



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 3449

Texte de la question

M. Christian Eckert attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les pratiques illégales de certaines agences immobilières. Une enquête récente de l'association consommation, logement, care de vie (CLCV) révèle que de nombreux administrateurs de biens n'hésitent pas à facturer aux locataires de nombreux frais non prévus par la loi comme des facturations de l'état des lieux à l'entrée et à la sortie, frais de renouvellement de bail ou de clôture de compte, cette tendance avait déjà été constatée lors d'une précédente enquête en 2006. Dans le contexte actuel que connaît le logement en France, cette situation est intolérable et constitue une injustice supplémentaire pour nos concitoyens. Il lui demande donc quelles mesures elle entend prendre pour faire cesser ces entorses à la loi et mieux contrôler les pratiques de certaines agences immobilières.

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 (article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Les conditions d'accès au logement sont encadrées par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ainsi, les modalités d'élaboration de l'état des lieux, document essentiel qui décrit le logement loué, pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte, sont précisées par l'article 3 de cette loi. Pour éviter les litiges, celui-ci doit obligatoirement être établi de manière contradictoire et à l'amiable en début et en fin de location afin de comparer l'état du logement et de déterminer les éventuelles réparations incombant au propriétaire ou au locataire. Lorsque l'une des parties refuse de dresser à l'amiable un état des lieux contradictoire ou éventuellement pour éviter des litiges les parties peuvent néanmoins faire procéder à cet état des lieux par un huissier de justice. Dans tous les cas, le locataire peut émettre des réserves. En cas de manquement à la loi, c'est l'agent immobilier qui sera tenu juridiquement responsable. Ce dernier encoure jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 37 500 euros d'amende. Ces dispositions doivent cependant être modernisées de manière à mieux sécuriser l'accès au logement et à mieux contrôler l'intervention d'intermédiaires dans le contrat de bail. Une large concertation est engagée en vue d'aboutir à l'élaboration d'une loi-cadre, réformant notamment la loi Hoguet et la loi du 6 juillet 1989, qui devrait être votée dans le courant de l'année 2013.

Données clés

Auteur : [M. Christian Eckert](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (3^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3449

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 6 novembre 2012

Question publiée au JO le : [28 août 2012](#), page 4811

Réponse publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6769