



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 66853

Texte de la question

M. Guy Geoffroy attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la réglementation qui régit les rapports entre bailleurs et locataires et plus particulièrement sur les prérogatives des agences immobilières. Certaines pratiques courantes sont en effet révélées par des locataires qui en contestent la légalité. Il en est ainsi des agences qui facturent des frais dits « administratifs » pour l'envoi des quittances et avis d'échéances de loyer des locataires, ce qui est contraire à la législation actuelle (loi du 6 juillet 1989) que confirme ; par exemple la recommandation n° 00-01 de la commission des clauses abusives. S'agissant de la régularisation des charges, les agences sont tenues d'opérer une régularisation au moins annuelle, dans le cas où les locataires ont des provisions sur charges mensuelles. Or, il n'est pas rare de constater que cette régularisation dépasse ce délai réglementaire. Ainsi, il lui demande quelles garanties et moyens pourraient être donnés aux locataires, afin qu'ils puissent relayer légalement les abus dont ils peuvent être victimes.

Texte de la réponse

Les frais, administratifs ou postaux, occasionnés par l'envoi d'une quittance, ou d'un avis d'échéance, à un locataire par une agence immobilière ne peuvent être réclamés au locataire en sus du loyer. Cette opération constitue, en effet, un acte d'administration effectué pour le compte du bailleur, lequel, aux termes de l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. Il ressort tout aussi clairement de l'article 23 de la même loi que les charges locatives ayant donné lieu au versement de provisions doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Le non-respect de ces dispositions par une agence immobilière expose le bailleur dont elle est mandataire à être sanctionné par le juge à la demande du locataire. Cependant, les litiges relatifs aux charges locatives peuvent également être soumis à une instance de conciliation composée de représentants de bailleurs et de locataires, siégeant dans chaque département ; il s'agit des commissions départementales de conciliation, dont le secrétariat est tenu par les directions départementales de l'équipement. Un récent bilan de fonctionnement de ces instances, établi par la Commission nationale de concertation (CNC), a fait ressortir la nécessité de conduire, avec les représentants des organisations de gestionnaires au sein de cette commission, une réflexion sur le rôle des syndic et des administrateurs de biens dans les relations locatives. Un groupe de travail sera très prochainement mis en place à cet effet. Par ailleurs, le Gouvernement rappelle que l'une des propositions du rapport rédigé à sa demande, en 2003, par M. Philippe Pelletier est la recherche d'un accord collectif de location au sein de la CNC en matière de régularisation et de justification des charges locatives.

Données clés

Auteur : [M. Guy Geoffroy](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66853

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement
Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 24 janvier 2006

Question publiée le : 7 juin 2005, page 5730

Réponse publiée le : 31 janvier 2006, page 993