

Le 16 septembre 2014

JORF n°0180 du 6 août 2014

Texte n°53

DECRET

Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier

NOR: ETL1417987D

Publics concernés : bailleurs, locataires, candidats à la location et professionnels de la mise en location ou de la gestion locative d'un logement.

Objet : plafonnement des honoraires liés à la mise en location d'un logement et modalités 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 de ses dispositions relatives au plafonnement des honoraires, qui s'appliquent à compter du 15 septembre 2014.

Notice : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a posé le principe selon lequel 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. Le montant des honoraires payés par le locataire pour ces prestations ne peut excéder celui qui est payé par le bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond établi par mètre carré de surface habitable du logement mis en location. Pour les prestations liées à la visite, à la constitution du dossier et à la rédaction du bail, ces montants sont fixés à 12 €/m² en zone très tendue, à 10 €/m² en zone tendue et à 8 €/m² pour le reste du territoire. S'agissant de la prestation d'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafonnement spécifique et unique valant pour l'ensemble du territoire est appliqué. Il s'élève à 3 €/m². Par ailleurs, afin de garantir le bon fonctionnement du réseau des observatoires locaux des loyers, la même loi du 24 mars 2014 a imposé la transmission à ces observatoires, par les professionnels, des informations relatives aux locations. Le décret détermine la nature et les conditions de transmission de ces données.

Références : le présent décret est pris pour l'application du 8° du I de l'article 1er 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 la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 5 ;

Vu le décret n° 2013-392 du 10 mai 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 immobilières en date du 30 juillet 2014,

Décrète :

Article 1

I. - Le plafond mentionné au deuxième alinéa du I 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 10 mai 2013 susvisé, à l'exclusion des communes comprises dans la zone très tendue mentionnée au 1°.

Article 2

I. - Le plafond mentionné au I de l'article 1er et portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossier et de rédaction de bail est égal :

1° Pour les logements situés en zone très tendue, à 12 euros par mètre carré de surface habitable ;

2° Pour les logements situés en zones tendue, à 10 euros par mètre carré de surface habitable ;

3° Pour les logements situés en dehors des zones tendues et très tendues, à 8 euros par mètre carré de surface habitable.

II. - Le plafond mentionné au troisième alinéa du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et portant sur la prestation de réalisation de l'état des lieux est égal à 3 euros par mètre carré de surface habitable.

Article 3

Les plafonds fixés à l'article 2 sont révisables chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers publié mentionné au I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Article 4

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

1° Identifiant du logement interne au système d'information du professionnel ;

2° Localisation du logement ;

3° Caractéristiques principales du logement ;

4° Informations relatives au loyer ;

5° Date d'entrée du locataire dans le logement.

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

II. - Lorsque la communication des informations s'effectue par l'intermédiaire d'un organisme tiers, celui-ci les transmet, dans les mêmes conditions, sans en modifier le contenu et complétées par les coordonnées de l'organisme professionnel ayant transmis les données en premier lieu, à l'association mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation qui les transmet à son tour, dans un délai d'un mois, en intégralité, à l'observatoire local des loyers avec mention de l'identité de l'organisme professionnel ayant transmis les données en premier lieu.

III. - L'observatoire local des loyers ou, le cas échéant, l'association mentionnée au II, délivre au professionnel un certificat de transmission des informations. Ce certificat peut être délivré par voie électronique.

Article 5

Les dispositions des articles 1er à 3 du présent décret entrent en vigueur le 15 septembre 2014.

Article 6

La ministre du logement et de l'égalité des territoires est chargée 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