

PUBLICITÉ DES PRIX : DE VOS BARÈMES À VOS ANNONCES

Au 1^{er} avril 2022



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Un nouvel arrêté, paru au JO du 4 février 2022, modifie les règles de publicité de vos barèmes d'honoraires et fixe le contenu de vos annonces.

Il s'agit de **l'arrêté du 26 janvier 2022 qui apporte des modifications aux articles 2 et 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017** relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.

Ces nouvelles mesures seront applicables à partir du **1^{er} avril 2022**.

VOS BARÈMES

Les honoraires des professionnels de l'immobilier sont librement déterminés par leurs soins mais doivent faire l'objet d'un affichage.

Les professionnels qui interviennent pour mettre en relation acquéreurs et vendeurs ou locataires et bailleurs sont tenus d'afficher les prix **maximums** des prestations qu'ils assurent, notamment celles liées à la vente, à la location de biens et à la gestion immobilière, **en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération**.

Les prix des prestations doivent être indiqués **toutes taxes comprises**.

À compter du 1^{er} avril 2022, vos barèmes n'ont plus à correspondre aux honoraires effectivement pratiqués mais aux honoraires maximums que vous pouvez demander pour chaque type de prestations : opérations de vente, de location et de gestion locative. En sus, vos barèmes indiquent qui a la charge de vos honoraires.

Lorsque ces prix sont fixés en fonction de la valeur du bien vendu ou du montant du loyer, l'affichage doit indiquer le ou les montants prélevés, en précisant, le cas échéant, les tranches de prix correspondantes, et faire apparaître tous les éléments permettant de calculer les prix.

Le cas échéant, une mention intelligible et figurant en caractère très apparents précise le caractère cumulatif des tranches entre elles.

Ces barèmes sont affichés de façon **visible et lisible** :

- 1) **À l'entrée des établissements** recevant de la clientèle ;
- 2) **Depuis l'extérieur sur la vitrine** desdits établissements dans le même format et au même emplacement que celui normalement alloué aux annonces de vente ou de location ;
- 3) **Sur chaque vitrine publicitaire** située hors établissement destinée aux publicités de vente, de location ou de sous-location du professionnel.
Lorsque cette vitrine est partagée par plusieurs professionnels, une mention précisant la possibilité de consulter le barème sur simple demande peut être substituée.
- 4) **Dans les foires, les salons** ou à l'occasion de toute manifestation commerciale. Les professionnels peuvent toutefois indiquer, de manière visible pour les consommateurs, sur un panneau ne pouvant pas être inférieur au format A3, la possibilité de consulter immédiatement sur place l'ensemble de ces informations.
- 5) **Sur internet**, ces barèmes doivent également être aisément accessibles sur tout service de communication au public en ligne dédié au professionnel et 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.

Nous vous invitons à vous rapprocher de vos éditeurs de logiciel et sites de publications pour la mise en œuvre de ces mesures.

Un exemple de barème :

BARÈME D'HONORAIRES AU 1^{ER} AVRIL 2022

VENTES d'immeubles à usage d'habitation :	
De 0 à 150.000 €	8 % avec minimum de 5000 € TTC
De 150.001 € à 250.000 €	7 % TTC
De 250.001 € à 350.000 €	6 % TTC
De 350.001 € à 450.000 €	5 % TTC
De 450.001 € à 600.000 €	4 % TTC
Plus de 600.000 €	3,5 % TTC

Ces taux s'entendent TVA comprise au taux de 20 %.

Nos honoraires sont à la charge du vendeur.

Ils comprennent les prestations de visite, de négociation et de constitution du dossier de vente.



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

VOS MANDATS

L'article 73 du décret du 20 juillet 1972 précise que le titulaire de la carte professionnelle ne peut demander, ni recevoir directement ou indirectement, d'autres honoraires que ceux dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat.

À cet effet, le mandat doit préciser si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée. Dans ce dernier cas, les conditions et modalités de ce partage sont indiquées dans le mandat et reprises dans l'engagement des parties.

Exemples :

- Mandat de vente d'un bien au prix demandé de 160.000 euros.

→ **Honoraires de 11.200 euros à la charge du vendeur**

II - PRIX

Le prix demandé par le mandant, vendeur des biens et droits ci-avant désignés est, sauf accord ultérieur, de :

Cent soixante mille euros (160.000 €)

payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique, tant à l'aide de prêts que de fonds propres de l'acquéreur.

III - HONORAIRES

Vos honoraires seront de : Onze mille deux cents euros (11.200 €)

T.T.C.

Ils seront à notre charge, sauf choix de l'option « honoraires charge acquéreur » ou choix de l'option « honoraires partagés » :

• Option « honoraires charge acquéreur », cochez cette case ☐

• Option « honoraires partagés », cochez cette case ☐

Ils seront exigibles le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un acte écrit, signé des deux parties, conformément à l'article 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

- Mandat de vente d'un bien au prix demandé de 150.000 euros.

→ **Honoraires de 12.000 euros à la charge de l'acquéreur.**

II - PRIX

Le prix demandé par le mandant, vendeur des biens et droits ci-avant désignés est, sauf accord ultérieur, de :

Cent cinquante mille euros (150.000 €)

payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique, tant à l'aide de prêts que de fonds propres de l'acquéreur.

III - HONORAIRES

Vos honoraires seront de : Douze mille euros (12.000 €)

T.T.C.

Ils seront à notre charge, sauf choix de l'option « honoraires charge acquéreur » ou choix de l'option « honoraires partagés » :

• Option « honoraires charge acquéreur », cochez cette case ☒

• Option « honoraires partagés », cochez cette case ☐

Ils seront exigibles le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un acte écrit, signé des deux parties, conformément à l'article 74 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Ne figure dans les conditions du mandat de vente que le « prix de vente » demandé ou souhaité par le mandant vendeur et non un « prix commission incluse » lorsque les honoraires sont mis à la charge du vendeur.

Rappelons que ce prix de vente demandé ou souhaité par le mandant vendeur est librement déterminé et qu'il peut donc « économiquement » être fixé compte tenu du montant des honoraires du professionnel stipulés à la charge du vendeur.

VOS ANNONCES

Annonce pour la vente d'immeuble

1) Mentions descriptives du bien à vendre

Deux types d'éléments afférents à l'annonce sont imposés par la réglementation :

a) Mentions imposées en cas de vente de lot de copropriété

L'article L 721-1 du CCH impose quatre mentions :

- 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
- 2° Le nombre de lots ;
- 3° Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- 4° Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

b) Mentions liées au Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Elles s'imposent pour les annonces portant sur la vente d'immeuble concerné par l'obligation de réaliser un DPE.

La loi distingue :

- Les annonces insérées dans la presse écrite.

Elles doivent mentionner **les lettres** en majuscule correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique, précédées des mots " classe énergie " et " classe climat " (article R 126-21 du CCH) ;



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

- Les annonces affichées dans les locaux des agences immobilières et les annonces présentées au public par un réseau de communication électronique font apparaître les classements énergétique et climatique du bien sur **les échelles** de référence, de façon lisible et en couleur (article R126-22 du CCH).

Une pixellisation de 180 x 180 est recommandée.

- En sus, **pour les biens immobiliers à usage d'habitation**, l'annonce précise le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques de la « classe énergie » ; précédée de l'inscription : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard » ainsi que l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation. Sans oublier, pour les logements avec un niveau de performance classés F ou G, la mention : « Logement à consommation énergétique excessive : classe F ou classe G » (article L 721-1 du CCH).

2) Mentions relatives aux prix

a) Mentions relatives au prix de l'immeuble à vendre

**Toute annonce portant sur la vente d'un bien immobilier doit
comporter le prix de vente.**

L'article 3 de l'arrêté du 10 janvier 2017 prévoit en effet que quel que soit le support utilisé, l'annonce indique le prix de vente du bien objet de la publicité.

Deux cas sont ensuite prévus :

- Les honoraires sont à la charge du vendeur :

Ce prix de vente ne peut en aucun cas inclure la part des honoraires à la charge du vendeur.

L'annonce ne fera alors mention que du prix du bien sans aucune référence au montant des honoraires du professionnel.

Les mentions telles « Frais Agence Inclus », « Commission Comprise », « Honoraires Inclus » disparaissent de ces annonces.

- Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur :

Lorsque des honoraires d'agence sont prévus à la charge de l'acquéreur, le prix de vente comprend obligatoirement la part des honoraires du professionnel à la charge de l'acquéreur et est exprimé à la fois honoraires inclus et exclus.

La taille des caractères du prix du bien mentionné honoraires inclus est plus importante que celle du prix du bien hors honoraires.

b) Mentions relatives au prix de la prestation de service du professionnel de l'immobilier

L'article 6-1 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 créé par la loi « ALUR » dispose que doit être mentionné dans l'annonce le montant toutes taxes comprises des honoraires exprimés, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur.

L'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière impose donc que figure dans l'annonce :

Le montant toutes taxes comprises (TTC) des honoraires du professionnel qui sont à la charge de l'acquéreur, exprimé en pourcentage de la valeur dudit bien entendue hors honoraires ; ce montant est précédé de la mention « honoraires : ».

Mais, **en sus, que les honoraires soient à la charge du vendeur ou de l'acquéreur**, l'annonce devra préciser :

À qui incombe le paiement des honoraires du professionnel à l'issue de la réalisation de la transaction.



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

3) Exemples d'annonce minimale type reprenant les différents éléments

Nous prendrons l'exemple d'une annonce affichée en vitrine d'un lot de copropriété à usage d'habitation, **avec un honoraire à la charge du vendeur** :

À VENDRE	
Quartier des Epinettes (75017) Appartement situé dans une copropriété loi n° 65-557 du 10 juillet 1965	
Prix 160.000 euros	
• Honoraires à la charge du vendeur • Nombre de lots : 35	• Montant moyen annuel de la quote-part de charges courantes : 1000 euros • Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L. 615-6 du CCH
Diagnostic de performance énergétique :	
Performance énergétique logement extrêmement performant A B C D E F G consommation 427 kWh/m²/an émissions 82* kg CO₂/m²/an logement extrêmement peu performant	Performance climatique * Dont émissions de gaz à effet de serre peu d'émissions de CO₂ A B C D E F G 82 kg CO₂/m²/an émissions de CO₂ très importantes
Logement à consommation énergétique excessive : classe G	
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 1010€ et 1160€ par an <i>Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement compris)</i>	



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Puis, nous présentons l'exemple d'une annonce affichée en vitrine d'un lot de copropriété à usage d'habitation, **avec un honoraire à la charge de l'acquéreur** :

À VENDRE

Lyon : Quartier de la Guillotière (69007)

Appartement situé dans une copropriété loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Prix 162.000 euros honoraires inclus

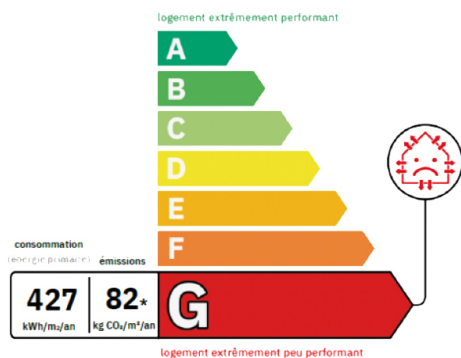
Prix 150.000 euros honoraires exclus

- Honoraires de 8 % TTC à la charge de l'acquéreur
- Nombre de lots : 35

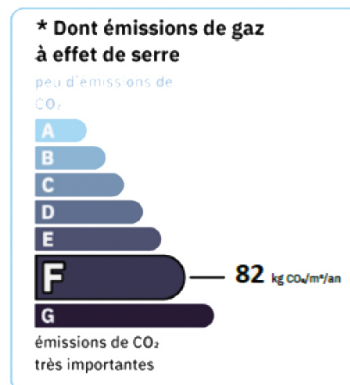
- Montant moyen annuel de la quote-part de charges courantes : 1000 euros
- Aucune procédure en cours menée sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L. 615-6 du CCH

Diagnostic de performance énergétique :

Performance énergétique



Performance climatique



Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard :

Entre 1010€ et 1160€ par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement compris)



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Annonce pour la location d'immeuble

1) Mentions descriptives du bien à louer

Les annonces d'immeuble à louer, n'étaient soumises jusqu'alors qu'à la mention relative au diagnostic de performance énergétique, évoquée ci-dessus.

L'arrêté du 10 janvier 2017 a imposé pour toute location ou sous location, hormis la location saisonnière, les mentions suivantes :

- **La commune et, le cas échéant, l'arrondissement** au sens de l'article L. 2511-3 du code général des collectivités territoriales, dans lesquels se situe le bien objet de la publicité ;
- **La surface du bien loué exprimée en mètres carrés de surface habitable** au sens de l'article R.* 111-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Le cas échéant, **le caractère meublé de la location**.

Au regard de la notice explicative de l'arrêté, il apparaît que ces informations ne concernent que les locations à usage d'habitation principale soumises à la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR.

2) Mentions relatives aux prix

a) Le prix de la location

Toute publicité relative à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé, doit, quel que soit le support utilisé, indiquer :

- 1° **Le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables**, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises ». Celles-ci peuvent respectivement être abrégées en « /mois » et « CC » sur les supports physiques ;
- 2° Le cas échéant, **le montant des charges récupérables** inscrit dans le contrat de location et dans tous les cas **les modalités de règlement desdites charges** ;
- 3° Le cas échéant, pour les biens visés par l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, **le montant du complément de loyer exigé** ;

L'arrêté du 26 janvier 2022 complète cette liste lorsque le logement à louer se situe dans une zone soumise à encadrement des loyers. Seront ainsi ajouter :

- « - Zone soumise à encadrement des loyers
- Le loyer de référence majoré (le loyer de base à ne pas dépasser)
- Le loyer de base »

- 4° **Le montant du dépôt de garantie** éventuellement exigé.



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

b) Mentions relatives au prix de la prestation de service

En vertu de l'article 6-1 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 créé par la loi « ALUR », doit être mentionné dans l'annonce, le montant toutes taxes comprises des honoraires lorsqu'ils sont à la charge du locataire.

Ainsi, **dans une annonce de location, seuls les honoraires à la charge du locataire** doivent être mentionnés.

Pour les baux d'habitation **soumis à la loi du 6 juillet 1989**, l'article 5 I de cette loi prévoit notamment une décomposition des honoraires à la charge du locataire en deux types de prestations, dont le montant des honoraires respectifs est plafonné selon un prix au m² fixé par décret.

Le 1^{er} « bloc » comprend les prestations de visite, constitution du dossier et rédaction du contrat.

Le 2^{ème} « bloc » comprend la prestation d'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Ainsi, les annonces de location doivent faire ressortir **distinctement** les honoraires afférents à chacune de ces prestations :

- le montant total toutes taxes comprises des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention « honoraires charge locataire », pouvant être abrégée en « HCL » sur les supports physiques ;
- le cas échéant, le montant toutes taxes comprises des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

3) Exemples d'annonce type minimale reprenant les différents éléments

Nous prendrons l'exemple d'une annonce affichée en vitrine de **location d'un logement en zone tendue** :

À LOUER	
MONTGERON (91) / Maison de 110 m² avec jardin	
Loyer : 550 euros par mois charges comprises	
• Provision mensuelle sur charges récupérables : 50 euros • Dépôt de garantie : 500 euros	• Honoraires charge locataire : - constitution du dossier, visite, rédaction du contrat : 1.100 euros TTC - état des lieux d'entrée : 330 euros TTC
Diagnostic de performance énergétique :	
Performance énergétique logement extrêmement performant consommation (kWh/m²/an) : 427 émissions (kg CO₂/m²/an) : 82* logement extrêmement peu performant	Performance climatique * Dont émissions de gaz à effet de serre peu d'émissions de CO₂ A, B, C, D, E, F, G 82 kg CO₂/m²/an émissions de CO₂ très importantes
Logement à consommation énergétique excessive : classe G	
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 1010€ et 1160€ par an <i>Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement compris)</i>	



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Puis, nous présenterons l'exemple d'une annonce affichée en vitrine de location **d'un logement meublé en zone très tendue et en zone d'encadrement des loyers** :

À LOUER	
PARIS 19 ^{ème} / Studio de 14 m² meublé	
Loyer : 550 euros par mois charges comprises	
• Forfait mensuel de charges récupérables : 50 euros Zone soumise à encadrement des loyers. - Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 467,60 euros - Loyer de base : 467,60 euros - Complément de loyer : 32,40 euros • Dépôt de garantie : 1.000 euros	• Honoraires charge locataire : - constitution du dossier, visite, rédaction du contrat : 168 euros TTC - état des lieux d'entrée : 42 euros TTC
Diagnostic de performance énergétique :	
Performance énergétique logement extrêmement performant consommation (kWh/m²/an) : 427 émissions (kg CO₂/m²/an) : 82* logement extrêmement peu performant	Performance climatique * Dont émissions de gaz à effet de serre peu d'émissions de CO₂ émissions de CO₂ très importantes
Logement à consommation énergétique excessive : classe G Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 1010€ et 1160€ par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement compris)	



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

L'ENGAGEMENT DES PARTIES

Toujours en vertu de l'article 73 du décret du 20 juillet 1972, **le montant des honoraires**, ainsi que l'indication de **la ou des parties qui en ont la charge** sont portés dans l'engagement des parties. Il en est de même, le cas échéant, des honoraires de rédaction d'actes et de séquestre. En cas de négociation du montant des honoraires, ceux-ci devront faire l'objet d'un avenant au mandat.

Le titulaire de la carte ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, des honoraires d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties.

Le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai ses honoraires une fois l'opération conclue par son intermédiaire constatée par acte authentique.

Que l'engagement soit un compromis, une promesse unilatérale, une offre d'achat, un contrat de réservation d'un immeuble à construire, un bail, un acte de cession,... il doit impérativement reprendre : le montant de vos honoraires tel qu'il figure dans le mandat et la qualité de la personne qui paiera vos honoraires déterminée sur votre barème, dans le mandat et sur vos annonces.

Sauf rares exceptions, la charge de vos honoraires ne peut être transférée à une autre partie.

En 2017, le gouvernement imposait aux professionnels de l'immobilier un changement radical dans leurs pratiques en leur déniaient la faculté de négocier leurs honoraires.

En 2022, marche arrière justifiée par la charge de travail des agents de la DGCCRF et par le bénéfice de la négociation au profit du consommateur.

Relevons également que cette possibilité, accordée aux professionnels de négocier à la baisse leurs honoraires, leur évite de nombreux risques de sanction.

Concomitamment, une pression est portée sur les bailleurs de locaux d'habitation en imposant des mentions sur l'encadrement des loyers.

Enfin, notons qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, les annonces de vente et de location devront en sus mentionner le moyen d'accéder aux informations relatives à l'État des Risques.



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

ANNEXES :

Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000033888549/2022-04-02/>

Décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029337625&categorieLien=id>



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

26, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

Tél. : 01 53 64 91 91 - Email : contact@snpi.fr - www.snpi.com

PRÉFECTURE DE PARIS N°13.336