

Professionnels de l'immobilier : plafonnement des honoraires de location et transmission des informations aux observatoires de loyers

Le décret du 1^{er} août 2014 (JO du 6/8/2014), pris en application de l'article 5 de loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, fixe les montants maxima des honoraires à la charge du locataire en cas d'intervention d'un professionnel, en qualité d'intermédiaire lors d'une mise en location.

En outre, dans le cadre de la mise en place d'un réseau d'observatoires locaux des loyers (agrés), le décret précise l'obligation, à la charge des professionnels, de communiquer aux observatoires les informations relatives aux logements et aux contrats de location, pour lesquels ils sont intervenus.

Plafonnement des honoraires imputables aux locataires

⇒ **Dispositions instaurées par la loi ALUR (loi du 6.7.89 : art. 5, I, modifié)**

La loi a modifié les règles de répartition des frais liés à la rémunération des intermédiaires dans le cadre de mises en location de logements (vides ou meublées) soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Désormais⁽¹⁾, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur.

Par exception, le partage de certains honoraires est prévu : frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée. Le montant de ces frais est partagé entre le locataire et le bailleur.

Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire :

- ne peut excéder le montant imputé au bailleur ;
- doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé le présent décret.

⇒ **Mesures d'application**


- **Honoraires liés à la mise en location : frais de visite du logement, de constitution du dossier de location et de rédaction de bail**

Pour ces honoraires, le décret fixe des plafonds qui varient selon les zones géographiques :

- la zone très tendue, Paris (75), Yvelines (78), Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93), Val de Marne (94) et Val d'Oise (95) (il s'agit des territoires de la zone A bis) ;
- la zone tendue, c'est-à-dire les territoires soumis à l'encadrement des loyers et pour lesquels s'applique la taxe sur les logements vacants, à l'exclusion des communes de la zone très tendue (ces territoires sont listés par le [décret n° 2013-392](#) du 10.5.13) ;
- hors zones tendues, c'est-à-dire le reste du territoire, en l'occurrence le Tarn appartient à cette zone.

⁽¹⁾ Dans sa version antérieure, la loi du 6 juillet 1989 prévoyait :

- un partage par moitié entre le bailleur et le locataire des frais liés à la rédaction du bail ;
- l'interdiction de mettre à la charge du locataire les frais liés à l'état des lieux établi contradictoirement par un tiers mandaté par les parties. La clause qui imposerait au locataire la facturation de l'état des lieux établi dans cette situation serait réputée non écrite.



Plafonds :

- en zone très tendue, 12 € par m² de surface habitable ;
- en zone tendue, 10 € par m² de surface habitable ;
- hors zone tendue, 8 € par m² de surface habitable.

- **Honoraires d'état des lieux d'entrée**

Pour les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafond unique est fixé pour l'ensemble du territoire ; il s'élève à 3 € par m² de surface habitable.

À noter : ces plafonds sont révisables chaque année, au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers (IRL) publié.

La loi ALUR instaure des plafonds, c'est-à-dire des montants maxima, par type de prestations, qui peuvent être imputés au locataire (non un forfait).

Le professionnel qui intervient dans le cadre d'une location devra distinguer chaque prestation.

Entrée en vigueur : ces plafonds s'appliquent aux prestations des professionnels intervenant à compter du 15 septembre 2014.

Exemple : (pour un bail conclu le 1/10/2014 dans le Tarn) : un professionnel intervient dans le cadre de la location d'un appartement de 60 m². Le professionnel est tenu de différencier ses frais :

=> les frais d'entremise sont à la charge du propriétaire ;

=> les frais de mise en location (frais de visite, de constitution du dossier, de rédaction de bail) partagés entre le propriétaire et le locataire, sans que la part imputée au locataire ne puisse excéder 480 € (60 m² x 8 €) ;

=> les frais d'état des lieux d'entrée partagés entre le propriétaire et le locataire, sans que la part imputée au locataire ne puisse excéder 180 € (60 m² x 3 €).

Au maximum, il pourra être demandé au locataire de payer la somme de 660 € au titre de la rémunération du professionnel.

Modalités de transmission des informations par les professionnels de l'immobilier aux observatoires locaux des loyers

La loi ALUR prévoit la mise en place d'observatoires locaux des loyers (décret à paraître). Ils sont obligatoires dans les zones soumises à l'encadrement légal des loyers ([décret n° 2014-854](#)) en Midi-Pyrénées cela ne concerne que la région toulousaine.

Pour garantir le bon fonctionnement du réseau des observatoires locaux des loyers, la loi oblige les professionnels, qui interviennent dans le cadre d'une location d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989, à communiquer à l'observatoire local des loyers compétent et agréé, les informations relatives au logement et au contrat de location.

Sont concernés les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion d'un bail entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative.

Si un professionnel, soumis à la loi Hoguet (loi du 2.1.70) manque à cette obligation de communication, l'observatoire local des loyers agréé devra saisir la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière qui pourra, le cas échéant, prononcer des sanctions disciplinaires.

Le présent décret détermine la nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises aux observatoires locaux des loyers agréés.

⇒ Mesures d'application

• Nature des informations à transmettre et conditions de transmission

Les professionnels doivent transmettre, chaque année, par fichier informatique, à l'observatoire local compétent et agréé, les catégories d'information suivantes :

- l'identifiant du logement interne au système d'information du professionnel ;
- la localisation du logement ;
- les caractéristiques principales du logement ;
- les informations relatives au loyer ;
- la date d'entrée du locataire dans le logement.

• Transmission par l'intermédiaire d'un organisme tiers

En cas de transmission par un tiers, l'intermédiaire transmet les informations à l'ANIL, sans en modifier le contenu, mais il communique les coordonnées du professionnel ayant recueilli les données. L'ANIL doit transmettre ces informations, dans un délai d'un mois, en intégralité, à l'observatoire local des loyers, en précisant l'identité du professionnel ayant recueilli les informations en premier lieu.

• Certificat de transmission (décret du 1.8.14 : art. 4, III)

L'observatoire local des loyers agréé ou, en cas de recours à un intermédiaire, l'ANIL, délivre au professionnel un certificat de transmission des informations. Ce certificat peut être délivré par voie électronique.

• Entrée en vigueur

L'obligation de transmission des informations relatives aux baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, à la charge des professionnels, entrera en vigueur en fonction de :

- l'arrêté (à paraître) qui notamment, fixera le contenu des catégories des informations à transmettre ;
- l'agrément des observatoires locaux des loyers.



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2014 :

125.15 soit + 0.57 %

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 29 août 2014

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux