

Administrateurs de biens

*Des locataires continuellement
ponctionnés en toute illégalité !*



SYNTHÈSE

En 2006, nous avons réalisé une première enquête sur les abus des administrateurs de biens. Près de cinq années plus tard, nous avons voulu dresser un bilan de la situation et vérifier si les professionnels avaient bel et bien, comme annoncé à l'époque, modifié leurs pratiques.

Le constat est malheureusement le même et les locataires continuent de se voir ponctionner des sommes en toute illégalité !

Ainsi, sur une durée de cinq ans, en prenant l'ensemble des frais que certaines agences imputent aux locataires, ce sont plus de 580 € qui sont réclamés illégalement !

Les principaux agissements que nous constatons concernent :

- la facturation de la quittance de loyer ;
- la facturation automatique de l'état des lieux ;
- les frais de clôture de compte ;
- les honoraires de renouvellement du bail ;
- les chèques de réservation ;
- la minoration des charges locatives ;
- le défaut de réciprocité des clauses pénales.

Pour mettre fin à ces abus, nous demandons :

- que soient affichés en agence les frais qu'un locataire ne peut être tenu de payer ;
- que des sanctions financières et disciplinaires soient prévues lorsqu'un administrateur de biens facture des frais illégaux auprès des locataires ;
- que le locataire soit informé du montant des charges acquittées par son prédécesseur et qu'en l'absence de régularisation annuelle des charges, le bailleur ne puisse invoquer la prescription quinquennale ;
- que le dépôt de garantie produise, en cas de restitution tardive, des intérêts, au bénéfice du locataire, au taux de la clause pénale insérée le cas échéant dans le bail.

L'administrateur de biens est chargé, par le bailleur, de procéder, en son nom, à la gestion locative d'un logement. A ce titre, il est signé entre les parties un mandat, lequel comprend notamment les prestations qui doivent être effectuées dans le cadre de la location (recherche d'un locataire, signature du bail, procéder aux augmentations de loyer...). Si le locataire n'est pas directement concerné par la convention qui existe entre le propriétaire et le professionnel, il devra cependant en tenir compte. Ainsi, les remarques et observations, les demandes de travaux et autres sollicitations, seront dirigées vers le professionnel, à charge pour ce dernier d'y répondre ou de se rapprocher du bailleur.

Toutefois, il arrive assez souvent que, dans le cadre de l'exécution de leur mandat, les administrateurs de biens procèdent à une facturation de certains actes et l'imputent au locataire. **Or, seuls des actes précis et déterminés peuvent l'être, et pour moitié uniquement** (principalement la rédaction du contrat de location ou l'établissement de l'état des lieux dressé par huissier en cas de carence des parties). De fait, **la plupart de ces frais sont récupérés illégalement auprès du locataire.**

La tarification de ces actes varie d'un professionnel à l'autre. Si, pour l'envoi d'une quittance de loyer, le coût n'est *que* de quelques euros, celui pour l'établissement de l'état des lieux peut passer de 40€ à 110€. Par ailleurs, ces frais sont à mettre en perspective avec la taille du portefeuille géré par l'agence immobilière : une quittance de loyer facturée 2,50€ par mois représente, pour un patrimoine de 500 logements, la coquette somme de 15.000€ à l'année. Lorsque l'on sait que certains grands groupes gèrent plusieurs dizaines de milliers d'appartements, les sommes amassées ainsi ne peuvent que laisser songeur (300.000€ par an pour un patrimoine de 10.000 logements gérés !).

En 2006, nous avons publié une enquête intitulée *Les administrateurs de biens, ou l'art et la manière d'arrondir ses bénéfices*. Nous avons démontré que de nombreux professionnels imputaient aux locataires des frais de gestion ou des prestations, ceci en toute illégalité. Notre action a d'ailleurs abouti à une modification des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 puisque sont désormais réputées non écrites les clauses visant, par exemple, à facturer la quittance ou l'établissement de l'état des lieux (en dehors de tout litige préalable).

Pourtant, la situation n'a guère changé et les locataires continuent d'être utilisés comme une source de revenus supplémentaires par des administrateurs de biens pourtant déjà rémunérés par le bailleur.

UNE BELLE FACTURE POUR LE LOCATAIRE

Facturation de la quittance, de l'état des lieux, imputation de frais de relance ou de clôture de compte, clause pénale abusive car non réciproque... Ce ne sont qu'un aperçu de ce qui est réclamé aux locataires. Cumulés, tous ses frais peuvent aboutir à des sommes non négligeables, loin de là.

Imaginons un locataire qui quitte son logement au bout de cinq ans. Chaque événement va être l'occasion de lui ponctionner des frais supplémentaires :

- état des lieux d'entrée et de sortie : $110€ \times 2 = 220 €$
- facturation de la quittance (2,50€ par mois) : $2,50€ \times 12 \times 5 = 150 €$
- renouvellement du bail : **95,68 €**
- clôture du dossier : **59,80 €**

- archivage du dossier : **2,39 €**
- frais de relance : **38 €**
- clause pénale : **15 €**

Soit un total de : **580,87 € !**

Telle est la somme (et qui n'est pas un maximum) qui pourrait être réclamée à un locataire, en toute illégalité, au bout de cinq années d'occupation. **A titre de comparaison, cela correspond en moyenne, pour un appartement de 30 m² situé respectivement à Paris, Lyon et Marseille, à 26, 50 et 48 jours de loyers¹.**

Les montants que nous décrivons ici nous ont été confirmés et ne constituent nullement des cas isolés, d'autant plus que certains sont imputés par des grands groupes de gestion locative ayant pignon sur rue.

LA RÉALISATION DE CETTE ÉTUDE

Pour cette étude, nous nous sommes appuyés sur les témoignages de locataires recueillis durant nos permanences sur l'ensemble du territoire. Nous avons retenu les abus les plus fréquents et symptomatiques de cette propension, pour bon nombre d'administrateurs de biens, d'imputer aux locataires des frais de gestion.



¹ Source : CLAMEUR.

NOTRE ENQUÊTE

Semper fidelis. Toujours fidèles (à leurs pratiques). Notre cuvée 2010 ressemble malheureusement à celle de 2006. Les professionnels n'ont donc absolument pas modifié leurs pratiques et continuent ainsi à multiplier les facturations illégales. A noter toutefois quelques différences : en 2006, nous avons pointé du doigt certains agissements tels que la facturation

du renouvellement du bail ou de l'encaissement du loyer lorsqu'il est payé par chèque. A ce jour, il semble que ces pratiques soient en léger recul ou aient disparu (c'est le cas pour la facturation de l'encaissement du chèque) mais pour le reste, la situation n'a pas évolué, malgré les discours des professionnels.

I. LA FACTURATION ILLÉGALE D'ACTES

Concrètement, les textes sont extrêmement clairs quant à la possibilité de facturer ou non une prestation auprès d'un locataire. En fait, plusieurs situations sont à envisager :

- les modalités de facturation sont expressément prévues (rédaction du bail par exemple...);
- la facturation est expressément interdite par un texte (transmission de la quittance...);
- aucun texte ne prévoit la facturation de la prestation en question.

Comme on peut le voir, toute récupération auprès du locataire n'est possible que si elle est expressément prévue par les textes. De fait, la facturation des actes décrits ci-après est clairement interdite et, par conséquent, illégale.

1. La facturation de la quittance de loyer

Grand classique parmi les classiques, la facturation de la quittance est pratiquée par un très

grand nombre de professionnels. Si d'aucuns n'imputent au locataire que le prix du timbre (0,53€ pour un affranchissement en service économique), d'autres vont bien au-delà et facturent près de 3,00€, voire plus !

Bien évidemment, une telle pratique est illicite : non seulement le bailleur est tenu de transmettre gratuitement² une quittance au locataire, mais en plus, toute clause prévoyant une telle facturation est réputée non écrite³. Par ailleurs, l'envoi d'une quittance constitue un simple acte d'administration dont le coût est couvert par le loyer et qui ne saurait être facturé au locataire par une agence immobilière, cette dernière n'étant que le représentant du bailleur⁴. La situation est donc extrêmement claire et le professionnel qui agit de la sorte ne peut être que de mauvaise foi. Certains vont même jusqu'à facturer la consultation de la quittance sur Internet (1,20€) !

Ces frais de transmission de la quittance sont

² Article 21 de la loi du 6 juillet 1989. Notez que cet article visait initialement la *remise* gratuite de la quittance : certains professionnels jouant sur les mots, ils en facturaient la transmission par voie postale mais la remettait gracieusement si le locataire venait la chercher au cabinet. Pour mettre fin à ces pratiques, le législateur est intervenu en 2009 pour préciser que la quittance doit être *transmise* gratuitement. Cette modification rédactionnelle n'a pas été suivie d'effet par les professionnels.

³ Article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

⁴ Voir par exemple : CA Paris, 15 octobre 2003 / Rép. min. n°9919, JOAN Q, 14 février 1994 / Rép. min. n°39154, JOAN Q, 2 décembre 1996.

rarement mentionnés en tant que tels dans le contrat, voire dans l'avis d'échéance. De manière générale, les gestionnaires préfèrent jouer sur les mots et faire état de *frais administratifs* ou de *frais annexes*. Nous avons même vu un administrateur de biens, suite à une contestation du locataire, supprimer de l'avis d'échéance la ligne spécifique à la facturation de la quittance et, le mois suivant, augmenter en proportion le montant de la provision pour charges.

Plus subtils, mais non moins contestables pour autant, certains professionnels vont faire souscrire au locataire un contrat de services, en sus du bail, contrat dans lequel il est prévu un service d'avis d'échéance. Celui-ci consiste purement et simplement à transmettre au preneur, par voie postale, la quittance de loyer, pour le coût de 2,30 €/mois. Une façon astucieuse de contourner l'interdiction d'insérer dans le bail une clause relative à la facturation de la quittance mais qui, in fine, aboutit au même résultat et contrevient à la législation actuelle.

2. Les frais d'état des lieux

Ici encore, nous avons affaire à un grand classique en matière de facturation illégale : il s'agit d'imputer automatiquement au locataire des frais d'établissement de l'état des lieux, d'entrée ou de sortie. Pourtant, les textes sont clairs : le coût généré par l'intervention d'une tierce personne est imputable à celui, locataire ou bailleur, qui l'a sollicitée et toute clause visant à imposer la facturation automatique de l'état des lieux est réputée non écrite⁵. Ce n'est qu'en cas de litige préalable (refus d'une des parties de dresser l'état des lieux ou désaccord relatif à l'état du logement) ou d'impossibilité pour les parties de dresser l'état des lieux qu'un partage du coût qui en résulte est possible. Dans cette

hypothèse, le locataire ou le bailleur peut saisir un huissier de justice dont le coût sera partagé par moitié entre eux⁶. En dehors de ce cas précis, toute facturation au locataire est interdite.

Malgré cela, certains professionnels n'hésitent pas à facturer ce document. Les tarifs en la matière sont très variables : nos témoignages font état de pratiques allant de 40€ à plus de 100€.

3. Les frais de clôture de compte

Certains administrateurs facturent la fin du bail, qu'elle résulte du propriétaire ou du locataire. Le montant de ces frais, à l'intitulé variable (*frais de clôture de compte, clôture du dossier...*), peut atteindre près de 60€.

A noter que certaines agences, en plus de chiffrer la clôture du compte, facturent 2,39€ l'archivage du dossier départ ! Sans doute le coût de la boîte en carton pour classer le dossier...

4. Les honoraires de renouvellement du bail

La rémunération des personnes qui participent à l'établissement du bail est partagée par moitié entre locataire et propriétaire⁷. Il peut en être de même pour les avenants réalisés en cours de bail.

Le cas que nous soulevons ici concerne la facturation du simple renouvellement du bail, qu'il soit tacite ou exprès, mais qui ne s'accompagne d'aucune modification. Ainsi, certains professionnels facturent cette prestation plus de 95€ alors même qu'elle ne requiert aucun travail de leur part. Si une telle facturation se conçoit dans le cadre d'une procédure de réévaluation du loyer, procédure complexe aboutissant à une augmentation de ce dernier à la date anniversaire du bail, il en va différemment lorsqu'il s'agit d'une simple reconduction du contrat ne s'ac-

⁵ Article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

⁶ Article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

⁷ Article 5 de la loi du 6 juillet 1989.

compagnant d'aucun changement et dont la démarche pourrait se faire tacitement.

Comme nous le disions, nous avons constaté une diminution de ces pratiques, mais elles ne sont pas révolues pour autant.

5. Les chèques de réservation du logement

De telles demandes ont commencé à apparaître au début des années 2000 pour, ensuite, se faire plus rares. En effet, en mars 2007, le législateur a interdit expressément la possibilité de réclamer au candidat locataire un chèque de réservation du logement⁸. Pour autant, cette pratique perdure toujours.

Concrètement, elle consiste à demander au candidat locataire une somme d'argent à titre de réservation du logement avant même la signature du bail. Si le propriétaire agréé le dossier du preneur, les sommes ainsi versées s'imputent sur les frais d'agence et/ou le dépôt de garantie. Si le propriétaire rejette la candidature, les fonds sont remboursés, sans versement d'aucune indemnité. En revanche, si le locataire change d'avis et trouve, dans l'intervalle, un autre logement, les sommes qu'il a versées restent acquises au propriétaire à titre de dédommagement.

Une telle pratique est doublement choquante car non seulement elle repose sur la difficulté de trouver un logement, mais également parce qu'elle établit une différence de traitement entre

le propriétaire et le locataire. En effet, alors même que le bailleur perçoit une indemnité si, au final, le locataire change d'avis, ce dernier n'est nullement indemnisé lorsqu'un refus lui est opposé. Par conséquent, le défaut de réciprocité à l'égard du locataire lorsque le bail n'est pas conclu du fait du propriétaire crée un déséquilibre entre les droits des parties. Généralement, le montant de la réservation correspond à un mois de loyer hors charges.

6. Frais divers et autres curiosités

Certains professionnels ne manquent pas d'imagination pour imputer des frais aux locataires. Aussi a-t-on vu un administrateur facturer des *frais de chancellerie*. On ne sait pas trop à quoi ils correspondent mais, vu leur montant (1,90€), il s'agit sûrement d'une facturation de la quittance qui ne dit pas son nom. Ce même administrateur impute également une somme de 34,38€ au titre de la régularisation des charges locatives. Autrement dit, il fait payer la régularisation annuelle et la réévaluation de la provision pour charges !

Un autre facture 7,65€ la première relance effectuée en recommandé et 12,20€ la seconde alors même que de telles clauses sont réputées non écrites⁹. Un gestionnaire impute également 10€ au titre de la relance *assurances* (certainement pour se voir communiquer l'attestation d'assurance du locataire).

⁸ La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a modifié l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 en complétant la liste des documents qu'un bailleur ne peut réclamer à un candidat locataire en préalable à la conclusion du contrat. Outre le chèque de réservation, on trouve notamment dans cette liste la carte d'assuré social, le contrat de mariage, l'autorisation de prélèvement automatique ou le dossier médical personnel.

⁹ Article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

II- LES PRATIQUES ABUSIVES DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

Aux côtés des pratiques déclinées ci-dessus et clairement illégales, d'autres paraissent abusives. La différence ? Dans cette hypothèse, aucun texte normatif ne va interdire expressément l'acte en question, mais soit ce dernier est qualifié d'abusif par la Recommandation n°00-01 de la Commission des clauses abusives, soit révèle une faute du professionnel. D'ailleurs, lorsque le locataire intente une action en justice, il obtient généralement gain de cause.

Nous avons identifié deux pratiques abusives : la première concerne la minoration des charges locatives, la seconde, l'insertion d'une clause pénale dans le bail.

1. La minoration des charges locatives

Le locataire doit s'acquitter du loyer et des charges: celui-là est librement déterminé par le bailleur, celles-ci sont la contrepartie d'un service rendu et doivent être justifiées. La plupart du temps, les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles avec obligation pour le propriétaire de procéder à leur régularisation au moins une fois par an.

Dans certains cas, notamment pour *appâter le chaland*, des agences immobilières minimisent volontairement le montant de la provision pour charges et procèdent ensuite, quelques années plus tard, à une réévaluation massive. Il ne s'agit pas d'un phénomène nouveau : déjà, en 2003, la Cour d'appel de Paris avait estimé que la sous-évaluation de la provision mensuelle sur charges, si elle ne vicie pas le consentement du locataire, l'a toutefois conduit à mésestimer le montant des charges qu'il allait devoir acquitter pendant le cours du bail, lui causant ainsi un préjudice¹⁰.

Nos structures locales sont souvent consultées pour de tels litiges et l'une d'entre elles a accompagné des locataires qui ont assigné en justice leur bailleur. Le juge a fait droit à leur demande et leur a accordé 400€ de dommages et intérêts¹¹.

Bien souvent, pour justifier le faible montant initial des charges, le gestionnaire indique qu'il s'agit d'un logement neuf ou réhabilité et qu'il ne dispose pas de données permettant d'en faire une juste évaluation. C'est oublier que l'administrateur de biens est un professionnel : en tant que tel, il est à même d'avoir une idée des charges pouvant être réclamées en fonction de l'immeuble, des éléments d'équipement communs (ascenseurs, chauffage collectif...) ou de ses caractéristiques (espaces verts, présence d'un gardien...).

Il s'agit d'un domaine où le gestionnaire est, bien souvent, de mauvaise foi et ne cherche qu'à louer un logement le plus rapidement possible en mettant en avant des charges au montant anormalement bas. Une de nos structures a d'ailleurs mis en évidence l'organisation systématique d'une telle pratique. Un contrat de location avait été souscrit en 2006 avec une provision pour charges de 30€. La première régulation est intervenue en 2010 (soit quatre ans après l'entrée dans les lieux !) et la provision est réévaluée à 148€, soit plus de 393% d'augmentation ! Le gestionnaire, pour se dédouaner, invoque la réhabilitation du logement, rendant impossible une juste évaluation des charges. Or, après le départ du locataire, fin 2010, le logement a été reloué et le bail conclu avec le nouveau locataire fait état d'une provision mensuelle de charges de... 30€.

Paradoxalement, alors même que l'obligation de

¹⁰ CA Paris, 29 octobre 2003.

¹¹ TI Toulouse, 30 novembre 2010.

procéder à une régularisation annuelle est clairement posée par les textes, ceux-ci ne prévoient aucune sanction si le bailleur s'y refuse. Ce point a d'ailleurs été confirmé par une réponse ministérielle¹² et cela sans que les pouvoirs publics ne trouvent la situation choquante. Après tout, il suffit au locataire d'exiger la régularisation des charges et, si besoin, de saisir la justice. Bien évidemment, les personnes à agir de la sorte seront nombreuses, surtout lorsque l'on connaît la rapidité de certaines procédures...

2. La clause pénale

La clause pénale consiste à déterminer de façon forfaitaire l'indemnisation d'une des parties lorsque son cocontractant n'exécute pas ses obligations. Elle revêt ainsi un double objectif : sanctionner l'inexécution d'un engagement et indemniser le préjudice qui en résulte. En matière locative, ces clauses consistent en la majoration du loyer (généralement de l'ordre de 10%) en cas de retard de paiement par le locataire.

La plupart des baux contiennent de telles stipulations au point que l'on peut considérer qu'il s'agit d'une clause type. Pour autant, si la validité même d'une clause pénale ne peut être remise

en cause par principe, elle peut être considérée comme abusive lorsqu'elle n'est pas réciproque. Autrement dit, le contrat peut tout à fait prévoir une indemnité pour le bailleur si le locataire paie son loyer en retard, mais ce dernier doit pouvoir bénéficier d'une indemnisation si le propriétaire ne respecte pas ses obligations (réalisation tardive de travaux lui incombant par exemple)¹³.

Or, à aucun moment nous n'avons trouvé de contrats contenant une clause pénale réciproque. Même si, en pratique, certains administrateurs ne facturent pas l'intégralité de la clause pénale (ils se contentent d'imputer une quinzaine d'euros environ), il n'en demeure pas moins que la situation est totalement déséquilibrée au détriment du locataire. A titre de comparaison, pour une clause pénale de 10% portant sur un loyer de 500€, le bailleur peut prétendre à une indemnisation de 50€ en cas de retard de paiement d'un ou deux jours seulement alors que le locataire qui se verrait restituer son dépôt de garantie, d'un montant de 500€ également, avec trois mois de retard n'aurait droit qu'à une indemnité de... 0,47€¹⁴. Une inéquité qui parle d'elle-même.

¹² Rép. Min. n°15278, 29 décembre 2009.

¹³ La recommandation n°00-01 de la Commission des clauses abusives, dans son paragraphe n°32, considère comme abusive la clause qui détermine le montant d'une indemnité due par le locataire qui n'exécute pas ses obligations sans prévoir une indemnité du même ordre à la charge du bailleur qui n'exécute pas les siennes. Ce point a d'ailleurs été confirmé par la jurisprudence (CA Paris, 26 juin 2008).

¹⁴ L'indemnisation du locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie est fonction du taux d'intérêt légal (soit 0,38% en 2011).

QU'EN RETENIR ?

Toutes les facturations que nous avons constatées dans le cadre de cette étude, et que nous continuons de voir dans nos permanences, sont illicites ou abusives. Les textes sont sans ambiguïté, qu'il s'agisse de la loi du 6 juillet 1989 ou du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste exhaustive des charges récupérables.

En 2006, lors de notre première enquête, les professionnels arguaient de l'imprécision de la loi de 1989 en la matière. Imprécision toute relative car les textes étaient déjà clairs à cette époque. Pourtant, dans un souci d'information du locataire et de clarification, le législateur est intervenu par le biais de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 en déclarant non écrites de nombreuses clauses, notamment celles concernant la facturation de la quittance, de l'état des lieux ou l'imputation de frais de relance.

Près de cinq ans plus tard, la situation n'a pas changé...

Mais au delà du problème juridique qu'ils posent, ces agissements sont contraires à toute éthique. Car il ne faut pas oublier que l'administrateur de biens n'est que le mandataire du bailleur. Il assure au nom et pour le compte de son mandant la gestion locative du bien. Par conséquent, **faire supporter au locataire certaines prestations revient à percevoir une double rémunération pour un même acte puisque le professionnel est déjà payé pour cela.** Mais quand bien même les prestations accomplies par le mandataire ne seraient pas prévues dans le contrat de gestion, elles ne peuvent être facturées qu'au mandant, c'est-à-dire au bailleur. **Ce que nous contestons, ce n'est pas l'existence même de ces frais, mais leur imputation à une personne extérieure au contrat de gestion qui lie le professionnel au bailleur, à savoir le locataire.**

Cette situation montre également que, malgré leurs discours et la création de diverses chartes d'éthique et de déontologie, les syndicats professionnels ne cherchent nullement à assainir la

situation mais se contentent uniquement de constituer une force de pression vis-à-vis des pouvoirs publics.

Enfin, il ne faut pas oublier que ces abus sont également préjudiciables pour le bailleur. En effet, **en cas de litiges, c'est vers lui que le locataire va se retourner et non contre l'agence chargée de gérer le bien. Il lui appartiendra ensuite d'engager la responsabilité de son gestionnaire.**

QUELLES SOLUTIONS POUR REMÉDIER À CETTE SITUATION ?

Ces litiges ne résultent pas de maladroites ou de simples erreurs de gestion : il s'agit de pratiques réfléchies et établies en toute connaissance de cause. Pour un locataire qui contestera de tels frais, combien vont s'en acquitter sans sourciller ? Désormais, il ne s'agit plus d'apporter des précisions aux textes en vigueur mais d'informer clairement le locataire de ses droits en la matière et de sanctionner l'administrateur qui continuerait à imputer des frais illicites.

❖ L'information en agence du locataire

Les professionnels intervenant dans les transactions immobilières sont tenus d'afficher à l'entrée de leur établissement, de façon visible et lisible de la clientèle, les prix des prestations qu'ils assurent, et notamment celles liées à la vente ou à la location de biens et à la rédaction de bail, en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération. Lorsque l'établissement dispose d'un accès indépendant à partir de la voie publique, ou d'une vitrine, ces mêmes informations doivent être affichées de façon visible et lisible de l'extérieur¹⁵. Nous préconisons que ces informations soient complétées par une liste des frais qui ne peuvent en aucune façon être imputés au locataire.

¹⁵ Arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières.

❖ Les sanctions applicables

Il paraît indispensable de sanctionner les administrateurs de biens qui continuent de procéder, en toute impunité, à des facturations indues, que ce soit par la condamnation à une amende (contravention de première classe, soit 38€ par exemple) ou par une sanction disciplinaire. A ce titre, le projet de loi élaboré par la Chancellerie portant réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières prévoit la création d'une Commission régionale de contrôle chargée de connaître de l'action disciplinaire en cas de manquement aux lois ou règlements...¹⁶ Nous sommes extrêmement favorables à la création d'une telle instance qui permettrait de sanctionner disciplinairement les administrateurs de biens qui agissent de la sorte.

❖ Régularisation et minoration de charges

Afin d'éviter que des professionnels ne minorent volontairement le montant des charges du logement, il nous paraît nécessaire d'informer le locataire sur ce point. Nous préconisons que la dernière quittance de loyer du précédent occupant soit annexée au bail, celle-ci comportant le montant de la provision pour charges alors réclamée. Par ailleurs, le défaut de sanctions en cas d'absence de régularisation annuelle des charges cause d'importants préjudices aux locataires : ces derniers se voient ainsi réclamer des charges sur plusieurs années. En fait, il n'est pas rare que le gestionnaire ne procède à la régularisation que lors du départ du locataire, voire, en cas d'occupation de longue durée, au bout de cinq ans¹⁷.

La procédure de régularisation annuelle des charges suppose de la part du bailleur, un mois avant d'y procéder, l'envoi au locataire d'un décompte par nature de charges et, dans les immeubles collectifs, leur mode de répartition. Durant un mois à partir de l'envoi de ce décompte, les différentes pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires¹⁸. Nous proposons que le bailleur,

ou le gestionnaire, qui ne respecte pas cette procédure, ne puisse en réclamer le paiement ultérieurement. Autrement dit, il y aurait une déchéance de la prescription quinquennale. Une telle mesure ne nuirait nullement au bailleur de bonne foi qui aurait omis de récupérer des charges. En effet, dès lors qu'il a procédé à la régularisation, même si cette dernière se serait avérée incomplète, le délai de prescription pourra être invoqué.

❖ Clause pénale et réciprocité

Pour être valable, la clause pénale doit être réciproque et prévoir également une indemnité pour le locataire. Or, aucun contrat de location ne contient de clauses pénales réciproques ! C'est pourquoi nous proposons de remédier à cette situation en insérant cette réciprocité dans la loi. Ainsi, en cas de restitution tardive, le dépôt de garantie continuerait de produire des intérêts au taux légal mais, en présence d'une clause pénale, il produirait des intérêts mensuels correspondant au taux de celle-ci.

Pour mettre fin à ces abus, nous demandons :

- que soient affichés en agence les frais qu'un locataire ne peut être tenu de payer ;
- que des sanctions financières et disciplinaires soient prévues lorsqu'un administrateur de biens facture des frais illégaux auprès des locataires ;
- que le locataire soit informé du montant des charges acquittées par son prédécesseur et qu'en l'absence de régularisation annuelle des charges, le bailleur ne puisse invoquer la prescription quinquennale ;
- que le dépôt de garantie produise, en cas de restitution tardive, des intérêts, au bénéfice du locataire, au taux de la clause pénale insérée le cas échéant dans le bail.

¹⁶ Ce texte, après avoir été repoussé à plusieurs reprises, devrait être discuté au Parlement au printemps 2011.

¹⁷ L'action en paiement ou remboursement des loyers et charges se prescrit sur cinq ans (article 2224 du Code civil).

¹⁸ Article 23 de la loi du 6 juillet 1989.