



Les Agences Immobilières

Les agents immobiliers sont titulaires d'une carte professionnelle et la profession est régie par la loi HOGUET.

Le mandat de gestion conclu entre un agent immobilier et un propriétaire l'autorise à engager les démarches au nom de ce dernier pour trouver des locataires, signer un bail, établir un état des lieux, encaisser les loyers et les charges.

Union Départementale de l'Isère - Siège Social
31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066

Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Courriel : isere@clcv.org

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International

CE QUE L'AGENCE PEUT VOUS DEMANDER

Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, seules certaines pièces peuvent être exigées. Mais il faut attendre un décret.

Actuellement, les agences pourraient vous demander :

· DES PIÈCES JUSTIFICATIVES

- vos justificatifs de revenus,
- une pièce d'identité,
- un relevé d'identité bancaire ou postal,
- la dernière quittance de loyer de votre logement actuel,
- une attestation d'assurance habitation du bien loué, le jour de l'état des lieux. (Elle est obligatoire. Vous pouvez la souscrire auprès de tout organisme de votre choix).

ATTENTION : Les photocopies certifiées conformes ont été supprimées, désormais une photocopie simple suffit.

· DES VERSEMENTS

- le versement d'un dépôt de garantie : le montant, ne doit pas dépasser un mois de loyer (hors charges),
- le paiement du premier mois de loyer à votre entrée,
- des frais d'agence et frais d'état des lieux (montant plafonné voir fiche « La location d'un logement : mode d'emploi »).

LES RELATIONS ENTRE L'AGENCE ET LE LOCATAIRE

En tant que mandataire, l'agence se substitue au propriétaire et doit être le seul interlocuteur du locataire lorsqu'une difficulté surgit, comme par exemple une demande de travaux ou de réparation relevant du propriétaire, un problème concernant la copropriété, l'obtention de justificatifs de charges...

ATTENTION : Le locataire a la faculté d'informer à tout moment le propriétaire, qui en sa qualité de mandant peut ordonner à l'agence de vous donner satisfaction.

LES DOCUMENTS QUE L'AGENCE NE PEUT PAS VOUS DEMANDER

La liste a été supprimée par la loi et il convient d'attendre le nouveau décret qui fixera les limites de ce que pourra demander le bailleur

Cependant, elle ne peut vous demander :

DES VERSEMENTS

- un montant forfaitaire, valant « acompte sur les frais d'agence à venir »,
- des frais d'établissement d'état des lieux, lorsqu'il est établi à l'amiable entre l'agent immobilier et le locataire sauf recours à un tiers ou à un huissier de justice.
- l'agence immobilière ne peut percevoir aucune rémunération tant que le contrat de location n'est pas conclu. A ce titre, elle ne peut pas demander un chèque de réservation du logement avant la signature du bail ni de frais de visite.

LES DOCUMENTS QUE L'AGENCE DOIT VOUS REMETTRE

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique
- le constat de risque d'exposition au plomb
- une copie d'un état mentionnant la présence ou non d'amiante
- un état de l'installation électrique
- le diagnostic relatif à l'état naturel des risques technologiques et naturels (selon les zones)

LES FRAIS D'AGENCE ET AUTRES FRAIS

Nouveauté : Les frais d'agence sont plafonnés à 12€/m² et pour les frais d'état des lieux à 3 €/m² sur l'agglomération grenobloise depuis le 15 septembre 2014 (décret).

Les honoraires doivent être affichés de manière lisible à l'entrée de l'établissement.

Les frais de négociation et de rédaction du bail doivent être partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, dans le cas d'un logement loué vide et meublé.

En revanche les frais d'état des lieux ne peuvent donner lieu à aucune rémunération que si un tiers intervient.

Au cours de la location, attention également à tous les actes de gestion courante, susceptibles d'être prétexte à une facturation abusive : frais de relance et frais d'expédition de la quittance (interdits au regard de l'article 4 de la loi 1989), «frais de régie»,... etc. Ils sont normalement inclus dans les frais de gestion payés par le propriétaire.

ATTENTION :

-Ne signez pas de convention d'honoraires préalable à la conclusion du contrat de location.

Au cours de la location, demandez conseil à la CLCV pour toute facturation qui vous semble abusive, et si vous obtenez confirmation n'hésitez pas à la déduire de votre appel de loyer.

*Locataires : guide de vos droits, démarches et recours 2014.
Edition La Découverte.*

Propriétaire bailleur : louez avisé et sans risques. Edition Vuibert

Pour toute information :

CLCV 38 – 31 rue Alfred de Musset – 38100 GRENOBLE
04 76 22 06 38 – isere@clcv.org

Permanences tous les jeudis de 14h à 18h avec RDV