

## Du nouveau dans les annonces immobilières

Plusieurs arrêtés publiés en décembre 2021 et janvier 2022 modifient les règles relatives aux publicités diffusées par les agents immobiliers. L'Activité immobilière fait le point sur ces obligations.

### ANNONCES ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'article R. 126-21 du Code de la construction et de l'habitation, créé par le décret n°2021-872 du 30 juin 2021, prévoit que **toute annonce relative à la mise en vente ou en location** d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique insérée dans la presse écrite **mentionne les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique**. Ces mentions, respectivement précédées des mots : « *classe énergie* » et : « *classe climat* » doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

L'article R. 126-22 ajoute que toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, affichée dans les locaux des personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, ou présentée au public par un réseau de communication électronique, mentionne, de façon lisible et en couleur, les classements énergétique et climatique du bien.

L'article R126-23 précise depuis le décret du 23 décembre 2020 que pour les biens immobiliers à usage d'habitation, les annonces inventoriées aux articles R. 126-21 et R. 126-22 comportent une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques mentionnés au e de l'article R. 126-16. Cette indication, d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce, est précédée de la mention : « *Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard* : », et précise l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

Le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 a modifié l'article R. 126-24 du Code de la construction et de l'habitation et prévoit désormais que « *Pour les biens immobiliers à usage d'habitation qui ne respectent pas l'obligation du premier alinéa de l'article L. 173-2, les annonces inventoriées aux articles R. 126-21 et R. 126-22 mentionnent la situation du bien vis-à-vis de cette obligation. Cette mention, dont les termes et conditions sont précisés par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie, est précédée des mots : « Logement à consommation énergétique excessive : « Elle doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce ».*

L'arrêté du 22 décembre 2021 relatif à la mention précisant la situation d'un bien immobilier vis-à-vis de l'obligation du premier alinéa de l'article L. 173-2 du code de la construction et de l'habitation précise cette obligation. Selon ce texte, « *La mention visée à l'article R. 126-24 du code de la construction et de l'habitation et précédée des mots : "Logement à consommation énergétique excessive : " comme prévu par ce même article, qui doit figurer sur les annonces immobilières lorsque le logement ne respecte pas le niveau de performance minimal fixé au I de l'article L. 173-2 du code de la construction et de l'habitation, est la suivante : a) Pour les biens immobiliers dont la classe est F au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation : "classe F." ; b) Pour les biens immobiliers dont la classe est G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation : "classe G." ».*

### LES ANNONCES DE LOCATION DANS LES ZONES TENDUES

La loi Elan autorise à titre expérimental pendant 5 ans le dispositif d'encadrement des loyers (la loi 3DS adoptée le 9 février 2022 vise à pérenniser et étendre ce dispositif). Comme prévu par la loi ALUR qui l'a créé, l'encadrement des loyers conduit à un prix maximum fixé par rapport à un loyer de référence. Ces derniers mois, la presse relayait largement une étude de la fondation Abbé Pierre dont l'observatoire des loyers relevait que 35% des annonces à Paris dépassaient le loyer encadré. Le gouvernement est donc intervenu au moyen de l'arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 jan-

vier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.

A compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, l'article 4, I, 3<sup>o</sup> de l'arrêté du 10 janvier 2017 prévoit que : « 3<sup>o</sup> Pour les biens situés dans les territoires où s'applique l'arrêté prévu au I de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [Les zones d'encadrement des loyers], **le montant du loyer de référence majoré précédé de la mention "loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser)", le montant du loyer de base précédé de la mention "loyer de base" et, le cas échéant, le montant du complément de loyer exigé, précédé de la mention "complément de loyer"**. Ces montants sont précédés de la mention "Zone soumise à encadrement des loyers". La taille des caractères du montant mentionné au 1<sup>o</sup> [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] est plus importante que celle du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer ; ».

Comme le déclarait la ministre déléguée en charge du logement Emmanuelle Wargon, « cette obligation de mention de l'encadrement des loyers qui s'impose aux annonces publiées par les professionnels de l'immobilier permet une meilleure information des futurs locataires. C'est une mesure essentielle et très attendue pour renforcer le contrôle en amont du respect des plafonds. Elle sera également bientôt étendue aux annonces publiées par les particuliers, dans le cadre de la loi 3DS.»

En effet, la loi 3DS adoptée le 9 février 2022 modifie l'article 2-1 de la loi de 1989 et prévoit que « Les annonces relatives à la mise en location d'un logement soumis à la présente loi mentionnent des informations relatives au bien concerné et aux conditions tarifaires de cette mise en location et, dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 140 de la loi n° 2018 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, à l'encadrement des loyers. La liste de ces informations est fixée par arrêté du ministre chargé du logement pour les annonces émises par les non professionnels ».

## LE BARÈME DE L'AGENT IMMOBILIER

C'est une excellente nouvelle. Comme le prévoit l'exposé des moyens de l'arrêté du 26 janvier 2022, « La modification de l'article 2 prévoit que le barème de prix affiché par le professionnel de l'immobilier mentionne les tarifs maximums de ses prestations afin de permettre aux consommateurs qui le souhaitent de négocier à la baisse le prix des prestations du professionnel titulaire de la carte professionnelle. Elle vise ainsi à corriger des situations où le barème affiché pouvait être considéré comme non respecté s'il était négocié à la baisse au profit du consommateur ».

**A compter du 1er avril 2022, les agents immobiliers sont tenus d'afficher les prix « maximum » effectivement pratiqués 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.

Comme le déclarait Bruno Le Maire dans le communiqué de presse qui accompagnait l'arrêté du 26 janvier 2022, « Cette mesure de transparence, dont le respect sera contrôlé avec vigilance par la DGCCRF, illustre la volonté du gouvernement de lutter avec détermination contre les pratiques de prix abusifs dans les zones tendues où les loyers sont encadrés. Cet arrêté permettra en outre à nos concitoyens de mieux faire jouer la concurrence entre les professionnels en ce qui concerne le montant de leurs honoraires ».

C'est donc une excellente nouvelle pour les agents immobiliers qui pouvaient parfois être sanctionnés par la répression des fraudes pour avoir réalisé l'entremise avec un tarif négocié par rapport aux honoraires stipulés dans le mandat et dans les annonces.

Il resterait à mettre en conformité la loi Hoguet avec ces dispositions pour permettre sans risque à l'agent immobilier de réaliser l'entremise sur un bien avec ce tarif d'honoraires négocié indiqué dans le compromis sans avoir à présenter au notaire un avenant au mandat.

De nouvelles règles à respecter pour être en conformité avec la législation et éviter les contrôles et sanctions de la répression des fraudes.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM