



LOCATION NON MEUBLÉE VIA AGENCES IMMOBILIÈRES VOS QUESTIONS, NOS RÉPONSES

Vous êtes, ou allez prochainement, vous mettre à la recherche d'une location et le bien qui vous fait rêver n'est disponible que par le biais d'une agence immobilière. Malheureusement, comme les différentes études de l'UFC Que Choisir ont pu le démontrer, bon nombre d'agents immobiliers font fi des règles légales qui s'imposent à eux.

Pour vous aider face à ces mauvaises pratiques, l'UFC Que Choisir vous propose 10 questions/réponses autour de vos droits.

1/ J'ai trouvé un logement qui me conviendrait mais il n'y a aucune information quant à la consommation énergétique du logement. Est-ce normal ?

Depuis le 1^{er} janvier 2011, toute annonce de location devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit faire apparaître la lettre ou le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence (Décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010). Cet élément vous permet de savoir si le logement que vous convoitez est, ou non, énergivore et donc vous permet de sélectionner un bien pour lequel les factures d'énergie seront moins importantes.

Par ailleurs, s'il n'existe pas de sanctions spécifiques à ce manquement, le secrétaire d'Etat au logement a précisé, dans le cadre de 2 réponses ministérielles¹, que le droit commun a vocation à s'appliquer au défaut d'affichage du DPE comme à l'inexactitude de celui-ci et qu'ainsi : « *au plan civil, le dol (art. 1116 du code civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre (la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix) ; au plan pénal, le grief de publicité de nature à induire en erreur (art. L. 121-1 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L. 213-1 du même code : deux ans de prison et 37 500 € d'amende.* »

Le risque d'une sanction est bien là puisque le manquement à cette obligation d'affichage a déjà été réprimé par la condamnation d'une agence immobilière à indemniser le locataire dès lors que cette non application des textes a des conséquences sur le choix du locataire².

A savoir : A titre exceptionnel et pour certains types de logements, le DPE n'est pas requis. C'est notamment le cas des bâtiments indépendants dont la SHOB (surface hors œuvre brute) est inférieure à 50 m².

2/ J'ai trouvé un logement qui me conviendrait mais sur l'étiquette énergétique apparaît la mention « DPE en cours » ou « DPE vierge ». Qu'est-ce que cela signifie ?

Toute annonce doit présenter la lettre ou le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence. Il ne peut donc y avoir de présentation avec indication d'un diagnostic de performance énergétique en cours de réalisation.

A titre exceptionnel, plus particulièrement pour les biens antérieurs à 1948 et pour lequel il n'a pu être possible de récupérer les éléments nécessaires à l'établissement du DPE conformément à la méthode prévue réglementairement, il est possible de présenter une échelle de référence avec la mention « DPE vierge ».

¹ réponses ministérielles n° 95911 et n° 95241 des 11 et 18 janvier 2011

² Tribunal d'instance de Moulins 4/01/2013

3/ Pour la constitution de mon dossier, l'agence peut –elle demander n'importe quelle justificatif ?

La loi ALUR a prévu une liste limitative de pièces exigibles dans le cadre de l'accès à la location. Cette liste a été strictement précisée dans un décret du 5 novembre 2015.

Les pièces qui peuvent être demandées au locataire et à sa caution sont réparties en 4 catégories :

- A - Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire
- B - Une seule pièce justificative de domicile
- C - Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles
- D - Un ou plusieurs documents attestant des ressources

La liste précise des pièces pouvant être demandée au candidat locataire et à la caution est accessible ici :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493>.

TOUT document ne figurant pas sur cette liste est donc INTERDIT.

Parmi les documents interdits les plus fréquemment demandés on trouve le RIB, le livret de famille, le justificatif de domicile tel les factures EDF/EAU pour le locataire.

4/ Pour optimiser les chances d'avoir un logement, l'agence peut-elle me demander un chèque de réservation ou me faire signer un acte d'engagement ?

La pratique du chèque de réservation est interdite depuis plusieurs années (article 35 de la loi sur le droit au logement opposable (DALO) et a été confirmée par le décret du 5 novembre 2015 n'autorisant pas une telle demande.

Face à cette interdiction, certaines agences immobilières font signer un acte d'engagement au candidat locataire par lequel il s'engage à payer les honoraires de location et les échéances de la location si son dossier devait être retenu. Un tel engagement est problématique pour le candidat à la location, qui en l'absence de certitudes, aura certainement déposé plusieurs dossiers. Une clause similaire a d'ailleurs été jugée abusive dans un arrêt du 19 octobre 2014 de la Cour d'Appel de Grenoble suite à une procédure engagée par notre association locale de Grenoble.

5/ Quels éléments financiers peuvent m'être demandés ?

Tout d'abord, tout propriétaire peut demander un dépôt de garantie qui sera encaissé, limité en location non meublée, à un mois de loyer hors charges (2 mois pour les locations meublées).

Ensuite, le bailleur peut demander qu'un tiers s'engage à payer les dettes du locataire en cas de défaillance dans le paiement du loyer. Attention, cette possibilité n'est pas ouverte à tous les bailleurs, notamment aux propriétaires particuliers qui disposent d'une assurance pour loyers impayés (si le locataire n'est ni étudiant ni apprenti).

Dans les deux cas, vous avez la possibilité de faire appel à différentes aides. Par exemple en vous rapprochant d'Action Logement pour l'avance et la garantie locapass.

6 / L'agent immobilier m'indique que ses honoraires sont équivalents à un mois de loyer. Est-ce possible ?

Lorsque vous avez recours à une agence pour trouver un logement, les services de l'agence font l'objet d'une facturation. Cette rémunération est maintenant strictement encadrée.

Les honoraires sont divisés en deux catégories : la première, obligatoire, comprend la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail et la deuxième concerne la réalisation de l'état des lieux si celui-ci est effectué par l'agence.

La loi ALUR a fixé des plafonds selon des zones définies pour le règlement de ces honoraires :

- zones très tendues : 12 €/m², plus 3 €/m² si l'état des lieux est réalisé par l'agence
- zones tendues : 10 €/m², plus 3 €/m² si l'état des lieux est réalisé par l'agence
- zones non tendues : 8€/m², plus 3 €/m² si l'état des lieux est réalisé par l'agence

Vous pouvez retrouver le plafond applicable à votre commune à cette adresse : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/xls/zonage_plafonnement_honoraires.xls

Ainsi, en fonction de la taille du logement et de sa situation géographique, les honoraires de l'agent immobilier peuvent encore représenter l'équivalent d'un mois de loyer.

7 / L'agence par laquelle je loue mon bien est-elle la seule à pouvoir réaliser l'état des lieux ?

Un état des lieux est effectué à votre entrée et à votre sortie du logement. L'état des lieux décrit l'état dans lequel se trouve le logement. Ce document est essentiel.

Le montant que l'agence est en droit de vous facturer, pour le seul état des lieux d'entrée, est de 3 €/M2 (décret du 1^{er} août 2014).

Mais elle n'est pas la seule à pouvoir être mandatée pour réaliser ce type de prestation. Ainsi, l'article 3.2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que l'état des lieux « est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles ». Ce peut être une agence mais aussi un autre tiers, comme un huissier de justice.

Si l'huissier présente l'avantage indéniable d'être totalement indépendant de l'une des parties, l'opportunité pour le locataire de s'accorder avec le bailleur pour mandater un huissier sera avant tout économique et cela en fonction de la taille du logement.

Prenons l'exemple d'un 60 m2 : si l'huissier facture sa prestation 250 € à diviser entre les parties, donc 125 € chacun, et que l'agence facture elle l'état des lieux au plafond maximum, soit 3 € m2 et donc 180 € pour chacun, il peut être plus intéressant tant pour le bailleur que le locataire de faire appel à ce tiers.

Bon à savoir : L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

8/ l'agent immobilier me demande de payer l'ensemble de ses honoraires d'un coup. En a-t-il le droit ?

Excepté le cas où l'on vous ferait signer le bail et réaliser l'état des lieux dans la foulée, l'agent immobilier ne peut réclamer un paiement unique pour l'ensemble des prestations.

En effet, l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que les honoraires de visites, constitution du dossier et rédaction du bail sont dus à la signature du bail alors que ceux pouvant être facturés pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

La FNAIM, dans un communiqué de presse du 11 septembre 2014, indiquait d'ailleurs : « *La loi ALUR précise bien que « ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation ». Or, l'état des lieux n'est dressé, dans la plupart des cas, que postérieurement à la signature du bail, au moment de la remise des clés. C'est pourquoi la FNAIM recommande de ne pas additionner les deux éléments de rémunération en un seul paiement, mais de procéder à deux paiements distincts ».*

9/ L'agence peut-elle me proposer de souscrire des services complémentaires à la location comme une assurance multirisques habitation ?

L'agence immobilière peut tout à fait vous proposer des services complémentaires mais ne peut-vous imposer de souscrire à de tels services qui doivent rester facultatifs.

A titre d'exemple, le fait d'intégrer dans le montant du loyer une assurance, dès lors qu'elle semble s'imposer au candidat locataire, pourrait caractériser une pratique commerciale déloyale.

10/ En cas de pratiques illicites de l'agence immobilière (absence d'informations obligatoires, exigence de pièces interdites, honoraires non réglementaires), que puis-je faire ?

Lorsque vous constatez qu'une agence immobilière ne respecte pas ses obligations, vous pouvez, à l'aide de captures écrans ou photos, saisir les services des directions départementales de la protection des populations (DDPP) dont vous trouvez les coordonnées à cette adresse :

<http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP>

Les agents de la DDPP pourront diligenter une enquête et, en cas d'infractions, engager les moyens d'action dont ils disposent.

Par ailleurs, en cas de litiges avec l'agence immobilière, vous pouvez vous rapprocher de l'association locale UFC-Que Choisir la plus proche de chez vous:

<http://www.quechoisir.org/app/un-litige/dpt.php>)