



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

ALUR

**HONORAIRES DE LOCATION
CONTRAT DE LOCATION
ÉTAT DES LIEUX**

Mise à jour décembre 2015

www.fnaim.fr

 @FNAIM



Former / Informer / Sécuriser



VOUS LOUEZ UN APPARTEMENT OU UNE MAISON

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) modifié de nombreuses dispositions concernant la location nue ou meublée.

HONORAIRES DE LOCATION POUR QUI ? POUR QUOI ?

Vous louez un bien par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier ? Jusqu'à présent, ses honoraires étaient fixés librement.

Mais depuis le 15 septembre 2014, ceux dus par le locataire sont plafonnés, et varient selon la zone géographique et la taille du logement concerné (loi ALUR - décret N°2014-890).

VOUS ÊTES LOCATAIRE

Les honoraires que vous devez acquitter auprès de l'agence immobilière concernent :

- ▶ la visite ;
- ▶ la constitution de votre dossier ;
- ▶ la rédaction du bail ;
- ▶ l'établissement de l'état des lieux.

Le montant TTC à votre charge ne peut pas être supérieur à celui imputé au propriétaire.

Les professionnels ont l'obligation de mentionner le montant de leurs honoraires sur leurs annonces immobilières.

QUANT AU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

- ▶ les honoraires d'entremise et de négociation de l'agence immobilière sont à sa charge exclusive, et demeurent librement fixés.
- ▶ les honoraires de visite, de rédaction de bail, de constitution du dossier du locataire et d'établissement d'état des lieux à sa charge, sont également fixés librement.

ZONES D'APPLICATION DES PLAFONDS D'HONORAIRES

Depuis le 15 septembre 2014, 3 grandes zones sont définies pour l'encadrement des honoraires dus par le locataire : les zones « très tendues », « tendues » et le reste du territoire.



Pour savoir dans quelle zone se situe votre logement, consultez votre agent immobilier ou le site du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

PLAFONDS D'HONORAIRES (DUS PAR LE LOCATAIRE) PAR ZONE

En faisant appel à un professionnel de l'immobilier, le locataire doit s'acquitter des honoraires de visite, de constitution de dossier et de rédaction du bail, définis comme suit :

- ▶ EN ZONES « TRÈS TENDUES » : 12 €/m² de surface habitable
- ▶ EN ZONES TENDUES : 10 €/m² de surface habitable
- ▶ HORS ZONES TENDUES : 8 €/m² de surface habitable

À ces honoraires s'ajoutent éventuellement ceux relatifs à la réalisation de l'état des lieux par le professionnel, si tel est le cas. Un plafonnement unique est alors appliqué quelle que soit la zone : 3 €/m² de surface habitable.



De même que pour la révision des loyers, les plafonds d'honoraires sont révisables chaque année au 1^{er} janvier, par arrêté du ministre chargé du Logement ; révision faite en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers publié.

ÉTAT DES LIEUX

Une fois le bail signé, vous avez la possibilité de faire réaliser l'état des lieux par le professionnel immobilier, ou de l'établir à l'amiable avec le bailleur.

Dans le cas où l'état des lieux est réalisé par le professionnel, les honoraires d'état des lieux ne sont exigibles qu'à compter de la réalisation de cette prestation.

Vous pouvez demander à compléter l'état des lieux dans les 10 jours à compter de sa signature. En outre, pendant le premier mois de la période de chauffe, vous pouvez demander que l'état des lieux soit complété par celui des éléments de chauffage.



CONTRAT DE LOCATION NUE

Depuis le 1^{er} août 2015, les informations à mentionner dans le contrat de location sont les suivantes :

- ▶ le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire s'il a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail ;
- ▶ la nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou dernier renouvellement du bail ;
- ▶ l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

S'ajouteront en plus dans les zones tendues :

- ▶ le loyer de référence et le loyer de référence majoré, définis par le préfet de département, selon les données des observatoires locaux des loyers.

À la date de publication de ce document, Paris intra-muros est la seule ville concernée par ce dispositif.

LES DOCUMENTS À FOURNIR PAR LE PROPRIÉTAIRE À LA SIGNATURE DU CONTRAT

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- et un état des risques naturels et technologiques dans les zones concernées*.

Une notice d'information, relative aux :

- droits et obligations des locataires et des propriétaires,
- voies de conciliation et de recours pour régler un litige.

* Renseignez-vous auprès de votre agent immobilier ou de la préfecture dont dépend votre bien.

À SAVOIR

La liste limitative des documents que le propriétaire peut demander au locataire est fixée par décret. Ces dispositions sont applicables **depuis le 8 novembre 2015**.



Attention à la mention de la surface habitable

Si la surface habitable est inférieure de plus d'un vingtième à celle indiquée dans le contrat de location, le propriétaire pourra, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Exemple :

Surface habitable mentionnée dans le bail : 43 m²
Surface habitable réelle : 40 m²
Soit une différence de : 3 m²

Un vingtième de 43 est égal à : 2,15 (43 x 1/20 = 2,15)

Dans le cas présent, une erreur de 3 m² est donc supérieure à 2,15 et permet au locataire de demander une diminution de loyer proportionnelle à cette erreur.
> Une erreur de 3 m² sur une surface de 43 m² correspond à une différence de 6,97 % (3/43 x 100).

Si le loyer est de 1 000 €, le locataire peut demander une baisse à hauteur de 6,97 %.
> 6,97 % de 1 000 est égal à 69,7 € (1 000 € x 6,97/100).
Le locataire peut donc demander que le loyer soit abaissé à 930,30 € (1 000 € - 69,7 €).

Avertissement

Cette information ne présente qu'une sélection des dispositions de la loi ALUR et n'est pas exhaustive. Seuls le texte de loi et un contact avec un professionnel de l'immobilier peuvent vous assurer de disposer de toutes les informations indispensables garantissant votre location.

Certaines dispositions de la loi ALUR restent à préciser par décret.

Fédération Nationale de l'Immobilier / www.fnaim.fr