

## ***Eléments d'interprétation de certaines dispositions de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière***

L'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières, publié au JORF du 18 janvier 2017, entre en vigueur le 1er avril 2017. L'arrêté du 29 juin 1990 demeure en vigueur durant cette période transitoire.

Les éléments généraux qui suivent sont donnés à titre indicatif et sous réserve des cas d'espèce ainsi que de l'interprétation souveraine des juridictions. Ils pourront, le cas échéant, être mis à jour.

Des exemples d'annonces de vente ou de location figurent à la fin du document. Ces exemples sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un modèle-type obligatoire. D'autres présentations satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017 sont susceptibles de convenir.

### **1) Champ d'application**

Le champ d'application de l'arrêté est défini par l'article 1er. Il reste inchangé par rapport à celui de 1990 : seule la rédaction a été modernisée.

Tout professionnel, soumis ou non à la loi Hoguet, intervenant dans une transaction de vente, de location ou de sous-location immobilière doit respecter les dispositions prescrites par l'arrêté. L'arrêté du 10 janvier 2017 a un champ large et est susceptible d'inclure diverses professions (agents immobiliers, administrateurs de biens, notaires, avocats, huissiers de justice, etc.).

Les personnes exerçant une activité de simple diffusion d'annonces immobilières ne sont pas soumises à cet arrêté, de même que les particuliers n'ayant pas la qualité de professionnel.

### **2) Affichage du barème des prix**

#### **• Contenu et intelligibilité du barème**

Le barème liste les prix des prestations proposées par le professionnel. Le mode de calcul des honoraires pour la transaction est déterminé par chaque professionnel dans le barème. Ceux-ci peuvent être forfaitaires et/ou proportionnels. Dans ce dernier cas, le ou les pourcentages prélevés doivent apparaître.

Les « fourchettes » de prix ne sont pas admises puisque l'arrêté exige que les prix soient fixés pour chacune des prestations proposées (article 2 de l'arrêté).

Lorsque les honoraires proportionnels varient selon les tranches de prix de vente du bien, le professionnel doit préciser de manière très apparente et intelligible si celles-ci sont cumulatives entre elles (III. de l'article 2). A défaut, le consommateur pourrait faussement croire qu'un seul taux d'honoraires est applicable.

#### **• Réalité des prix**

Le I. de l'article 2 de l'arrêté du 10 janvier 2017 pose le principe d'un affichage du barème des prix « effectivement pratiqués » T.T.C des prestations assurées par les professionnels soumis à cet arrêté. Il est rappelé que le droit de la consommation prohibe de manière générale les pratiques de type « faux rabais ».

Par conséquent, les professionnels doivent veiller à appliquer effectivement les prix affichés dans une **majorité** des transactions de vente auxquelles ils participent. Les rabais par rapport au barème sont autorisés : il est possible d'y déroger dans le cadre des négociations, mais dans des limites proches des conditions pratiquées, seulement à la baisse, et pour des affaires particulières.

L'arrêté du 10 janvier 2017 étend par ailleurs les modalités d'affichage du barème des prix à de nouveaux supports, notamment aux sites internet.

L'objectif est de promouvoir la portée des informations contenues dans ces barèmes en les faisant connaître aux consommateurs dans le domaine de l'immobilier. Ceux-ci pourront par exemple directement vérifier que les tarifs affichés sur les annonces sont conformes à ce qui est indiqué sur le barème.

- **Accès au barème des prix**

Ce document doit être « aisément accessible » (article 2) :

- Sur toute annonce immobilière dématérialisée : la présence d'un lien hypertexte visible dans le corps de l'annonce, intitulé par exemple « consulter nos tarifs » et renvoyant **directement** vers la page « tarifs » du site du professionnel, permet de remplir l'obligation ;
- Sur le site internet du professionnel **en deux clics maximum**, par exemple au sein d'un onglet **explicite** type « nos tarifs », « nos honoraires » ou « notre barème d'honoraires » figurant sur la page d'accueil ;
- Sur toute page dédiée à l'activité du professionnel, hébergée sur un site internet n'appartenant pas au professionnel et ne comportant pas d'annonces immobilières (type Facebook, *etc.*). Le cas échéant, un renvoi vers le site internet du professionnel, lui-même permettant d'accéder au barème, suffit à remplir cette obligation, en trois clics maximum.

**En tout état de cause, l'accès au barème doit pouvoir se faire en trois clics maximum afin de rester « aisément accessible ».**

### **3) Annonces de ventes**

L'arrêté du 10 janvier 2017 impose l'affichage de certaines mentions dans les annonces de vente d'un bien déterminé, en plus de celles prévues par d'autres réglementations comme le code de la construction et de l'habitation (étiquette-énergie et informations sur la copropriété).

Le prix de vente du bien doit systématiquement figurer sur l'annonce.

Les annonces de vente comporteront, lorsque les honoraires sont à la charge de l'acquéreur, l'assiette qui sert de base de calcul au pourcentage de rémunération de l'intermédiaire soit le prix hors honoraires. Le prix de vente qui apparaît immédiatement au consommateur est celui qui inclut les honoraires à la charge de l'acquéreur (prix type « HAI » par exemple), y compris dans le cadre d'une recherche sur internet.

Lorsque les honoraires sont à la charge du vendeur, le prix de vente qui apparaît ne doit pas juridiquement les inclure ; à défaut les honoraires seraient à la charge de l'acquéreur.

NB : il est rappelé que [l'administration fiscale](#) considère que l'assiette servant de calcul aux droits de mutation à titre onéreux (« frais de notaire ») est le prix exprimé dans l'acte constatant le transfert de propriété. Les honoraires à la charge de l'acquéreur ne constituent pas une charge augmentative du prix et sont, à ce titre, exclus de l'assiette de calcul de l'impôt. En revanche, les honoraires acquittés par le vendeur ne peuvent pas être déduits du prix de vente car ils n'y sont juridiquement pas inclus : ils entrent donc de fait dans l'assiette fiscale.

La mention précisant les modalités de répartition des honoraires doit figurer sur l'ensemble des annonces de vente et pourrait par exemple revêtir les formes suivantes :

- « Les honoraires sont intégralement à la charge de l'acquéreur » ou « honoraires charge acquéreur » ;
- « Les honoraires sont intégralement à la charge du vendeur » ou « honoraires charge vendeur » ;
- « Les honoraires sont partagés entre les parties » ou « honoraires partagés entre acquéreur et vendeur ».

La pratique consistant à « basculer » les honoraires du vendeur vers l'acquéreur est prohibée et demeure susceptible de constituer une pratique commerciale trompeuse.

De manière générale, il convient de bannir l'usage du terme « frais », insuffisamment clair, au profit de celui « d'honoraires », qui renvoie clairement aux sommes revenant au professionnel.

#### 4) Annonces de location

L'article 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 prescrit la présence de certaines informations dans toutes les annonces de location **non saisonnière** d'un bien, c'est-à-dire d'une durée supérieure à 90 jours.

Ces dispositions s'appliquent à toute forme de location immobilière, y compris annexes telles que les places de parking, à l'exclusion de celles destinées à être conclues par des professionnels (locaux commerciaux).

Il s'agit de donner aux consommateurs les informations essentielles avant de s'engager sur une visite de bien à louer : loyer mensuel toutes charges comprises (y compris complément de loyer) dont X euros pour les charges locatives, dépôt de garantie et honoraires à la charge du locataire.

**Les honoraires de l'intermédiaire** correspondent à la somme totale exigible du futur locataire. Si le professionnel est également mandaté pour réaliser un état des lieux, l'annonce devra détailler cette dernière prestation soit : « XXX euros honoraires charge locataire, dont XX euros pour l'état des lieux ».

**Les charges locatives** sont des sommes dont le bailleur a fait l'avance et peut légalement en demander le remboursement au locataire.

Concrètement, les modalités de récupération de charge pourraient apparaître ainsi :

- « XX euros de provisions pour charges, soumise à régularisation annuelle » - s'il s'agit d'une provision donnant lieu à régularisation annuelle ;
- « XX euros de charges forfaitaires » – uniquement dans les cas où la loi autorise la perception d'un forfait (colocations et meublés) qui exclut toute possibilité de régularisation ;
- « Les charges locatives donneront lieu à remboursement sur justificatif » – hypothèse par exemple rencontrée pour l'habitat individuel par exemple : le bailleur renonce à percevoir une provision et préfère demander directement le remboursement des sommes avancées par lui.

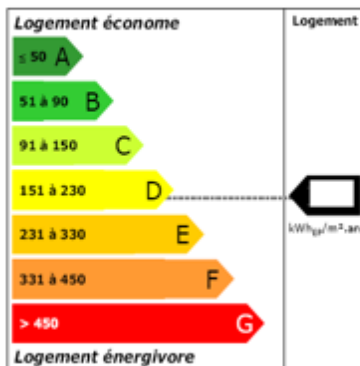
Exemple d'annonce satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017.

## 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.

Cet exemple est donné à titre purement indicatif et ne constitue pas un modèle-type. D'autres présentations satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017 sont susceptibles de convenir.

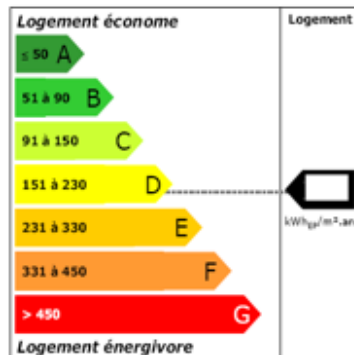
Exemple d'annonce satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017.

## Annonce 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.

Cet exemple est donné à titre purement indicatif et ne constitue pas un modèle-type. D'autres présentations satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017 sont susceptibles de convenir.

Exemple d'annonce satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017.

## Annnonce de location meublée (post-réforme)



- Paris, 12<sup>ème</sup>
- Surface habitable : 42,00 m<sup>2</sup>

**Loyer 1 350 € par mois, charges comprises**

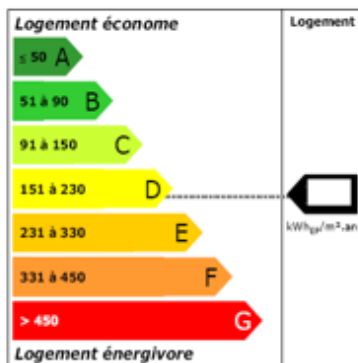
Dont :

- 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



Cet exemple est donné à titre purement indicatif et ne constitue pas un modèle-type. D'autres présentations satisfaisant aux exigences de l'arrêté du 10 janvier 2017 sont susceptibles de convenir.