

Interprétation par la DGCCRF de l'arrêté sur la modification de la publicité des prix

dimanche 2 juillet 2017, par Gabriel Neu-Janicki

La DGCCRF commente l'[arrêté du 10 janvier 2017](#), en vigueur depuis le 1er avril 2017, qui précise le contenu des annonces immobilières et les modalités d'affichage des prix pratiqués par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières.

Un arrêté du 10 janvier 2017 a précisé les obligations des professionnels participant à une transaction immobilière (vente, location ou sous-location non-saisonniers) en matière de publicité et d'affichage des prix.

L'interprétation est faite sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux.

La DGCCRF précise en premier lieu que le texte s'applique à tout professionnel, soumis ou non à la loi Hoguet, qui intervient dans une transaction de vente, de location ou de sous-location immobilière (agents immobiliers, administrateurs de biens, notaires, avocats, etc.).

Il ne s'applique pas, en revanche, aux personnes exerçant une activité de simple diffusion d'annonces immobilières, et aux particuliers n'ayant pas la qualité de professionnel.

S'agissant du barème des prix, la DGCCRF indique qu'il doit contenir le mode de calcul des honoraires du professionnel, lesquels peuvent être forfaitaires ou proportionnels.

Dans ce dernier cas, le pourcentage prélevé doit être mentionné.

L'article 2 de l'arrêté exigeant que les prix soient fixés pour chacune des prestations proposées, la DGCCRF estime que les « fourchettes » de prix ne sont pas autorisées.

Si les prix varient selon les tranches de prix de vente, il doit être indiqué de manière très apparente et intelligible si celles-ci sont cumulatives entre elles.

Les professionnels peuvent effectuer des rabais par rapport au barème, mais « dans des limites proches des conditions pratiquées et seulement à la baisse et pour des affaires particulières ».

La DGCCRF souligne que l'accès au barème des prix doit être aisé :

- sur toute annonce immobilière dématérialisée, au moyen d'un lien hypertexte visible dans le corps de l'annonce renvoyant directement vers la page « tarifs » du site du professionnel ;
- sur le site internet du professionnel, en deux clics maximum, par exemple au sein d'un onglet figurant sur la page d'accueil du type « nos tarifs », « nos honoraires » ou « notre barème d'honoraires » ;
- 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.), en trois clics maximum.

Le prix de vente doit systématiquement figurer dans les annonces de vente.

Lorsque les honoraires de transaction sont à la charge de l'acquéreur, le prix de vente inclut ces honoraires.

Lorsqu'ils sont à la charge du vendeur, le prix de vente ne doit pas les inclure.

La DGCCRF ajoute que la pratique consistant à annoncer des honoraires à la charge du vendeur pour ensuite les transférer à l'acquéreur est prohibée et est susceptible de constituer une pratique commerciale douteuse.

Enfin, les annonces doivent préciser les modalités de répartition des honoraires : honoraires à la charge de l'acquéreur, honoraires à la charge du vendeur ou honoraires partagés entre acquéreur et vendeur.

Dans les annonces de location non saisonnières (durée supérieure à 90 jours), l'article 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 impose un certain nombre de mentions (notamment, le montant du loyer, des charges et des honoraires du professionnel).

La DGCCRF propose des exemples de formulation des modalités de récupération des charges par le propriétaire auprès du locataire.

Elle précise que les honoraires dus à l'intermédiaire doivent être détaillés : par exemple, « X euros au titre des honoraires, X euros pour l'état des lieux ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux annonces portant sur des biens destinés à être loués à des professionnels (locaux commerciaux).