

BARÈMES HONORAIRES : NOUVELLES OBLIGATIONS AU 1^{ER} AVRIL 2017

Un arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information **des consommateurs** par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière entre en vigueur le 1^{er} avril 2017 et change la donne en matière d'affichage des barèmes des honoraires.

Qui a la qualité de « consommateur » ?

Au sens du code de la consommation, le consommateur est une personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole. La personne physique qui cherche un logement pour se loger ou pour investir dans un bien immobilier est donc protégée par cet arrêté.

Quels sont les professionnels concernés ?

- tous les professionnels qui offrent des prestations liées à la vente d'immeubles ;
- tous les professionnels qui offrent des prestations liées à la location ou à la sous-location d'immeubles.

Tous les professionnels intervenant dans une transaction de vente, de location ou de sous-location immobilière sont concernés, qu'ils soient ou non soumis à la loi Hoguet du 2 janvier 1970 (agents immobiliers, administrateurs de biens, notaires, avocats, etc.).

Quelles sont les prestations concernées par l'affichage des barèmes des honoraires ?

Sont visés les barèmes des honoraires qui portent sur des prestations afférentes à des « **biens immobiliers** » : immeubles bâtis ou non bâtis, proposés à la vente ou à la location (location vide ou meublée, saisonnière ou non, sous-location) ou sur lesquels des prestations de gestion immobilière sont offerts par le professionnel.

Sont exclues les ventes et les locations-gérançes de fonds de commerce, les ventes d'actions ou de parts de sociétés immobilières. Ces biens ne sont pas des immeubles.

Que doivent comporter les barèmes d'honoraires ?

- le prix **effectivement pratiqué** de chaque prestation ;
- pour chaque prestation, à **qui en incombe le paiement** ;

- les prix sont indiqués **TTC** ;
- pour les prix fixés en fonction de la valeur du bien ou du montant du loyer : indication du ou des montants prélevés, le cas échéant les tranches de prix correspondantes et tous les éléments permettant de calculer les honoraires. Si les tranches de prix se cumulent, une mention intelligible en caractères très apparents doit le préciser ;
- les fourchettes de prix ne sont pas admises.

À NOTER : La DGCCRF rappelle que « les professionnels doivent appliquer 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.

Où les barèmes d’honoraires doivent-ils être affichés ?

- **à l’entrée de tous les établissements recevant de la clientèle** (principaux et secondaires) ;
- **sur la vitrine de tous les établissements recevant du public**, au même format et au même emplacement que celui réservé aux annonces immobilières ;
- **sur chaque vitrine publicitaire située hors établissement** destinée aux publicités du professionnel. On entend par « vitrine » tout espace publicitaire installé hors de l’établissement principal ou des établissements secondaires. Si cette vitrine publicitaire est partagée entre plusieurs professionnels, une mention qui précise que les barèmes d’honoraires sont consultables sur simple demande suffit ;
- **sur tout service de communication au public en ligne dédié au professionnel** : les barèmes d’honoraires de l’agence doivent être **aisément accessibles**. Ainsi, le site Internet de l’agence immobilière et ses applications mobiles doivent avoir un onglet « **Nos barèmes de prix** », aisément accessible.

À NOTER : La DGCCRF précise « 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. »

- **à partir de toute publicité relative à la vente, à la location ou à la sous-location non saisonnière d’un bien déterminé effectuée sur un support dématérialisé** : les barèmes des honoraires pratiqués doivent être « **aisément accessibles** » à partir de toute publicité dématérialisée (envoyée par e-mail ou SMS, ou publiée sur tout autre support dématérialisé).

À NOTER : La DGCCRF précise :

- « 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 ». Observation : La DGCCRF ne préconise pas de solution lorsque le professionnel n’a pas de site Internet...
- « 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** ».

- **sur les foires, les salons et à l'occasion de toute manifestation commerciale** : les professionnels doivent mettre leurs barèmes à la disposition des consommateurs en indiquant de **manière visible sur un panneau au format A3 minimum** la possibilité de les consulter immédiatement sur place.

En vitrine, les barèmes doivent être affichés de façon visible et lisible.

Nouveauté : les professionnels de l'immobilier doivent publier leurs barèmes d'honoraires sur leur site Internet. L'accès aux barèmes doit être aisément accessible, en deux clics maximum.

Utile : Retrouvez sur extranet nos modèles types interactifs de barèmes d'honoraires en transaction et en gestion. Rubrique « outils de communication »/« affiches - cartes postales »