



11 Septembre 2014

Plafonnement des honoraires de location : La mesure entre en vigueur lundi 15 septembre 2014

Les honoraires perçus auprès des locataires par les agents immobiliers à l'occasion de la mise en location d'un logement, meublé ou non, à titre de résidence principale du locataire, sont plafonnés par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les éléments de calcul de ces honoraires sont précisés par un décret du 1er août 2014 qui entre en application le 15 septembre 2014.

Compte tenu des risques d'erreur d'application ou d'interprétation de ces textes, la Fédération Nationale de l'Immobilier apporte les précisions suivantes, tenant aux modalités de calcul et de paiement des honoraires de location perçus par les agents immobiliers.

Plafonds des honoraires payés par le locataire

« Les honoraires liés à la mise en location d'un logement sont à la charge exclusive du bailleur. Par exception, quatre prestations présentant une utilité pour les deux parties font l'objet d'une prise en charge partagée entre bailleur et locataire : l'organisation des visites, la constitution du dossier, la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux d'entrée », dit la loi ALUR (article 1er, 8° du I).

Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail. Le plafond, calculé à partir de la surface habitable du logement, varie selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien loué. Il est de :

- 12 € TTC par m² en zone très tendue : la zone A bis soit Paris ainsi que certaines communes des départements 92, 93, 94, 95 et 78 ;
- 10 € TTC par m² en zone tendue : la zone géographique correspondant aux territoires des communes dont la liste est annexée au Décret du 10 Mai 2013 relatif au droit d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (Article 232 du CGI) ;
- 8 € TTC par m² en zone non tendue : le reste du territoire.

*Lien vers le décret sur les zones tendues :

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=CAC97BF04E026D59528F94423AA93B63.tpdjo01v_3&dateTexte=?cidTexte=JORFTEXT000027399823&categorieLien=cid

Prestations de réalisation de l'état des lieux. Le plafond est fixé à 3 € TTC par m² de surface habitable, quelle que soit la zone concernée (sachant que ce montant s'ajoute aux autres prestations).

Paiement des honoraires en deux temps

La loi ALUR précise bien que « ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation ». Or, l'état des lieux n'est dressé, dans la plupart des cas, que postérieurement à la signature du bail, au moment de la remise des clés. C'est pourquoi la FNAIM recommande de ne pas additionner les deux éléments de rémunération en un seul paiement, mais de procéder à deux paiements distincts :

- les honoraires liés aux trois premiers services (visite, constitution du dossier et rédaction du bail) sont payables par le locataire au moment de la signature du contrat de location ;
- les honoraires liés au quatrième service (état des lieux) sont payables seulement au moment de l'établissement de ce constat s'il intervient, comme c'est presque toujours le cas, postérieurement à la signature du bail.

Préconisation de modération des honoraires

Au principe de calcul des honoraires sur la base du loyer, pratiqué jusqu'alors par les agents immobiliers, la loi ALUR en a substitué un autre basé sur la surface habitable du logement loué. C'est oublier que la surface du bien ne constitue qu'un des éléments, certes important, de la détermination d'un loyer. S'y ajoutent l'attrait du quartier, le standing de l'immeuble, l'agrément du bien, ses équipements et éléments de confort, etc.

Un tel changement de méthodologie ne manquera pas d'avoir des conséquences paradoxales : dans une même zone, pour deux biens de loyers équivalents mais de surfaces et de standing très différents, les honoraires vont baisser pour le petit de grand standing, alors qu'ils pourraient augmenter pour le grand plus ordinaire.

- Ce résultat n'est pas dans l'esprit de la loi, qui vise à la modération des frais supportés par le locataire. Il ne serait pas non plus dans l'intérêt des agents immobiliers ni des propriétaires. Au vu de l'état actuel du marché locatif dans de nombreuses villes de France, une augmentation des prix serait de nature à décourager la clientèle et à déstabiliser le marché.
- La FNAIM invite en conséquence ses adhérents à faire preuve de modération et à ne pas augmenter leurs honoraires de location dans les cas où le nouveau mode de calcul d'après la surface du logement le permettrait.

Partage des honoraires entre bailleur et locataire

La loi ALUR plafonne les honoraires demandés aux locataires mais elle ne remet pas en cause le principe de partage entre le propriétaire et le locataire de la rémunération liée aux quatre missions de l'agent immobilier*. Le montant des honoraires payés par le locataire ne peut excéder celui qui est payé par le bailleur. Les honoraires d'entremise et de négociation restant à la charge exclusive du bailleur.

**(Article 5 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation)*

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'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. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Zone « très tendue » pour l'application de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989

Zone A bis fixée par l'annexe à l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH).

75	Paris	Paris
78	Yvelines	Chatou
78	Yvelines	Le Chesnay
78	Yvelines	Croissy-sur-Seine
78	Yvelines	Maisons-Laffitte
78	Yvelines	Marly-le-Roi
78	Yvelines	Le Pecq
78	Yvelines	Rocquencourt
78	Yvelines	Saint-Germain-en-Laye
78	Yvelines	Vélizy-Villacoublay
78	Yvelines	Versailles
78	Yvelines	Le Vésinet
78	Yvelines	Viroflay
92	Hauts-de-Seine	Antony
92	Hauts-de-Seine	Asnières-sur-Seine
92	Hauts-de-Seine	Bagneux
92	Hauts-de-Seine	Bois-Colombes
92	Hauts-de-Seine	Boulogne-Billancourt
92	Hauts-de-Seine	Bourg-la-Reine
92	Hauts-de-Seine	Châtenay-Malabry
92	Hauts-de-Seine	Châtillon
92	Hauts-de-Seine	Chaville
92	Hauts-de-Seine	Clamart
92	Hauts-de-Seine	Clichy

92	Hauts-de-Seine	Colombes
92	Hauts-de-Seine	Courbevoie
92	Hauts-de-Seine	Fontenay-aux-Roses
92	Hauts-de-Seine	Garches
92	Hauts-de-Seine	La Garenne-Colombes
92	Hauts-de-Seine	Issy-les-Moulineaux
92	Hauts-de-Seine	Levallois-Perret
92	Hauts-de-Seine	Malakoff
92	Hauts-de-Seine	Marnes-la-Coquette
92	Hauts-de-Seine	Meudon
92	Hauts-de-Seine	Montrouge
92	Hauts-de-Seine	Nanterre
92	Hauts-de-Seine	Neuilly-sur-Seine
92	Hauts-de-Seine	Le Plessis-Robinson
92	Hauts-de-Seine	Puteaux
92	Hauts-de-Seine	Rueil-Malmaison
92	Hauts-de-Seine	Saint-Cloud
92	Hauts-de-Seine	Sceaux
92	Hauts-de-Seine	Sèvres
92	Hauts-de-Seine	Suresnes
92	Hauts-de-Seine	Vanves
92	Hauts-de-Seine	Vaucresson
92	Hauts-de-Seine	Ville-d'Avray
93	Seine-Saint-Denis	Aubervilliers
93	Seine-Saint-Denis	Bagnolet
93	Seine-Saint-Denis	Les Lilas
93	Seine-Saint-Denis	Montreuil

93	Seine-Saint-Denis	Neuilly-Plaisance
93	Seine-Saint-Denis	Pantin
93	Seine-Saint-Denis	Le Pré-Saint-Gervais
93	Seine-Saint-Denis	Le Raincy
93	Seine-Saint-Denis	Saint-Denis
93	Seine-Saint-Denis	Saint-Ouen
93	Seine-Saint-Denis	Villemomble
94	Val-de-Marne	Arcueil
94	Val-de-Marne	Bry-sur-Marne
94	Val-de-Marne	Cachan
94	Val-de-Marne	Charenton-le-Pont
94	Val-de-Marne	Fontenay-sous-Bois
94	Val-de-Marne	Gentilly
94	Val-de-Marne	L'Hay-les-Roses
94	Val-de-Marne	Ivry-sur-Seine
94	Val-de-Marne	Joinville-le-Pont
94	Val-de-Marne	Le Kremlin-Bicêtre
94	Val-de-Marne	Maisons-Alfort
94	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
94	Val-de-Marne	Le Perreux-sur-Marne
94	Val-de-Marne	Saint-Mandé
94	Val-de-Marne	Saint-Maur-des-Fossés
94	Val-de-Marne	Saint-Maurice
94	Val-de-Marne	Villejuif
94	Val-de-Marne	Vincennes
95	Val-d'Oise	Enghien-les-Bains