



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Louer un logement avec l'intervention d'un intermédiaire

Nombre des locations de logement en France passent par un intermédiaire, type agent immobilier. Depuis la loi n°2014-344, les contours de la rémunération de ces derniers ont été revus. C'est l'article 5 de la loi Mermaz et le décret n°2014-890 qui régissent désormais (depuis le 15 septembre 2014) la rémunération de ces intermédiaires.

Définition de l'intermédiaire

L'intermédiaire est une personne mandatée pour se livrer ou prêter son concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement.

Sa rémunération

Le principe est que sa rémunération est à la charge exclusive du bailleur.

Toutefois, la loi a prévu, par exception, le partage entre le bailleur et le locataire des honoraires liés à :

- la visite du logement par le locataire ;
- la constitution du dossier ;
- la rédaction du contrat de bail ;
- l'établissement de l'état des lieux.

Lorsque les frais sont partagés, des plafonds ont été fixés par le décret n°2014-890.

Les frais partagés

Le partage

Ce partage de frais repose sur 2 principes cumulatifs :

- le montant TTC imputé au locataire ne peut être supérieur au montant TTC qui est imputé au bailleur ;
- le montant TTC imputé au locataire ne peut être supérieur à un plafond fixé par mètre carré de surface habitable.

Les plafonds fixés

Parmi les prestations dont les frais sont partagés, les plafonds sont différents selon les prestations de l'intermédiaire :

- l'état des lieux : 3€/m² de surface habitable du logement
- visite et constitution du dossier ainsi que rédaction du bail :
 - zones très tendues : 12€/m²
 - zones tendues : 10€/m²
 - reste du territoire : 8€/m²

NB : ces plafonds sont révisables chaque année

Connaitre les zones très tendues, tendues et les autres

Les « zones très tendues » correspondent à Paris et la petite couronne (liste au sein de l'annexe I zone A bis de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les « zones tendues » correspondent à la liste fixée au sein du décret n°2013-392, de laquelle il faut ôter les communes fixées en zones très tendues.

Exemples :

✓ Pour un appartement de 40 m² à Paris (zone très tendue), les honoraires maximum que l'agence pourra demander au locataire en tant que « frais d'agence » sont de : $3 \times 40 + 12 \times 40 = 120 + 480 = 600$ euros.

✓ pour une maison de 80 m² louée à Grenoble (zone tendue), les honoraires maximum que le locataire devra acquitter sont de : $3 \times 80 + 10 \times 80 = 240 + 800 = 1040$ euros

✓ Pour une maison de 120 m² située à Narbonne (ni zone très tendue, ni zone tendue), les frais d'agence qui pourront être demandés au locataire sont au maximum de : $3 \times 120 + 8 \times 120 = 360 + 960 = 1320$ euros

Le paiement de la rémunération à l'intermédiaire

Les honoraires ne sont dus qu'à la réalisation de la prestation par l'intermédiaire, aucune somme ne doit lui être versée avant.

Obligation dans le bail quand recours à un intermédiaire

Quand le contrat de bail est conclu avec le concours d'un intermédiaire rémunéré, il est obligatoire que soit reproduit au sein dudit contrat les 3 premiers alinéas de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les montants des plafonds précédemment indiqués.