



# Logement locatif : des pratiques peu louables



*Association Locale de NANCY*

# Le logement : 1<sup>ère</sup> préoccupation des Français

---

- Le logement en 2009, 1<sup>er</sup> poste de dépense des ménages : 21,7%<sup>1</sup>
- Deux voies d'accès au logement :
  - ✓ La propriété : aujourd'hui, 58% de propriétaires. En progression
  - ✓ La location : 42% de locataires (24% dans le privé, 18% dans le social)
- Forte augmentation du taux d'effort pour se loger des 6,6 millions de locataires du secteur privé<sup>2</sup> :
  - ✓ Entre 1988 et 2006 : il est passé de 18% à 23% (+ 5 points)
  - ✓ Pour les accédants à la propriété, il est passé de 17% à 20% (+3 points)
  - ✓ Pour les locataires du secteur social, il est passé de 15% à 18% (+3 points)
- A l'UFCV, au niveau national, les litiges logement, historiquement nombreux, progressent :
  - ✓ En 2010 : 19% de l'ensemble des litiges
  - ✓ Entre 2007 et 2010 : +18%.

<sup>1</sup> Source : Premiers résultats 2010 - Compte du logement 2009 (CGDD - Commissariat général au développement durable)

<sup>2</sup> Source : CREDOC « Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle »

# Une préoccupation observée dans notre association

---

- 191 litiges logement en 2010, soit 14% des litiges
  
- Une part importante des litiges logement concernent la location soit 44 %, dont :
  - ✓ 37 % sur un bail en cours : travaux, régularisation de charges, quittances...
  - ✓ 56 % en fin du bail, en particulier état des lieux et récupération du dépôt de garantie.

Peu de litiges à l'entrée en location car le locataire est en situation de faiblesse. Il cède pour obtenir son logement.

*\* Les autres postes de litiges sont : construction, copropriété , rénovation, agences...*



## Deux sources d'information

- Nos litiges
- Une enquête sur les agences immobilières

## Protocole de l'enquête « agences immobilières »

---

- 13 agences visitées du 12 mars au 2 avril 2011
- Scénario : Aide d'un jeune membre de sa famille dans sa recherche d'appartement à louer
  - ✓ Appartement (2 pièces, 40 m<sup>2</sup>),
  - ✓ Revenu = 3 fois le loyer / pas de garant
- Protocole :
  - ✓ Vérification de l'affichage des informations obligatoires\* : DPE, honoraires
  - ✓ Visite d'un appartement
  - ✓ Observation du conseil, de la légalité des papiers demandés et de la réaction en l'absence de garant.

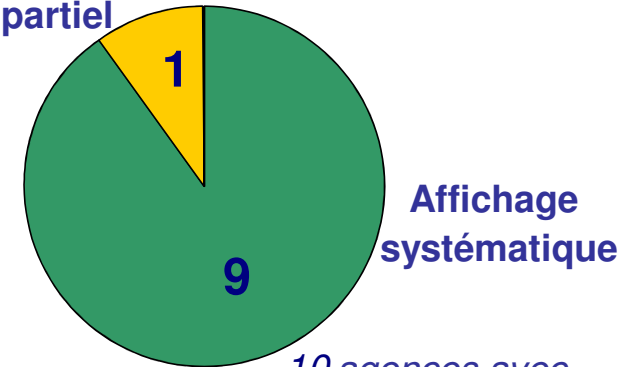
\* DPE : Diagnostic de Performance Energétique (obligation dans décret n°2010-1662 du 28 décembre 2010)  
honoraires : obligation dans arrêté du 29 juin 1990

# L'affichage en vitrine : pas systématique malgré l'obligation légale

## Diagnostic de performance énergétique<sup>1</sup> :

Contrairement à l'obligation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'affichage n'est pas systématique.

Affichage partiel



10 agences avec  
annonces location

## Affichage des honoraires<sup>2</sup> :

- Pas systématique : **2 agences sur 13 sans affichage visible de l'extérieur**
- Pas clair pour la location et encore moins systématique :
  - Honoraires de location :
    - Pour le locataire : ont pu être relevés 12 fois
    - Pour le propriétaire : ont pu être relevés 8 fois
  - Rédaction du bail : généralement non affiché ou non visible ( 11 ), parfois indiqué comme inclus ( 1 ), parfois en plus ( 1 ).

<sup>1</sup> Décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010

<sup>2</sup> Arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières



# Des pratiques abusives à déloger

---

## Concernant la demande illégale de documents pour le dossier<sup>1</sup>

**3** agences sur **11** ont demandé au moins un document interdit :

**Attestation du précédent bailleur : 1 agence**

**Chèque de réservation de logement : 1 agence**

**Photographie d'identité : 2 agences**

**Attestation de l'employeur : 2 agences**

*(C'est illégal dès lors qu'il peut être fourni un contrat de travail et les derniers bulletins de salaire)*

1) Loi du 6 septembre 1989, article 22-2 (ajouté par la loi 2010-1249)



# Pour le locataire : des honoraires élevés pour un service et des conseils limités

---

**Des honoraires élevés pour le locataire : en moyenne 0,9 mois de loyer**  
Lorsque c'est affiché, il est écrit que le propriétaire verse des honoraires du même montant.

## Un service et des conseils limités pour le locataire :

Pas de visite sans dossier complet : 1 agence

Pas de visite car problème de dossier / pas de garant : 1 agence

Liste pour dossier donnée uniquement au futur locataire : 1 agence

- Seules 7 agences sur 12 ont remis une fiche descriptive de l'appartement
- « Bon » dossier présenté : locataire gagnant 3 fois le montant du loyer mais ne bénéficiant pas de garant.

=> Absence de garant : pose problème dans 1 cas sur 13

Solutions proposées pour remédier au problème : **Aucune (1)**



## En résumé, nos constats

### Issus de l'enquête agence immobilière

- Un affichage non systématique du DPE et des honoraires
- Honoraires peu lisibles
- Des honoraires élevés pour le locataire pour un conseil très limité
- Dans certains cas :
  - × Une facturation de l'état des lieux au locataire
  - × Des documents illicites demandés
- Pas de solutions proposées en l'absence de garantie

### Issus des litiges traités

- En cours de bail :
  - × Travaux
  - × Régularisation de charges
  - × Facturation indue des quittances de loyers
- En fin de bail :
  - × Modalités de réalisation des états des lieux et récupération du document.
  - × Dépôt de garantie : contestation du montant restitué, des raisons avancées et délais de restitution

**Mise en ligne sur notre site Internet :** <http://www.ufcnancy.org>

De fiches pratiques et questions/réponses

- Sur la location en général,
- Traitement spécifique de la colocation, des logements meublés.

**Courrier adressé :**

- A la DDPP pour les contrôles en agences immobilières,
- À nos élus pour faire évoluer la loi.



# La DDPP\* doit réaliser des contrôles pour sanctionner les abus

---

- ✓ Affichages non conformes (DPE, honoraires, ...)
- ✓ Demandes de documents illégales
- ✓ Répartition effective des honoraires entre le locataire et le propriétaire
- ✓ Facturations illégales au locataire (état des lieux, quittances)

\* *Direction Départementale de la Protection des Populations*

## Nos demandes aux pouvoirs publics (1/2)

---

- Imputer les **honoraires des agents immobiliers** à la seule charge des bailleurs :
  - ✗ Aujourd'hui, la pratique est un partage 50%/50% entre locataire et bailleur.  
C'est contraire à une lecture stricte de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 qui dit que seuls les honoraires d'actes (bail) sont à partager.  
*Jurisprudence de la Cour d'appel de Grenoble du 19 octobre 2004 : « le locataire n'a pas à payer pour être recherché »*
  - ✗ Plafonner, au niveau national, les honoraires de rédaction de bail, partagés à parts égales entre bailleurs et locataires.

## Nos demandes aux pouvoirs publics (2/2)

---

- **Créer un fonds** dans lequel seront versés les dépôts de garantie. Les intérêts de ce fonds seront utilisés pour la solidarité nationale en matière de logement
- **Une obligation d'information** des locataires sur l'importance de **l'état des lieux** :
  - ✓ Au moment de l'état des lieux d'entrée : note d'information à donner par le bailleur au locataire.
  - ✓ En accusé de réception de la notification du congé du locataire, lui remettre :
    - ✗ 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 et les modalités de recours en cas de contestation.

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

# Annexe : Rappels à destination des locataires

---

- Au moment de la location, les documents suivants ne doivent pas être demandés<sup>1</sup> :
  - Attestation du précédent bailleur,
  - Autorisation de prélèvement automatique,
  - Copie du relevé de compte, attestation de bonne tenue de compte ou d'absence de crédit en cours
  - Chèque de réservation, ...
  
- Les éléments suivants ne doivent pas être facturés<sup>2</sup> :
  - Réalisation de l'état des lieux (sauf en cas de réalisation par un huissier, à défaut d'un établissement contradictoire),
  - Envoi de la quittance de loyer.
  
- Etat des lieux :
  - Pas d'état des lieux à l'entrée ⇔ logement en bon état pour les tribunaux
  - Il faut le récupérer à l'issue de son établissement. Ne pas le signer s'il n'est pas possible de récupérer un exemplaire immédiatement.
  - Attention à tout noter sur l'état des lieux. Et attention au nettoyage. De plus en plus de litiges sur la facturation d'heures de ménages sont constatés.

<sup>1</sup> Loi du 6 septembre 1989, article 22-2 (ajouté par la loi 2010-1249)

<sup>2</sup> Loi du 6 septembre 1989, article 3 pour l'état des lieux, article 4 pour la quittance.

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, hormis celle de la pièce justificative 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, 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 ;
- extrait de casier judiciaire ;
- remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un 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 ;
- une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.



*Loi du 6 juillet 1989,  
extrait de l'article 3 concernant l'état des lieux*

---

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.



Est réputée non écrite toute clause :

- a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
- h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
- l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article [700](#) du code de procédure civile ;
- q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.