



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 98387

Texte de la question

M. Thomas Thévenoud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la récente enquête de l'UFC-Que Choisir de Saône-et-Loire, réalisée auprès de onze agences immobilières, qui met en avant, deux ans après l'adoption de la loi ALUR, les manquements de certaines agences immobilières en matière d'information des consommateurs et de pratiques tarifaires. En premier lieu, cette enquête recense un manque global d'information de la part des agences : seules 55 % affichent systématiquement le diagnostic de performance énergétique (DPE) et 27 % n'affichent aucune information sur les honoraires en vitrine, malgré les obligations issues de la loi ALUR. De même, l'information détaillée sur les honoraires distinguant l'état des lieux des autres frais facturables aux locataires n'est présente que dans 9 % des cas, ce qui peut laisser penser que seule l'agence est habilitée à réaliser l'état des lieux. En ce qui concerne les honoraires pratiqués par les agences, si ceux-ci respectent globalement les plafonds mis en place par le décret n° 2014-890 du 1er août 2014, l'enquête révèle néanmoins qu'ils n'ont baissé que de 8 % depuis 2011, date de la dernière enquête de l'association, loin de l'objectif d'une division par deux de ces frais. Enfin, malgré le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution, l'enquête d'UFC-Que Choisir révèle que 45 % des agences demandent encore des documents ne figurant pas dans cette liste. Aussi, il lui demande les mesures que le Gouvernement entend prendre pour rendre effectives les obligations légales et réglementaires auxquelles sont assujetties les agences, améliorer l'information des candidats locataires et concrétiser les intentions du législateur d'une baisse par deux des frais d'agences.

Texte de la réponse

L'association UFC-Que Choisir a publié, en mars 2016, une enquête relative aux pratiques des agences immobilières lors de la mise en location de logement. Cette enquête met en évidence des manquements aux obligations de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) notamment en matière d'honoraires de location et de pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location. En premier lieu, s'agissant des annonces immobilières, l'article 6-1 de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, énonce que toute publicité relative à un bien immobilier effectuée par un professionnel soumis à cette même loi, quel qu'en soit le support, doit mentionner le montant toutes taxes comprises de ses honoraires lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur. Conformément aux dispositions de l'article 17-2 de la loi précitée, tout manquement à cette obligation constitue une contravention de la 5e classe qui peut être punie d'une amende. Ensuite, la loi Alur a entendu favoriser l'accès au logement en rééquilibrant la répartition des honoraires de location entre le locataire et le bailleur, et en limitant la participation du locataire aux seules prestations dont il bénéficie. L'article 5 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifié par la loi Alur précitée, prévoit ainsi que le bailleur prend en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de quatre prestations qui présentent une utilité pour les deux parties, et pour lesquelles le législateur a considéré qu'il est légitime que la charge soit partagée

entre chacun, à savoir l'organisation des visites, la constitution du dossier, la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Ce même article prévoit, par ailleurs, le plafonnement de la participation financière du locataire pour ces prestations, laquelle ne peut en tout état de cause excéder le montant payé par le bailleur. Le décret d'application no 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier, détermine ces plafonds en prévoyant une modulation par zone. Cette modulation tient compte du niveau de tension du marché locatif privé et des difficultés d'accès au logement. Par ailleurs, la loi Alur vient sécuriser les relations entre bailleurs et locataires en mettant fin à des pratiques excessives dans la fourniture des pièces justificatives d'identité et de solvabilité lors de la mise en location d'un logement. L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et son décret d'application (décret no 2015-1437 du 5 novembre 2015) viennent inverser la logique en prévoyant une liste limitative de pièces pouvant être demandées au candidat locataire et à sa caution préalablement à la conclusion du contrat de location. Enfin, la loi Alur vient améliorer l'information des parties : les contrats de location doivent reproduire, sous peine de nullité, les dispositions de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 relatives à la rémunération des intermédiaires, notamment les montants des plafonds. Les sanctions liées aux manquements aux règles s'imposant aux professionnels de l'immobilier sont prévues par différents textes. S'agissant des manquements relatifs aux pièces justificatives, l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 précité prévoit le prononcé d'une amende administrative pouvant aller suivant la gravité des faits jusqu'à 15 000 euros pour une personne morale. Plus généralement, les professionnels sont soumis aux dispositions de droit commun relatives aux pratiques commerciales trompeuses telles que prévues par le code de la consommation, notamment à son article L. 121-1. L'article L. 121-6 du même code, peut interdire pendant 10 ans l'exercice des activités d'agent immobilier, en application de l'article 9 II 17° de la loi du 2 janvier 1970 précitée. De même, s'agissant des professionnels de l'immobilier soumis à la loi du 2 janvier 1970 précitée, des règles déontologiques leur sont désormais applicables, lesquelles sont définies par le décret no 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce.

Données clés

Auteur : [M. Thomas Thévenoud](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (1^{re} circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98387

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 août 2016](#), page 7104

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2463