



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 4232

Texte de la question

M. Michel Lefait appelle 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, cadre 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 souhaiterait donc connaître les dispositions que son ministère entend arrêter afin de faire cesser ces pratiques abusives et injustes.

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 encourt 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. Michel Lefait](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (8^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4232

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 : [11 septembre 2012](#), page 4973

Réponse publiée au JO le : [15 janvier 2013](#), page 559