



14ème législature

Question N° : 96403	De Mme Chaynesse Khirouni (Socialiste, écologiste et républicain - Meurthe-et-Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > professions immobilières	Tête d'analyse > agences immobilières	Analyse > pratiques abusives. lutte et prévention.
Question publiée au JO le : 07/06/2016 Réponse publiée au JO le : 25/10/2016 page : 8920 Date de signalement : 04/10/2016 Date de renouvellement : 13/09/2016		

Texte de la question

Mme Chaynesse Khirouni attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les manquements des agences immobilières en matière d'information des consommateurs ainsi que sur leurs pratiques tarifaires deux ans après l'adoption de la loi ALUR. En effet une récente enquête de l'UFC-Que Choisir de Meurthe-et-Moselle, réalisée auprès de 11 agences immobilières, souligne la persistance de pratiques abusives et d'une tarification particulièrement élevée, loin des objectifs initiaux du Gouvernement. En premier lieu, cette enquête recense un manque global d'information de la part des agences : encore 10 % n'affichent pas systématiquement le diagnostic de performance énergétique (DPE) de même que 10 % n'affichent aucune information sur les honoraires en vitrine malgré les obligations issues de la loi ALUR. L'information détaillée sur les honoraires distinguant l'état des lieux des autres frais facturables aux locataires n'est présente que dans 36 % des cas. Cette très faible transparence participe à l'idée erronée que seule l'agence immobilière peut 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 de 2014, l'enquête révèle néanmoins qu'ils n'ont baissé que de 21 % depuis 2011, date de la dernière enquête de l'association, loin de l'objectif d'une division par deux de ces frais. Enfin, et malgré le décret de novembre 2015 listant strictement les pièces exigibles, l'enquête de l'UFC-Que Choisir révèle que 100 % des agences demandent encore des documents ne figurant pas dans cette liste. Elle lui demande en conséquence 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, notamment en révisant les plafonds réglementaires des honoraires.

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 au candidat à la location. 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, modifiée 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. L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 précitée 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) vient 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. Les manquements aux règles s'imposant aux professionnels de l'immobilier sont prévus 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. 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 5ème classe qui peut être punie d'une amende. L'enquête de l'UFC Que Choisir que vous mentionnez considère que 90 % des agents immobiliers respectent les montants de cet encadrement. Je me félicite de cette évolution même s'il reste encore des progrès à réaliser. En effet, depuis le 15 septembre 2015, les honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires pour la mise en location d'un logement sont plafonnés. Le bailleur prend désormais à sa charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de quatre prestations qui doivent être partagées de manière équilibrée entre propriétaire et nouveau locataire : la visite du logement, la rédaction du bail, la constitution du dossier et l'établissement de l'état des lieux. Cette mesure issue de l'application de la loi ALUR permet de gains de pouvoirs d'achat importants pour les ménages. Les locataires payeront 12 € maximum par mètre carré dans les zones très tendues (à Paris et dans une soixantaine de villes de proche banlieue), 10 € dans les zones tendues et 8 € partout ailleurs. Ainsi, par exemple à Paris, pour un deux pièces de 40 m² proposé à la location à 972€, les honoraires imputables au locataire seront désormais plafonnés à 600€, soit une baisse de près de 40 %. La baisse peut en effet aller jusqu'à 50% pour les petites surfaces. 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. Nous devons sans doute encore renforcer les contrôles de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) afin que les agences immobilières remplissent pleinement l'ensemble de leurs obligations. 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 de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce. 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.