



Locations : les honoraires des agents immobiliers désormais plafonnés

publié le 29/08/2014, vu 2695 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Les honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires pour la mise en location d'un logement sont plafonnés à partir du 15 septembre 2014, avec l'entrée en vigueur du décret du 1er août 2014 qui fixe leur montant de 11 à 15 euros par m2. Ce décret d'application de la loi Alur (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 vise à encadrer les pratiques et la formation des professionnels de la gestion immobilière.

[Décret 2014-890 du 1er août 2014 \(JO 6 p. 13028\).](#)

Les honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires pour la mise en location d'un logement sont plafonnés à partir du 15 septembre 2014, avec l'entrée en vigueur du décret du 1er août 2014 qui fixe leur montant de 11 à 15 euros par m2.

Ce décret d'application de la loi Alur (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 vise à encadrer les pratiques et la formation des professionnels de la gestion immobilière.

La loi Alur, a posé le principe selon lequel les honoraires de mise en location d'un logement sont désormais à la charge exclusive du bailleur, alors que les frais de location étaient jusqu'ici essentiellement à la charge du locataire. Les nouvelles dispositions prévoient une exception pour les prestations de logement effectuées par les agents immobiliers conjointement au bailleur et au locataire.

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
Décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et à la modalité de transmission de certaines informations professionnelles de l'immobilier

Publics concernés
bailleurs, locataires, candidats à la location professionnelle et agents immobiliers de la gestion locative d'un logement.

Objet
plafonnement des honoraires liés à la mise en location d'un logement et modalité de transmission des données liées à la location aux observatoires locaux des loyers.

Entrée en vigueur

: le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication, à l'exception de celles des dispositions relatives au plafonnement des honoraires qui s'appliquent à compter du 1^{er} septembre 2014.

Notice

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové pose des principes selon lesquels les honoraires liés à la location d'un logement sont à la charge exclusive du bailleur. Par exception, quatre prestations présentant une utilité pour le locataire sont l'objet d'une prise en charge partagée entre bailleur et locataire : l'organisation des visites, la constitution du dossier de rédaction du bail, l'établissement de l'état des lieux et l'entrée en jouissance. Les honoraires payés par le locataire pour ces prestations ne peuvent excéder celui qui est payé par le bailleur et doit être inférieur ou égal au plafond établi par mètre carré de surface habitable du logement en location. Pour les prestations liées à la constitution du dossier de rédaction du bail, ces montants sont fixés à 2 €/m² en zone très tendue, à 1 €/m² en zone tendue et à 0,50 €/m² pour les autres territoires. S'agissant de la prestation d'établissement de l'état des lieux, le plafond est fixé à 3 €/m² et est unique et vaut pour l'ensemble du territoire est appliqué. Ils s'élèvent à 3 €/m².

Par ailleurs, afin de garantir le bon fonctionnement des observatoires de la délinquance immobilière, le décret du 23 mars 2014 impose la transmission des observatoires par les professionnels des informations relatives aux locataires. Le décret détermine la nature et les conditions de transmission de ces données.

Références : le présent décret est pris pour l'application de l'article 18 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,
Sur le rapport de la ministre du logement et de l'égalité des territoires,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.366-1 et R.304-1 ;
Vu l'arrêté n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de l'arrêté n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 5 ;
Vu le décret n° 2013-392 du 11 mars 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;
Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière en date du 30 juillet 2014,
Décrète :
Art. 1^{er}. - I. Le plafond mentionné à la deuxième ligne de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée varie selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien loué.
II. - Pour l'application du présent décret, est désignée comme :
1
zone très tendue la zone géographique correspondant aux territoires des communes comprises dans la zone A bis telle que définie à l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2
zone tendue la zone géographique correspondant aux territoires des communes dont la liste est annexée au décret du 11 mars 2013 susvisé à l'exclusion des communes comprises dans la zone très tendue mentionnée au 1^{er} ;
Art. 2. - I. Le plafond mentionné à l'article 1^{er} portant sur les prestations de visite de l'preneur de constitution de dossier et de rédaction de bail est égal :
1
pour les logements situés en zone très tendue, à 2 euros par mètre carré de surface habitable ;
6 août 2014 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 53 sur 99 2
2
pour les logements situés en zone tendue, à 1 euro par mètre carré de surface habitable ;
3
pour les logements situés en dehors des zones tendues et très tendues à 0,50 euro par mètre carré de surface habitable.
II. Le plafond mentionné à la troisième ligne de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée portant sur la prestation de réalisation de l'état des lieux est égal à 3 euros par mètre carré de surface habitable.
Art. 3. - Les plafonds fixés à l'article 1^{er} sont révisables chaque année au 1^{er} janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence de loyers publié mentionné à l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Art 4. I. Les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée transmettent chaque année par schier informatique à l'observatoire local des loyers compétent agréé par le ministre chargé du logement, les catégories d'informations suivantes :

- 1
- 0
- 2 Identifiant du logement interne au système d'information du professionnel ;
- 3 0 Localisation du logement ;
- 4 0 Caractéristiques principales du logement ;
- 5 0 Informations relatives au loyer ;

6 0 Date d'entrée du locataire dans le logement.

Un arrêté du ministre chargé du logement fixe le contenu des catégories d'informations, leur date limite de transmission et les caractéristiques du schier informatique.

Lorsque la communication des informations est effectuée par un intermédiaire professionnel, celui-ci les transmet dans les mêmes conditions sans modifier le contenu et complétée par ses coordonnées de l'organisme professionnel ayant transmis les données en premier lieu à l'association mentionnée au troisième alinéa de l'article 366 du code de la construction et de l'habitation qui les transmet à son tour dans un délai d'un an à l'observatoire local des loyers, avec l'identité de l'organisme professionnel ayant transmis les données en premier lieu.

III. l'observatoire local des loyers, après avoir demandé à l'association mentionnée au premier alinéa de l'article 366 du code de la construction et de l'habitation, délivre un certificat de transmission des informations. Ce certificat peut être délivré par voie électronique.

Art 5 Les dispositions des articles 1er à 4 du présent décret entrent en vigueur à compter du 15 septembre 2014.

Art 6 Le ministre du logement et de l'égalité des territoires est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 1er août 2014.
MANUEL VALLS
Par le Premier ministre :
La ministre du logement
et de l'égalité des territoires,
SYLVIA PINEL