

La publicité des honoraires des agents immobiliers

Rappelons que selon la loi Hoguet du 2 janvier 1970, l'agent immobilier est un intermédiaire entre deux ou plusieurs parties pour la réalisation d'une opération :

- d'achat, vente, recherche, échange, location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- d'achat, vente ou location-gérance de fonds de commerce ;
- de cession d'un cheptel mort ou vif ;
- de souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- d'achat, de vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- de conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.

L'affichage de leurs honoraires fait l'objet d'une réglementation spécifique qui s'est renforcée en 2017.

1. Les règles de publicité liées à la qualité d'agent immobilier

Selon les articles 92 et 93 du décret du 20 juillet 1972 l'agent immobilier doit :

- Faire figurer sur tout document, contrat et correspondance à usage professionnel : le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle, le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le nom et l'adresse du garant,
- Apposer, en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant le numéro de sa carte professionnelle ainsi que la dénomination, l'adresse du garant et le montant de la garantie. Le cas échéant, la mention que le professionnel ne doit recevoir ou détenir aucun fonds pour l'activité concernée, sauf ceux correspondant à sa rémunération ou sa commission.

2. Les règles de publicité concernant les tarifs des honoraires

C'est l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs qui fixe désormais, à compter du 1^{er} avril 2017 les obligations d'affichage des prix par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.

Le non-respect des règles de publicité des prix est puni par une amende administrative de 3000 euros pour une personne physique et de 15000 euros pour une personne morale (article L.131-5 du Code de la consommation).

Les prix des prestations assurées par ces professionnels doivent être affichés toutes taxes comprises, en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération.

Les "fourchettes" de prix ne sont pas admises puisque l'arrêté exige qu'elles 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).

Le barème des honoraires doit être affiché de façon lisible et visible à l'intérieur des établissements recevant de la clientèle.

De même, si l'établissement dispose d'une vitrine, le barème doit être affiché dans le même format et au même emplacement que celui normalement alloué aux annonces immobilières.

Il doit être parfaitement visible depuis l'extérieur.

Enfin, sur Internet, le barème doit également être aisément accessible :

- Sur le site Internet du professionnel en deux clics au maximum, par exemple au sein d'un onglet "tarifs" figurant sur la page d'accueil ;
- Sur toute page Internet dédiée à l'activité du professionnel, même si le site Internet n'appartient pas au professionnel et ne comporte pas d'annonces immobilières. Le cas échéant, un renvoi vers le site Internet du professionnel, lui-même permettant d'accéder au barème, suffit à remplir cette obligation ;
- 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.