



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 61145

### Texte de la question

M. Pierre Brana attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat aux petites et moyennes entreprises, au commerce, à l'artisanat et à la consommation sur certaines exigences en matière de location immobilière. Une personne s'étant portée garante d'une demande de location l'a informé d'une situation qui appelle des précisions. Ce fonctionnaire, titulaire de l'éducation nationale, s'est vu réclamer toute une série de pièces (RIB, bulletins de salaires, déclaration de garantie signée, etc.) garantissant sa solvabilité dans le cas d'impayés par le locataire. L'ensemble du dossier étant fourni, l'agence a estimé que ce dossier ne pourrait être examiné sans la transmission du dernier relevé bancaire attestant du versement du traitement à l'intéressé. Cette demande ne pouvait pas être satisfaite car l'administration fait parvenir le bulletin de salaire et opère le versement, avec un mois de retard. Au final, le candidat à la location a souffert de cette situation de blocage. Cette pratique n'est-elle pas abusive ? Cette tendance à réclamer toujours plus de pièces justificatives n'est-elle pas excessive ? En conséquence, il lui demande de bien vouloir l'informer des usages, mais surtout de la réglementation en vigueur lors de constitution de dossiers de demande de location.

### Texte de la réponse

Comme tout mandataire, l'agent immobilier est responsable de l'inexécution ou de la mauvaise exécution du mandat qui lui est confié. Il s'agit d'une responsabilité pour faute qui s'analyse comme une violation d'une obligation de moyen de prudence ou de diligence. L'agent immobilier doit exécuter son mandat dans les conditions d'éthique dues à sa profession. D'une manière générale, la jurisprudence retient assez facilement la responsabilité de l'agent immobilier, et ce d'autant plus que, s'agissant d'un professionnel, elle a mis à sa charge une obligation de renseignement, un devoir de conseil. A cet égard, la Cour de cassation, première chambre civile, s'est ainsi exprimée en ces termes : « l'intermédiaire professionnel qui prête son concours à la rédaction d'un acte, après avoir été mandaté par l'une des parties, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention, même à l'égard de l'autre partie » (25 novembre 1997, Bull. civ.I, n° 321, p. 218). Concernant l'insuffisance des vérifications nécessaires à l'efficacité du contrat de bail, deux jurisprudences ont retenu l'attention : l'une, très fournie, selon laquelle les bulletins de salaires peuvent, dans certains cas, ne pas constituer une précaution suffisante ; l'autre considérant comme fautif le défaut de convocation de la caution d'un locataire dont la situation professionnelle ne permet pas d'avoir de certitude de paiement. Au cas d'espèce, s'agissant d'une caution, l'exigence d'une copie de relevé bancaire attestant le versement d'un traitement de fonctionnaire, sous prétexte que l'administration fait parvenir le bulletin de salaire avec un décalage d'un mois, peut paraître excessive. Néanmoins, cette pratique, qui s'inscrit dans une relation contractuelle de droit commun, ne peut être regardée en soi comme une conduite prohibée. Il en irait différemment s'il était établi qu'il s'agit là d'une mesure discriminatoire visant les agents de la fonction publique en général ou un agent en particulier mais alors les textes existants suffiraient à la faire condamner.

### Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Brana](#)

**Circonscription** : Gironde (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 61145

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : PME, commerce, artisanat et consommation

**Ministère attributaire** : PME, commerce, artisanat et consommation

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 21 mai 2001, page 2932

**Réponse publiée le** : 18 juin 2001, page 3572