

LES AGENCES IMMOBILIERES SUR LE GRIL :
« PAPIERS S'IL VOUS PLAIT ! »

Nous avons voulu vérifier, par une enquête, si les agences immobilières respectaient l'article 35 de la loi Borloo, publiée le 06/03/2007, qui prévoit 12 nouveaux cas par rapport à l'article 22-2 de la loi du 06/07/1989 quant aux justificatifs à fournir avant la signature d'un bail. Pour ce faire, nous sommes allés visiter, de manière aléatoire, 42 agences immobilières de la région lorraine : 27 agences à Nancy, 6 à Briey, 1 à Thionville et 8 à Épinal. Nous nous sommes présentés aux agences en tant que personnes recherchant une location. Un premier groupe d'enquêteurs, jeunes (moins de 30 ans), se sont fait passer pour des étudiants de premier cycle, en quête d'une première location : un F1 ou un F2 pour un loyer n'excédant pas 450 €. Un second groupe d'enquêteurs, plus âgés (plus de 50 ans), se sont présentés comme des personnes salariées ou retraitées. Certains d'entre eux ont simulé un récent divorce, à l'origine de leur recherche d'un nouvel appartement (F4 ou F5 pour un loyer de 800 € environ), d'autres ont préféré évoquer la recherche d'un appartement pour l'un de leurs enfants. Nous n'avons eu aucune difficulté à obtenir la liste des documents à fournir. Seules quelques agences n'ont pas souhaité nous la céder avant le choix définitif d'un appartement : l'agence Dumur (Briey), Zachary (Briey), Duvoid Immo (Epinal) et l'agence Aubertin (Epinal).

Au niveau de l'accueil, nous avons pu observer une grande disparité entre l'accueil des « jeunes étudiants » et celui des personnes plus âgées (salariées ou retraitées). Le premier groupe s'est senti globalement plutôt mal reçu au sein des agences immobilières, l'accueil restait expéditif et peu agréable. Dans l'une d'entre elles, la conseillère a d'ailleurs pris grand soin de lister tous les points négatifs de l'appartement « choisi » par notre jeune enquêteur : essayait-elle, par hasard, de le dissuader de retenir une location dans son agence ? À l'inverse, les personnes plus âgées ont ressenti majoritairement un accueil plutôt chaleureux et attentionné. Nous pouvons nous questionner sur cet écart : cette différence est-elle le résultat de l'effet de l'âge (allant de paire avec le statut) ou dépend-elle de l'agence ? Nous penchons plutôt pour notre première hypothèse. Les étudiants seraient-ils alors considérés comme des locataires à risque (dégradeurs, mauvais payeurs et trouble-fêtes) et les personnes plus âgées comme des locataires modèles (respectueux, très bon payeurs et calmes)? Ceci pourrait faire l'objet d'une prochaine enquête...

Au premier coup d'œil, les documents donnés par les agences sont d'aspects très diversifiés. Certaines agences nous ont fourni des papiers dactylographiés, alors que d'autres nous ont rédigé à la main les justificatifs attendus : c'est le cas pour l'agence Gesim, Logimmo Conseil, Joël Pierre Immobilier, Immobilière Duroc, Cabinet J. Courneroux, l'agence 4% Immobilier et l'agence St Louis. Outre votre CAP de déchiffrage, nous vous conseillons d'investir dans une loupe pour parvenir à lire le post-it de 3 x 3 cm fourni par l'agence Logimmo Conseil. Nous lui décernons d'ailleurs, notre

palme du « respect de l'environnement ». D'autres agences ont ce même souci de l'environnement, à savoir le Cabinet J. Courneroux avec la remise d'un document de 13 x 8 cm, et l'agence Michel et Neumayer avec un papier de 9 x 21 cm. À l'inverse, la protection de nos forêts ne semble nullement ébranler l'agence Jurisfisca Kleiner (Thionville) qui nous ont donné un document de 7p !

L'objectif de notre enquête visait au préalable à vérifier le respect de la loi Borloo de 2007, nous avons été cependant particulièrement frappés par le non-respect de la loi précédente, à savoir la loi de 1989. L'article 22-2 de la loi du 06/07/1989 prévoyait l'interdiction de la « *photographie d'identité* » (en dehors de celle présente sur les pièces d'identité¹), nous sommes surpris de constater que 7 des agences visitées demandent une photocopie de la carte d'étudiant et/ou de la carte professionnelle (A.D.B Pierre immobilier, Alpha Conseil Daize, Central Immobilier, Gesim, OBS Conseil, Nouveau Logis Est et SARL Nancimmo). Nous pensions en effet, que de telles cartes, non considérées comme des pièces d'identité, étaient cependant pourvues d'une photo d'identité ! Nous décernons une mention spéciale à l'agence Pierre Nordet Immobilier, qui respecte scrupuleusement la loi sur ce point « *Photocopie carte d'étudiant sans photo* » et à l'agence Apostrophes Immobilier (Épinal) qui demande une « *Copie de la pièce d'identité avec photo masquée* ». Nous saluons également les efforts de l'agence ADB Pierre Immobilier : « *Permis de conduire ou passeport sans photo (en respect de la loi de la modernisation sociale)* ». Dommage en revanche, qu'ils demandent également une « *copie de la carte d'étudiant* » : mauvais point ! Outre la photographie d'identité, cette loi de 1989 spécifie que la demande d'une « *attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal* » est strictement interdite or, il s'avère que les agences Gesim, Immobilier Conseil, Michel et Neumayer, Nouveau Logis Est, Batigère (Briey) et Defigere (Briey) semblent se l'accorder. L'agence Jurisfisca Kleiner (Thionville) l'exprime en d'autres termes, mais réclame le même papier « *Nous vous demandons de confirmer que le compte fonctionne normalement et qu'il n'y a pas eu d'incident sur le compte ainsi que la date d'ouverture du compte* ». En revanche, les agences Alpha Conseil Daize et Bonnabelle restent dans le flou, voire dans le douteux, avec une formulation peu explicite : respectivement « *Demande de renseignement banque ou CCP* » et « *attestation bancaire* ». Ces mêmes agences demandent par ailleurs, une carte d'assuré social « *photocopie carte sécurité sociale ou vitale* » (Alpha Conseil Daize), « *numéro d'allocations familiales avec copie de la carte* » (Bonnabelle), un document interdit par cette même loi de 1989. Gesim qui demande également ce papier !

¹ Seuls les documents suivants sont des pièces d'identité (art. 1 de l'arrêté du 24 sept. 98) :

- carte nationale d'identité ;
- passeport ;
- carte du combattant de couleur chamois ou tricolore ;
- carte d'invalidité civile ou militaire, avec photographie ;
- carte d'identité de fonctionnaire avec photographie délivrée par le directeur du personnel d'une administration centrale, par les préfets ou par les maires au nom d'une administration de l'Etat ;
- carte d'identité ou carte de circulation avec photographie délivrée par les autorités militaires des armées de terre, de mer ou de l'air
- permis de conduire ;
- permis de chasser avec photographie ;
- titre de réduction de la Société nationale des chemins de fer français avec photographie.

Retournons à notre loi Borloo du 06/03/2007. Depuis la publication de cette loi, vous ne devez en aucun cas fournir « *un chèque de réservation de logement* ». Si l'agence vous en réclame un, comme c'est le cas pour Immo 2000 (Épinal), refusez ! Notons que dans cette même loi Borloo, il est spécifié que les documents relatifs au « *jugement de divorce* », au « *contrat de mariage* » et au « *certificat de concubinage* » sont strictement proscrits. De ce fait, en demandant le jugement de divorce, le Cabinet J.Courneroux, Immobilière de la Ravinelle, Nouveau Logis Est et Batigere (Briey) se retrouvent dans l'illégalité. Par contre, en sollicitant l'acte de PACS « *les couples pacsés doivent présenter également l'imprimé intitulé : inscription d'enregistrement du PACS* » l'agence Devaux reste dans la légalité. On peut cependant se questionner sur le fait qu'aucune clause de l'article 35 de la loi Borloo ne prévoit cette situation de PACS, qui nous semble similaire à l'engagement du mariage ou du concubinage. Concernant le concubinage et le PACS, Logis de l'Est s'intéresse au nom de votre conjoint en cas de séparation, ainsi qu'à la date de votre séparation ! Cette agence se reconvertirait-elle dans l'agence...matrimoniale ? Ensuite, la loi stipule que l' « *attestation de l'employeur [ne peut être demandé] dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire* ». Nous sommes surpris de constater que 17 de nos 42 agences demandent l'attestation de l'employeur, le contrat de travail et (et non « ou » !) les derniers bulletins de salaire !

Y aurait-il une méfiance des agences vis-à-vis des commerçants ? C'est la question que nous nous sommes posés lors du dépouillement de nos documents. En effet, de manière générale, peu de papiers sont demandés aux professions libérales, alors que les commerçants doivent en fournir davantage. D'ailleurs, dans les agences Foncia, on leur réclame « *un compte de résultats* », nullement demandé aux professions libérales. Les locataires n'auraient-ils pas le même traitement en fonction de leur statut ? Chez ADB Pierre Immobilier, nous sommes surpris qu'il soit demandé auprès des commerçants les trois derniers bilans « *Liasse fiscale des trois derniers bilans* » alors que la loi n'en prévoit que deux ! L'agence Orpi (Épinal), quant à elle, reste floue sur ce point puisqu'elle omet de mentionner le nombre de bilans exigés ! Les SARL sont particulièrement contrôlées chez Century 21. Nous souhaiterions d'ailleurs, attribuer une mention spéciale pour les agences de ce même groupe, qui semble réinventer la loi : il est demandé aux commerçants de fournir une autorisation administrative « *Pièces établissant que la société est à jour de ses autorisations administratives* » or, l' « obligation » administrative existe, mais l' « autorisation » administrative reste un non-sens juridique.

Ce non-sens juridique des agences Century 21, n'est pas le seul étonnement auquel nous nous sommes confrontés à la lecture des documents. En effet, dans la catégorie « Surprise », nous souhaiterions décerner une palme à l'agence Alpha Conseil Daize, qui attend des photocopies certifiées conformes par le locataire ! Il est bien connu qu'en cas de falsification, on certifie « sincère » de la main... Cette même agence s'inquiète par ailleurs, du lieu de travail de son locataire et lui réclame également un acte de caution bancaire ! Des documents pour le moins surprenants ! Dans le même degré de surprise, l'agence Immo 2000 (Épinal), demande les papiers originaux « *Les*

originaux sont à fournir dans les 48h suivant l'engagement de location ». Ne prévoyez donc pas de partir quelques jours en dehors de nos frontières ni d'utiliser votre chéquier ! L'agence Paradis Immobilier (Épinal), quant à elle, demande un contrat d'assurance sachant que le bail n'a pas encore été signé ! Cette même agence requière par ailleurs, les trois derniers bulletins de salaire ainsi que celui du mois de décembre. En quoi le bulletin de salaire du mois de décembre est-il important ? Serait-ce le cumul fiscal et le montant imposé de l'année qui intéresserait ici notre agence ? Autre questionnement : comment procède-t-on si notre emploi débute au mois de juin et que notre recherche d'appartement débute au mois de septembre ?

Certaines agences font preuve d'une extrême prudence vis-à-vis de leurs futurs locataires. Nous souhaiterions décerner la palme de la « grande prudence », à l'agence Orpi (Épinal) qui demande la carte identité, le livret famille, la carte de résident ou le titre de séjour. Cette agence n'est pas la seule à s'intéresser à votre descendance en sollicitant le livret de famille, elles sont nombreuses ! L'agence Defigere (Briey) demande, quant à elle, l'extrait d'acte de naissance ! Peut-être ont-ils besoin de connaître la date et heure de naissance pour déterminer, via l'astrologie, le profil du locataire : alors, locataire modèle ou locataire à risque ? Il ne manquerait plus que la réclamation du permis de conduire pour que le tableau soit complet ! Justement, l'agence Defigere (Briey) s'intéresse de près aux papiers du véhicule et notamment à la carte grise « *Photocopie de la carte grise* » : sans doute pour une saisie plus facile du bien du locataire puisqu'ils disposent de tous les renseignements sur sa voiture !

Pour conclure, 26 des 42 agences visitées par nos enquêteurs, ne respectent pas l'article 22-2 de la loi du 06/07/1989 et/ ou l'article 35 de la loi Borloo publiée le 06/03/2007. Notre enquête ne s'arrête pas là et se poursuit dans votre prochain Antipac ! Nous avons en effet, pris soin d'envoyer un courrier à ces 26 agences pour leur rappeler la loi. Un certain nombre d'entre-elles nous ont répondu. Dés à présent, certaines anomalies ont été annulées ! Il sera donc publié un tableau tenant compte des modifications apportées. Quant aux autres, nous réfléchissons aux meilleurs moyens de les convaincre d'appliquer les dispositions légales.

NANCY

	Groupe	Photographie hors pièces d'identités	Carte d'assuré social	Copie de relevé de compte bancaire ou postal	Attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal	Attestation d'absence de crédit en cours	Autorisation de prélèvement automatique	Jugement de divorce	Attestation du précédent bailleur...	Attestation de l'employeur...	Contrat de mariage	Certificat de concubinage	Chèque de réservation de
A.D.B Pierre immobilier	Century 21	X								X			
Alpha Conseil Daize	FNAIM	X	X		X					X			
ARTIS immobilier										X			
Bonnabelle			X		X								
Cabinet J. Courneroux	FNAIM							X					
Central Immobilier		X								X			
Foncia Clément	Foncia									X			
Foncia Lemesre	Foncia									X			
Foncia Solonim	Foncia									X			
Gesim		X	X		X								
Homnis										X			
Immobilier Conseil					X					X			
Immobilière de la Ravinelle	Immo de France							X		X			
Michel et Neumayer					X								
OBS Conseil		X								X			
Nouveau logis Est	HLM	X			X	X		X					
Pierre Nordet Immobilier	Square habitat												
SARL Nancimmo	Guy Hoquet	X											

THIONVILLE

	Groupe	Photographie d'identité	Carte d'assuré social	Copie de relevé de compte bancaire ou postal	Attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal	Attestation d'absence de crédit en cours	Autorisation de prélèvement automatique	Jugement de divorce	Attestation du précédent bailleur...	Attestation de l'employeur...	Contrat de mariage	Certificat de concubinage	Chèque de réservation de
Jurifisca Kleiner					X					X			

EPINAL

	Groupe	Photographie d'identité	Carte d'assuré social	Copie de relevé de compte bancaire ou postal	Attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal	Attestation d'absence de crédit en cours	Autorisation de prélèvement automatique	Jugement de divorce	Attestation du précédent bailleur...	Attestation de l'employeur...	Contrat de mariage	Certificat de concubinage	Chèque de réservation de
Agence Paradis Immobilier										X			
Apostrophes Immobilier										X			
Immo 2000										X			X

BRIEY

	Groupe	Photographie d'identité	Carte d'assuré social	Copie de relevé de compte bancaire ou postal	Attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal	Attestation d'absence de crédit en cours	Autorisation de prélèvement automatique	Jugement de divorce	Attestation du précédent bailleur...	Attestation de l'employeur...	Contrat de mariage	Certificat de concubinage	Chèque de réservation de logement
Agence Agora										X			
Agence Saint Louis										X			
Batigere					X			X					
Defigere					X								

Agences visitées en accord avec la loi de 1989 et la loi Borloo

Nancy : Cabinet Devaux- Cabinet Univers- Concordis immobilier- Fery Verner- Glauzel Immobilier- Immobilière Duroc- Joel Pierre Immobilier- Log

Epinal : Agence Sygestim- Cabinet Claude Grandrupt- Orpi Epinal.

Agences visitées ne fournissant la liste qu'après le choix d'un appartement

Epinal : Agence Aubertin- Duvoid Immo-

Briev : Dumur- Zachary

Nous n'avons pu, faute de place dans la revue, vous indiquer précisément les documents qui sont concernés. Nous les reproduisons ci-dessous :

La loi du 06/07/1989 stipulait dans son article 22-2 reproduit ci dessous 4 cas.

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire les documents suivants :

- photographie d'identité ;
- carte d'assuré social ;
- copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal.

Les dérives constatées ont amené l'état à modifier sensiblement la situation. L'article 35 de la loi 2007-290 du 05/03/2007 publiée le 06/03/2007 a prévu 12 nouveaux cas

- **attestation d'absence de crédit en cours ;**
- **autorisation de prélèvement automatique ;**
- **jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : "Par ces motifs"**
- **attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;**
- **attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;**
- **contrat de mariage ;**
- **certificat de concubinage ;**
- **chèque de réservation de logement ;**
- **dossier médical personnel, sauf en cas de demande de logement adapté ou spécifique ;**
- **extrait de casier judiciaire ;**
- **remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ;**
- **production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants.**