

Les nouvelles règles d'affichage des annonces immobilières

De nouvelles obligations relatives à l'affichage des annonces immobilières (en vitrine, sur Internet ou tout autre support) sont entrées en vigueur au 1^{er} avril 2017.

Une analyse de fond de cette réglementation de l'information des consommateurs par les professionnels figure dans notre numéro de Mars 2017.

L'AFFICHAGE DES ANNONCES DE VENTE

L'annonce doit indiquer :

- l'étiquette énergie du bien
- les informations relatives à la copropriété (nombre de lots, charges, procédures judiciaires éventuelles visant le syndicat), si le bien est concerné par ce statut
- le prix de vente TTC
- la partie à laquelle incombe la charge des honoraires du professionnel

De plus :

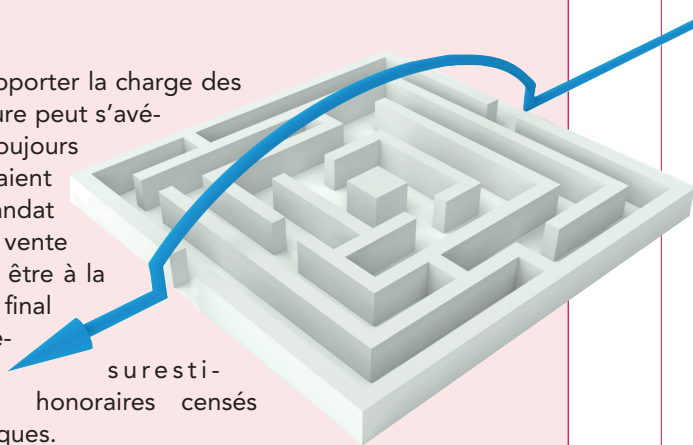
➤ Lorsque la charge des honoraires revient à l'acquéreur : le prix le plus visible (en première position et en caractères plus apparents) doit être celui du prix de vente incluant les honoraires. L'annonce doit également comporter le montant, en pourcentage du prix TTC hors honoraires, des honoraires et finalement le prix hors honoraires. Trois montants différents doivent donc figurer.

➤ Lorsque la charge des honoraires revient au vendeur : un seul montant doit être indiqué, celui du prix de vente EXCLUANT le montant des honoraires. Il est en effet interdit d'inclure les honoraires au prix de vente lorsque la charge de ceux-ci incombe au vendeur. Il faut donc que le professionnel soit particulièrement vigilant à bien informer son mandant que ce dernier percevra, au terme de la vente, ce prix de vente hors honoraires réduit du montant des honoraires.

Exemple : Un bien est estimé dans le mandat à 100.000€. Le montant des honoraires de l'intermédiaire est de 5.000€, à la charge du vendeur. Les publicités pour ce bien devront mentionner un prix de vente de 100.000€ (et non 105.000€ car dans ce cas il inclurait le montant des honoraires charge vendeur ce qui est désormais interdit). Le vendeur percevra de l'acquéreur 100.000€, dont il devra reverser 5.000€ à l'intermédiaire. Le vendeur aura donc perçu au terme de la vente, ce qu'on appelle communément le « net vendeur », 95.000€ et non 100.000€.

Contourner la loi ?

Si le but de la nouvelle réglementation est de faire effectivement supporter la charge des honoraires au vendeur lorsque le mandat est à sa charge, cette mesure peut s'avérer commercialement préjudiciable pour les intermédiaires. Il est toujours possible d'opter pour des mandats charge acquéreur. Certains pourraient également être tentés de « gonfler » le prix estimé du bien dans le mandat du montant des honoraires. Ce qui permet ainsi d'afficher un prix de vente du bien « honoraires implicitement inclus » même s'ils sont supposés être à la charge du vendeur, et donc de permettre à ce dernier de toucher au final un prix identique à celui qu'il aurait perçu en se passant d'intermédiaire. La DGCCRF, si tant est qu'elle est en mesure de prouver une



suresti-honoraires censés être charge vendeur

Fiche pratique

La DGCCRF recommande de ne plus utiliser le terme «frais» en parlant de la rémunération de l'intermédiaire, au profit de «honoraires» qui est plus explicite.

Annnonce de vente (post-réforme)

- Bien en copropriété: 50 lots
- Charges courantes : 2 000 € / an
- Pas de procédures en cours

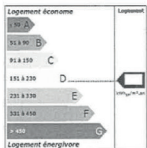


Prix honoraires inclus:
315 000 €

Honoraires : 5% TTC*

Prix hors honoraires d'agence: 300 000 €

*Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur.



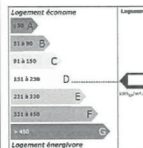
Annnonce de vente (post-réforme)

- Bien en copropriété: 25 lots
- Charges courantes : 1 000 € / an
- Pas de procédures en cours



Prix : 200 000 €

Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur.



L'AFFICHAGE DES ANNONCES DE LOCATION

La nouvelle réglementation exige d'indiquer, dans toute annonce de location non saisonnière (d'une durée supérieure à 90 jours) :

- le loyer mensuel charges comprises (loyer + charges + éventuel complément de loyer)
- les charges locatives, avec mention des modalités de récupération (provision avec régularisation annuelle, forfait, remboursement sur justificatif)
- le complément de loyer pour les biens dont les loyers sont encadrés et qui justifient de caractéristiques particulières
- le montant du dépôt de garantie
- si le bien est loué meublé
- le montant total des honoraires de l'intermédiaire à la charge du locataire (honoraires plafonnés par le décret du 1er août 2014 en fonction de la surface du bien: visite du bien, constitution du dossier du candidat, rédaction du bail, établissement de l'état des lieux d'entrée)
- le montant des honoraires de l'intermédiaire pour le seul état des lieux d'entrée
- la ville où se situe le bien, avec le numéro de l'arrondissement le cas échéant
- la surface habitable du bien

Annnonce de location meublée (post-réforme)

- Paris, 12^{ème}
- Surface habitable : 42,00 m²



Loyer 1 350 € par mois, charges comprises

Dont :

- 150 € de charges locatives (provision donnant lieu à régularisation annuelle)
- 57,6 € de complément de loyer

Dépôt de garantie : 1 200 €

Honoraires charge locataire: 630 € TTC

Dont 126 € pour l'état des lieux

