état du logement et de déterminer les éventuelles réparations qui incombent au propriétaire ou au locataire. Il est normalement établi sur place par le propriétaire ou par son mandataire (agent immobilier, administrateurs de biens...) et par le locataire, contradictoirement et amiablement. Lors de l'entrée dans les lieux, il est établi lors de la remise des clefs, sur papier libre ou sur formulaire, en deux exemplaires au moins, signés et datés par les parties. Les parties peuvent néanmoins faire procéder à cet état des lieux par un huissier de justice lorsque l'une des parties refuse de dresser à l'amiable un état des lieux contradictoire ou éventuellement pour éviter des litiges. Dans tous les cas le locataire peut émettre des réserves. Dès que l'une des parties (propriétaire ou locataire) mandate un huissier, ou tout autre professionnel, pour établir un état des lieux alors que l'autre ne s'est pas opposée à son établissement à l'amiable, les frais afférant à l'état des lieux incombent en totalité à celui qui l'a diligenté. En revanche, lorsqu'à défaut pour le locataire et le propriétaire d'avoir pu se mettre d'accord, il est établi par un huissier, les frais sont partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire. Ces frais d'établissement d'état des lieux ne peuvent dépasser un montant forfaitaire réglementaire. Par ailleurs, lors de la conclusion du bail, les parties sont libres de convenir d'un dépôt de garantie qui est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives incombant au locataire. Cette garantie s'applique non seulement au paiement du loyer, mais à l'ensemble des dettes dont le locataire peut être tenu à l'égard du bailleur à l'occasion de l'exécution du contrat comme par exemple, les dettes de loyers, charges, frais de remise en état des lieux, etc. Depuis la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, pour les logements loués vides, le montant du dépôt de garantie est limité à l'équivalent d'un mois de loyer en principal hors charges. Aux termes de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la restitution de ce dépôt est effectuée déduction faite des sommes restant dues au bailleur et des sommes, à savoir la taxe d'habitation ou professionnelle, dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, ce dans un délai de deux mois à compter de l'arrêté des comptes. Le bailleur est tenu de justifier les déductions qu'il opère et le locataire peut contester les déductions pratiquées devant la commission départementale de conciliation ou devant le juge judiciaire. Des intérêts légaux, voire des dommages et intérêts, peuvent être obtenus par le locataire ayant subi un préjudice. La création d'un fonds de placement des dépôts de garantie serait une procédure lourde et contraignante tant pour les bailleurs que pour les locataires. En effet, la procédure à mettre en place pour le déblocage du dépôt de garantie ne pourrait qu'allonger le délai de restitution de ce dépôt. Or, le plus souvent, le locataire a un besoin urgent de récupérer cette somme et serait pénalisé. Il en est de même pour le bailleur dont, par exemple, le locataire serait parti en omettant de payer le dernier mois de loyer. Le bailleur devrait alors attendre que les procédures administratives de déblocage des comptes aient été réalisées pour pouvoir récupérer son dû et entreprendre les travaux de remise en état pour une relocation. Cette solution ne paraît pas souhaitable. Enfin, le Gouvernement a déposé, le 1er juin dernier, à l'Assemblée nationale, un projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (projet de loi n° 3632). Ce projet, adopté en première lecture à l'Assemblée nationale le 11 octobre 2011, introduit des mesures de nature à faciliter l'accès au logement ainsi

que les conditions de sortie des locataires. Concernant l'accès au logement, le projet de loi instaure des amendes administratives, dans le cas où le bailleur demande au candidat à la location et à toute personne se portant caution pour ce dernier, des documents proscrits par l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989. Il introduit, en outre, un dispositif d'action en diminution du loyer en cas d'absence de mention ou de mention erronée, dans le contrat de bail, de la surface d'un logement loué. Ce texte tend également, à améliorer l'information du locataire sur l'établissement et les finalités de l'état des lieux, ainsi que sur les modalités de majoration du solde du dépôt de garantie en cas de non restitution de celui-ci dans les délais légaux. Il instaure, par ailleurs, une obligation, pour le bailleur, de restituer intégralement le dépôt de garantie en cas d'absence d'établissement d'état des lieux. En outre, afin d'inciter les bailleurs à restituer le dépôt de garantie dans les délais légaux, le texte prévoit que le solde restant dû au locataire, après arrêté des comptes, est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard.

Données clés

Auteur : M. Albert Facon
Circonscription : Pas-de-Calais (14e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 118753
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 27 septembre 2011, page 10233
Réponse publiée le : 13 décembre 2011, page 13108