



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 1672

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'accès au logement ainsi que les conditions de sortie des locataires. Alors que les locataires du secteur privé ont le taux d'effort le plus important pour se loger, une enquête alarmante a été rendue publique. Cette enquête visait à connaître les modalités pratiques d'accès à la location, à vérifier la conformité des agences à leurs obligations légales, et à apprécier le service offert au candidat à la location. Le constat est sans appel. Ainsi, en matière d'information, les agences ne jouent toujours pas le jeu de la transparence. Bien qu'obligatoires, de nombreuses informations ne sont pas affichées par les agences. 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 extrêmement élevés. 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 dépôts de garantie. Au vu de ce constat, il semble 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 agents 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. Il lui demande donc les mesures qu'elle entend mettre en œuvre pour remédier aux dysfonctionnements constatés mais également les initiatives que le Gouvernement entend prendre 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. 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, administrateur de biens...) et par le locataire, contradictoirement et amiablement. Lors de l'entrée dans les lieux, il est établi lors de la remise des clés, 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 afférent 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 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 fond de placement des dépôts de garantie constituerait une modification très substantielle du fonctionnement actuel et il convient d'en mesurer précisément les avantages et les inconvénients. Dans le cadre des travaux d'élaboration de la loi cadre sur le logement, une analyse de cette proposition sera menée. Enfin, le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 qui encadre l'évolution des loyers est une mesure d'urgence qui marque la volonté politique du Gouvernement d'agir vite dans les limites permises par la loi du 6 juillet 1989. Ce décret est la première étape de la politique globale que le Gouvernement souhaite mener pour améliorer les conditions de vie des Français, développer l'offre de logements et soutenir l'effort de construction. Dans les prochaines semaines, une large concertation sera engagée en vue d'aboutir à l'élaboration d'un projet de loi-cadre concernant les rapports propriétaires-locataires qui devrait être voté en 2013. Cette loi fixera notamment un encadrement durable des loyers qui s'appuiera sur des données provenant de plusieurs observatoires qui seront mis en place dans les prochains mois.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1672

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 juillet 2012](#), page 4469

Réponse publiée au JO le : [13 novembre 2012](#), page 6473