

## Rapports entre bailleurs et locataires : opportunité d'une réforme équilibrée (projet de réforme de la loi du 6 juillet 1989)

Le futur projet de loi sur l'urbanisme et le logement intégrera plusieurs dispositions tendant à réformer la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports entre bailleurs et locataires. Les lignes qui suivent font le point sur les intentions du Gouvernement et en apprécient les conséquences.

### **La réduction forte, voire la suppression de la part des honoraires de location à la charge du locataire**

La loi actuelle prévoit que les honoraires de location soient partagés équitablement entre le propriétaire et le locataire. La loi précédente, pourtant résolument favorable au locataire, dite loi Quilliot de 1982, remplacée par le texte en vigueur, avait fait le même choix.

Sur le fond, l'acte de louer, de la visite à la signature du bail en passant par l'instruction du dossier et l'état des lieux, profite autant au bailleur qu'au preneur. Le partage par moitié est la seule voie possible. Annuler la contribution financière du locataire au service apporté et déséquilibrer ainsi l'équation entre propriétaire et preneur feraient courir plusieurs risques :

- que le locataire ne soit plus reconnu comme un client, et que le service en pâtisse ;
- que l'équilibre économique des agences impose une augmentation de la part des honoraires imputables au propriétaire, ce qui affecterait la rentabilité locative ou à défaut le priverait des garanties offertes par les professionnels de l'immobilier ;

### **La normalisation des constats d'état des lieux, le recours à une grille de vétusté et l'obligation d'utiliser les mêmes modèles d'état des lieux à l'entrée et à la sortie pour permettre la comparaison.**

La grille de vétusté est souhaitable pour informer les parties du pourcentage de dépréciation dans le temps des revêtements et des éléments d'équipement. La normalisation des constats d'états des lieux et l'application d'une grille de vétusté diminueront le nombre de dossiers de contestation des retenues opérées sur le dépôt de garantie. Au demeurant, nombre d'administrateurs de biens de la FNAIM travaillent déjà selon cette méthode. De surcroît, l'état des lieux est un document rédactionnel établi grâce aux compétences des professionnels pour garantir les intérêts des deux parties, c'est pourquoi, cela justifie une rémunération de ce service qui devrait être partagée.

### **Le séquestre du dépôt de garantie dans une banque ou à la Caisse des Dépôts et Consignations**

La sécurité des fonds du locataire est à ce jour parfaitement assurée lorsqu'ils sont confiés à un gestionnaire professionnel, obligatoirement couvert par une garantie financière protégeant les sommes détenues pour compte de tiers. En outre, recourir à une institution bancaire pour de faibles sommes sera inadapté et disproportionné, générant des coûts et une lourdeur hors de propos. Le problème de la sécurité des fonds ne se pose que dans le cas de gestion directe par le propriétaire qui devient juge et partie de l'opportunité de la restitution du dépôt de garantie en détenant les fonds de son locataire.

.../...

### **L'instauration de pénalités financières pour retard dans la restitution du dépôt de garantie.**

Il est normal qu'un mécanisme de sanction incite les bailleurs ou leurs mandataires à plus de ponctualité pour restituer au locataire le dépôt de garantie, éventuellement réduit des retenues nécessaires. En revanche, il n'est pas équitable que les retards de règlement de la part du locataire ne fassent l'objet d'aucune sanction. Il faut créer un système symétrique de pénalités applicable au locataire.

### **L'obligation de justifier a posteriori la reprise d'un logement par son propriétaire qui donne congé pour vente.**

Il s'agit d'une disposition de clarification, dans la mesure où un locataire s'estimant dupé peut faire valoir ses droits devant le juge si le motif allégué du congé se révèle fallacieux.

### **La construction d'observatoires locaux des loyers**

La FNAIM collabore avec le réseau des ADIL et avec l'OLAP à la mise en place de cet outil, qui permettra une connaissance fine des marchés. La fixation des loyers du parc autogéré y gagnera en clarté.

### **L'installation d'une garantie universelle des risques locatifs**

La Garantie Universelle et obligatoire des risques locatifs (GURL) pourrait constituer un facteur de déresponsabilisation des locataires.

Sur les moyens à mettre en œuvre pour la financer, le gouvernement étudie deux pistes. L'une, fiscale consisterait à faire payer à la fois le bailleur et le locataire, à hauteur de 1% du loyer sous forme de taxe. La seconde, qui reposerait sur un système assurantiel, consisterait à faire souscrire par le locataire une assurance obligatoire pour les dégradations locatives et au bailleur une garantie de base universelle et obligatoire qui pourrait être abondée par un système assurantiel libre.

#### **A propos de la FNAIM**

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'Éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.

Retrouvez toute notre actualité sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android

