



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 02/10/19



Dépôt de garantie des locataires, la FNAIM met en garde contre l'erreur du rapport Nogal

Le 18 juin dernier, Mickaël Nogal, député LREM de Haute-Garonne, présentait au Premier ministre son rapport parlementaire « Louer en confiance », contenant 37 propositions visant à sécuriser la mise en location des logements et améliorer les relations entre bailleurs et locataires. Si la FNAIM a salué plusieurs pistes positives, la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier s'inquiète du choix fait par le député pour repenser le dépôt de garantie des locataires en passant par des établissements financiers spécialisés.

Une réforme nécessaire, mais une mauvaise réponse

Pour mener à bien sa réflexion, le député Nogal part du constat que les locataires peinent trop souvent à récupérer leur dû après avoir déménagé (notamment lorsqu'ils ne passent pas par un professionnel de l'immobilier), ce qui les conduit parfois à se faire justice eux-mêmes en n'acquittant pas le dernier mois de loyer.

En réponse, le rapport propose de créer une grille de vétusté, qui aura pour effet direct de faire reculer une grande partie des discussions et des contentieux concernant le calcul des réparations locatives lorsqu'un locataire quitte les lieux. Cette initiative va dans la bonne direction.

Là où le rapport se trompe, c'est lorsqu'il souffle l'idée que les dépôts de garantie des locataires soient conservés par un établissement financier spécialisé. Il ne s'agit pas, comme l'hypothèse en a été formulée par le passé, de les remettre à la Caisse des dépôts et consignations, bras armé de l'État, mais à des institutions *ad hoc*.

L'erreur originelle, la non-distinction entre gestion professionnelle et gestion directe

Pour la FNAIM, l'erreur originelle de Mickaël Nogal est de ne pas faire la distinction entre les locataires dont le logement est géré par un professionnel et ceux gérés directement de particulier à particulier.

Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM, le rappelle « *les professionnels de l'immobilier respectent les obligations légales et restituent dans le délai imparti par la loi le dépôt de garantie, déduction faite le cas échéant du montant des réparations à engager* ».



La plupart des gestionnaires sont eux-mêmes dépositaires de ces dépôts, qu'ils séquestrent sur un compte ouvert à cet effet et protégé par une garantie financière. Ce mécanisme, totalement rassurant pour le locataire, est aussi le plus souple : aucun tiers à solliciter pour transférer les sommes à leurs destinataires lorsqu'ils quittent le logement. D'autant que le professionnel détient également les états des lieux d'entrée et de sortie, ce qui fait de lui le plus à même de faire le calcul de ce qui sera éventuellement retenu au titre des réparations locatives.

Pour les particuliers qui gèrent leur bien locatif sans le concours d'un professionnel et n'apportent aucune sécurité au locataire quant à la bonne conservation des fonds, il est normal de réfléchir à la solution prônée par le rapport Nogal, à savoir l'obligation de consignation dans un établissement présentant toutes les garanties nécessaires.

Plutôt que de choisir des établissements indépendants, déconnectés de la gestion au quotidien des dossiers, la Fédération Nationale de l'Immobilier propose une solution simple et sécurisante : reconnaître les administrateurs de biens comme aptes à conserver les dépôts de garantie, même pour des logements qu'ils ne gèrent pas. « *En clair, les locataires de logements gérés sans intermédiaires pourraient confier leurs dépôts à des professionnels habilités.* » précise Jean-Marc Torrollion

Renforcer le rôle de tiers de confiance des professionnels de l'immobilier

Alors qu'aujourd'hui le choix est encore entre les mains des propriétaires qui peuvent exiger de conserver eux-mêmes les fonds (notamment dans les grandes villes où les garanties sont plus importantes), la FNAIM souhaite que la future loi qui découlera du travail initié par Mickaël Nogal aille encore plus loin et qu'elle n'autorise pas un professionnel à se déposséder du dépôt de garantie.

« *Nous proposons également d'accroître le rôle des garants, de sorte que lorsqu'un professionnel ne respecte pas les délais de restitution du dépôt, sa caisse de garantie se substitue à lui pour verser les fonds qui reviennent au locataire sortant.* » ajoute Jean-Marc Torrollion.

Pour la FNAIM, la future proposition de loi doit pousser à son terme la logique qui sous-tend le rapport Nogal : maintenir pour les propriétaires la liberté de se passer du concours d'un professionnel, tout en confirmant le professionnel de l'immobilier dans son rôle de tiers de confiance. Pour cela, la loi doit le conduire à accentuer sa valeur ajoutée, et ce à tous les stades, jusqu'au contrôle du dépôt de garantie du locataire.

Pour Jean-Marc Torrollion, « *mettre le professionnel au niveau du particulier manquerait de cohérence. Amputer le professionnel du rôle de la détention des dépôts de garantie serait un bien mauvais signal au moment de mener la communauté des gestionnaires vers des mutations exigeantes et retirerait aux locataires et aux propriétaires une solution sécurisante qui a fait ses preuves.* »



Télécharger le communiqué de presse



Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



Sujets connexes :



Suppression de la taxe d'habitation, augmentation de la taxe foncière, la FNAIM appelle de ses vœux une refonte majeure de la fiscalité locale



Note de conjoncture FNAIM Septembre 2019 : L'immobilier de records en records



La FNAIM réagit au rapport Nogal

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02