



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 129934

### Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'accès au logement et les conditions de sortie des locataires. En effet, en matière d'information les agences immobilières ne jouent pas toujours le jeu de la transparence. Ainsi, la plupart du temps les honoraires ne sont pas affichées ou visibles de l'extérieur, l'obligation légale d'affichage de l'étiquette énergétique n'est pas non plus respectée. Même si la demande pour la constitution de dossier de certains documents est strictement interdite par la loi - attestation de l'employeur, autorisation de prélèvement automatique, chèque de réservation de logement, copie de relevé de compte - ils sont quand même exigés par les agences. De plus, alors que l'essentiel des services proposés par les agences sont principalement au profit du bailleur, les honoraires acquittés par les locataires atteignent en moyenne un mois de loyer hors charge, ce qui est extrêmement excessif sachant que selon une jurisprudence de 2004 de la Cour d'appel de Grenoble, le locataire ne doit à l'agence que la seule rédaction de l'acte. Enfin, 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 dépôt de garantie. Il lui demande donc comment le Gouvernement pense remédier aux dysfonctionnements constatés et quelles mesures il compte prendre pour simplifier et garantir les conditions d'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 (article 5 de la loi 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. A partir du 1er janvier 2011, 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. S'agissant des rapports locatifs, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 encadre les conditions d'accès au logement. Son article 22-2 liste de manière exhaustive les documents n'ayant pas à être fournis par le candidat à la location. Il appartient au candidat locataire de refuser de communiquer ces documents au bailleur qui en ferait la demande. De même, les conditions 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 la loi du 6 juillet 1989. 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 qui incombent 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 pour juridiquement responsable (encourant pénalement jusqu'à 2 ans d'emprisonnement et 37 500 euros d'amende).

## Données clés

**Auteur :** [M. Yvan Lachaud](#)

**Circonscription :** Gard (1<sup>re</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 129934

**Rubrique :** Professions immobilières

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 6 mars 2012, page 1998

**Réponse publiée le :** 8 mai 2012, page 3585