
DOSSIER LOGEMENT LOCATIF

Pourquoi cette enquête ?

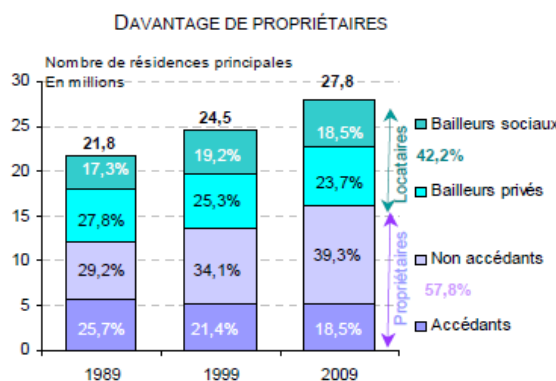
Le logement est le poste de dépense le plus important pour les consommateurs. Il représente 22%¹ des dépenses des ménages.

De plus, en termes de litiges gérés par l'association, ceux liés au logement sont parmi les plus nombreux. En 2010, ils ont représenté 19% de l'ensemble des litiges gérés par les associations locales. Entre 2007 et 2010, ils ont augmenté de 18%.

L'UFC-Que Choisir souscrit à l'idée fondamentale selon laquelle tout le monde doit pouvoir se loger.

Aujourd'hui, l'accent est mis par les pouvoirs publics sur l'accès au logement via l'achat de sa résidence principale. Un des thèmes de campagne du président Nicolas Sarkozy, était la volonté de « permettre à tous les Français d'être propriétaires de leur logement ».

Aujourd'hui, 58% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Ce taux a tendance à progresser légèrement depuis 20 ans. La part des propriétaires était de 55% en 1999 :



Source : Compte du logement 2009

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Mais pour répondre à l'objectif que tout le monde doit pouvoir se loger, il convient de lever tous les obstacles à l'accès au logement, tant pour les locataires que les propriétaires.

Concernant la location dans le secteur privé (6,6 millions de logements, alors que le logement social représente 5,1 millions), la loi Boutin de 2009 a apporté des changements, mais ce n'est pas suffisant. Le dépôt de garantie, pour les logements non meublés, est passé de deux mois à un mois. Cependant, pour un locataire, l'accession à un logement reste difficile. Tout d'abord, pour faire accepter son dossier. Et, lorsqu'il est accepté, la somme d'argent à débours correspond à trois mois de loyer (dépôt de garantie, premier mois de loyer et, pour les locations via les agences, la moitié des honoraires qui correspond généralement à un mois de loyer).

L'accès au logement est encore plus difficile pour les jeunes. Une enquête publiée par TNS-Sofres permet de mesurer que 82% des jeunes de 16 à 25 ans trouvent qu'il est difficile de se loger. Et 82% considèrent que c'est moins facile de se loger aujourd'hui qu'il y a dix ans.

C'est pourquoi l'UFC-Que Choisir a décidé de réaliser une enquête sur le logement locatif. Cette enquête comporte deux volets : une enquête auprès des agences immobilières et une analyse des litiges traités par nos associations locales.

¹ source : CGDD/SOeS, Premiers résultats 2010 - Compte du logement 2009

Honoraires de transaction locative des agences immobilières : à supporter uniquement par les bailleurs

Pour le locataire : des honoraires élevés pour un service limité

Aujourd'hui, au moment d'une nouvelle location, le locataire doit généralement déboursier environ trois mois de loyer (la moitié des honoraires d'agence, dépôt de garantie et premier mois de loyer). De plus, si le locataire quitte une précédente location, compte tenu des délais pour récupérer le dépôt de garantie (légalement deux mois mais parfois davantage), il n'a pas encore à ce stade récupéré son précédent dépôt au moment de sa nouvelle location.

Pour le locataire et le bailleur, le rôle de l'agent immobilier est la mise en relation des deux parties. Mais, plus précisément, les services pour le propriétaire bailleur sont (après signature du mandat) : l'évaluation du loyer, la récupération des documents administratifs, la publicité sur le logement, la réalisation des visites des personnes intéressées, la récupération des dossiers des locataires, la présentation de locataire(s) intéressés et présentant suffisamment de garantie, et les conseils en cours de mandat.

Les services pour le locataire sont la description des logements à louer, la visite des logements correspondants aux critères et les conseils. En terme de conseil, l'enquête que nous avons menée montre qu'il y a peu de conseils de la part des agents immobiliers aux locataires (ex : description sommaire du logement, peu de conseils concernant les solutions en l'absence de caution). Dans certains cas, il n'y a pas de visite possible si le dossier n'est pas complet, ou si la personne qui visite n'est pas le futur locataire. Il est même arrivé que l'agent immobilier donne les clefs au locataire pour qu'il visite seul l'appartement !

Le service est donc surtout pour le bailleur et très peu pour le locataire.

Le paiement d'honoraires par le locataire est contraire à l'article 5 du 6 juillet 1989

Actuellement, dans la pratique, les honoraires des agents immobiliers pour les transactions locatives sont partagés à parts égales entre le locataire et le propriétaire. A ces honoraires sont parfois ajoutés des honoraires pour la rédaction du bail (également à parts égales entre locataire et propriétaire).

Pourtant, seuls des honoraires pour l'établissement d'acte de location (rédaction de bail) sont effectivement dus. Il est illicite de demander au locataire des honoraires pour d'autres prestations.

En effet, l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 énonce : « La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire ». Comme c'est un texte d'ordre public il est à interpréter strictement, ce qui implique que « seuls » les frais d'agence afférents à l'établissement du contrat de location sont répercutables pour moitié au locataire, ce qui exclut notamment les frais de négociation et de recherche.

C'est la position qu'adopte la Cour d'appel de Grenoble dans son arrêt RG n° 03/00333du 19 octobre 2004 qui pose le principe selon lequel est illicite la clause qui prévoit le partage par moitié des honoraires de négociation entre le bailleur et le preneur alors que l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit un tel partage que pour les frais afférents à l'établissement d'un acte de location. Il est même précisé : « Rien ne justifie que le locataire doive payer pour être recherché ».

Cette analyse est corroborée par une partie de la doctrine : « Établir un acte de location c'est en rédiger le texte. À cette prestation s'applique et s'arrête le partage obligatoire de la rémunération des intermédiaires. En ce qui concerne les autres frais à l'égard desquels la loi est muette, il faut se rappeler qu'il s'agit de dispositions d'ordre public et qu'on ne peut pas appliquer le principe selon lequel ce qui n'est pas interdit est permis. On ne saurait par conséquent faire participer le locataire à d'autres frais et encore moins les lui faire supporter en totalité »². Il est vrai qu'une autre partie de la doctrine adopte une posture différente mais à ce stade aucune décision de cour d'appel n'a validé une telle thèse. C'est pourquoi juridiquement, on peut exiger qu'uniquement les frais d'établissement d'acte soient partagés avec le locataire.

² Etude Lexis Nexis. Béatrice Vial-Pedroletti, Maître de conférences à l'université Paul Cézanne – Faculté de droit et de science politique d'Aix-Marseille III

Un plafonnement des honoraires pour la rédaction de bail

Pour éviter que les honoraires ne continuent à être payés de façon indirecte par les locataires en augmentant artificiellement les honoraires de rédaction de bail, il est indispensable que, parallèlement à une application stricte de loi (c'est-à-dire absence d'honoraires de transaction locative à la charge du locataire), un plafonnement des honoraires pour la rédaction d'un bail soit défini. Ce plafond doit être déterminé au niveau national.

Rappelons-le, les honoraires pour l'établissement d'un acte de location sont les seuls qui doivent être partagés à parts égales entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux doit rester à la charge du bailleur seul

Bien évidemment, la réalisation de l'état des lieux ne doit donner lieu à aucune facturation pour le locataire. C'est la règle aujourd'hui depuis la loi portant engagement national pour le logement (ENL) de 2006 qui a mis fin à d'importants contentieux³. La loi 2010-1609 a précisé qu'« en cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement ni indirectement à la charge du locataire »⁴. Pourtant, en pratique, certaines agences ne respectent pas la loi, en facturant l'état des lieux en totalité ou en partie au locataire. Nous reviendrons sur ce point plus loin.

³ L'article 84 de la loi ENL 2006 modifie l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 (k).

⁴ L'article 22 de la loi n°2010-1609 modifie l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Etat des lieux : une information en temps utile pour le locataire

La réalisation de l'état des lieux de sortie et la récupération du dépôt de garantie constituent une des plus grandes sources de litiges traités par l'UFC-Que Choisir dans le domaine du logement.

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 est clair⁵ :

- Il doit être gratuit pour le locataire, même s'il est réalisé par une société extérieure. Le seul cas où les frais d'état des lieux sont partagés à parts égales entre le bailleur et le locataire, c'est lorsqu'il est nécessaire de recourir à un huissier.
- Il doit être contradictoire et amiable. Cela a pour conséquence qu'il doit être signé par les deux parties.

Le développement de la réalisation d'états des lieux par des prestataires extérieurs conduit à une recrudescence des cas où l'agent immobilier met abusivement à la charge du locataire le coût de l'état des lieux. C'est même parfois écrit dans les baux.

De plus, on observe que l'état des lieux n'est pas remis systématiquement à l'issue de son établissement. Il apparaît nécessaire de préciser le texte de loi. En effet, la non remise de l'état des lieux à l'issue de son établissement génère le risque de modifications ultérieures.

Par ailleurs, les locataires sont souvent mal informés et désarmés lors d'un litige concernant la récupération de leur dépôt de garantie suite à l'état des lieux de sortie. Il est important qu'ils aient l'information nécessaire pour leur permettre de connaître leurs droits.

Et surtout, il est nécessaire qu'ils disposent de cette information au bon moment, c'est-à-dire :

- à l'entrée, au moment de la réalisation de l'état des lieux,
- à la sortie : avant la réalisation de l'état des lieux pour avoir le temps de réaliser d'éventuels travaux.

C'est pourquoi, il apparaît pertinent que soit remis obligatoirement et gratuitement, par le bailleur :

- Au moment de l'état des lieux d'entrée : une note d'information sur l'état des lieux et son rôle dans la récupération du dépôt de garantie.
- En accusé réception de la notification d'un congé, une copie de l'état des lieux d'entrée, ainsi qu'une note d'information précisant les conditions pour récupérer le dépôt de garantie (après réalisation de l'état des lieux), et les modalités de recours possible en cas de contestation. Sans remise de ces deux documents par le propriétaire, le dépôt de garantie devrait être rendu intégralement.

En effet, il est important que les locataires, en cas de contestation, sachent qu'ils peuvent faire appel à la commission départementale de conciliation et/ou au juge de proximité (ou au tribunal d'instance si le dépôt de garantie est supérieur à 4000 €) et qu'ils connaissent les démarches à effectuer.

⁵ Extrait de l'article :

Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Dépôt de garantie : à déposer sur un fonds

Depuis la loi la loi Boutin de 2009, le dépôt de garantie est d' « un mois de loyer en principal », c'est-à-dire un mois hors charge (2 mois s'il s'agit d'une location en meublé). Ce dépôt de garantie est encaissé par le propriétaire et conservé jusqu'à la fin de la location.

Pourtant, il s'agit d'une sûreté pour le cas où le locataire ne remplit pas ses obligations (payer son loyer ou ses charges, effectuer les réparations dites locatives,...), ou pour couvrir les éventuelles dégradations causées par le locataire.

En l'absence de problèmes, il n'y a donc aucune raison objective pour que le propriétaire encaisse le dépôt de garantie : il pourrait être envisagé que la somme versée soit mise sous séquestre.

Il nous paraît préférable de créer un fonds dans lequel les propriétaires auraient l'obligation de verser le dépôt de garantie. L'argent de ce fonds serait placé et les intérêts permettraient de financer des aides à destination de locataires en difficulté. Pour éviter de multiplier les organismes, nous proposons que les revenus nets de ce fonds servent à augmenter le budget des Fonds Solidarité Logement gérés par les départements.

La contribution au fonds devrait être mise en place pour les dépôts de garantie des nouvelles locations.

Aujourd'hui, le parc de location est de 11,7 millions logements⁶ : 5,1 millions en secteur social et 6,6 millions en secteur libre. Le loyer annuel moyen (hors charges) est de 4 200 euros en secteur social et 6 200 euros en secteur libre. Une estimation du montant de ce fonds, en prenant en compte les loyers actuels, serait de 5,2 milliards.

Une estimation du montant de ce fonds à 5 milliards d'euros nous paraît un ordre de grandeur correct, même si elle ne prétend pas être strictement exacte. En effet, elle ne prend pas en compte deux facteurs (mais ceux-ci ont des effets opposés qui ont donc tendance à se compenser l'un l'autre) :

- le fait qu'avant 2009, le dépôt de garantie était de 2 mois de loyers, donc cela aurait pour effet d'augmenter l'estimation du fonds,
- l'estimation prend en compte les loyers actuels et non les loyers au moment de la location. Ce facteur a, au contraire, tendance à faire diminuer l'estimation.

Le placement de ce fonds de 5 milliards d'euros à 3-4% permettrait de dégager 150 à 200 millions d'euros chaque année pour la solidarité nationale en matière de logement.

⁶ Source : Insee 2009

Demandes de l'UFC-Que Choisir

Des honoraires de transaction locative à la seule charge des bailleurs

Contrairement à la pratique actuelle des agences immobilières de partage à parts égales des honoraires de transaction locative, aucun autre frais que celui relatif à l'établissement par l'agence de l'acte de location n'est dû par le locataire.

Par ailleurs, compte tenu du caractère essentiellement standardisé de l'acte de location, la rémunération des personnes se livrant à son établissement doit être plafonnée par un tarif national, acquitté pour moitié entre le bailleur et le locataire.

Une meilleure information des locataires pour diminuer les litiges concernant les états des lieux

Concernant les états des lieux, l'UFC-Que Choisir demande que soient remises obligatoirement et gratuitement, par le bailleur au locataire :

- Au moment de l'état des lieux d'entrée : une note d'information sur l'état des lieux et son rôle dans la récupération du dépôt de garantie.
- En accusé de réception de la notification de son congé :
 - une copie de l'état des lieux d'entrée,
 - une note d'information précisant les conditions de réalisation de l'état des lieux de sortie, de récupération du dépôt de garantie après sa réalisation, et les modalités de recours en cas de contestation.

Sans remise de ces deux documents par le propriétaire, le dépôt de garantie devra être rendu intégralement.

La création d'un fond sur lequel déposer les dépôts de garantie

Aujourd'hui, le dépôt de garantie versé à la signature du bail par le locataire est encaissé par le bailleur, sans aucune justification valable. Ce dépôt doit servir à alimenter un fonds dont les intérêts seront utilisés pour la solidarité nationale en matière de logement par le biais des aides du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement).