

Le barème de l'agent immobilier

La loi Hoguet du 2 janvier 1970 organise strictement les obligations de l'agent immobilier. Les obligations relatives à l'affichage du barème sont réglementées par l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière. Celui-ci a été modifié par l'arrêté du 26 janvier 2022. L'activité immobilière fait le point sur les obligations de l'agent immobilier liées au barème.

L'AFFICHAGE DU BARÈME

Comme l'indique l'arrêté du 10 janvier 2017, les professionnels soumis à la loi Hoguet « sont tenus d'afficher les prix maximums 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 ». Il faudra donc indiquer **à la fois le montant des honoraires mais également la charge des honoraires**. S'agissant du montant des honoraires, l'arrêté prévoit que les prix maximums des prestations doivent être indiqués toutes taxes comprises.

L'arrêté traite également spécifiquement des **barèmes par tranches**. Premièrement, lorsque ces prix maximums 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 maximums correspondantes, et faire apparaître tous les éléments permettant de calculer les prix maximums. Deuxièmement, l'arrêté traite la question des barèmes cumulatifs. Le cas échéant, une mention intelligible et figurant en caractère très apparents doit préciser le caractère cumulatif des tranches entre elles.

LE BARÈME MAXIMUM

Comme l'indique la notice 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 ». **Le barème n'est donc plus une tarification qui doit être respectée à la lettre** mais un maximum que le professionnel ne peut pas dépasser.

LES LIEUX D'AFFICHAGE DU BARÈME

L'arrêté du 10 janvier 2017 impose l'affichage du barème dans plusieurs endroits.

Le barème doit être affiché **de façon visible et lisible** :

- ✦ **à l'entrée des établissements recevant de la clientèle**. On insistera sur le caractère visible et lisible. Les agents chargés du contrôle sont souvent vigilants sur ce point et pourront reprocher à l'agent immobilier l'apposition d'un petit écriteau A4 peu visible un ou deux mètres derrière le bureau de l'assistant chargé de l'accueil ;
- ✦ **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 ;
- ✦ **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.

Dans les foires, les salons ou à l'occasion de toute manifestation commerciale dans un espace d'exposition temporaire, l'arrêté autorise les professionnels à indiquer, de manière visible pour les consommateurs, sur un panneau ne pouvant pas être inférieur au format A3, la possibilité de consulter le barème immédiatement sur place.

L’AFFICHAGE DU BARÈME EN LIGNE

L’arrêté impose également la publication du barème en ligne. Selon l’arrêté, le barème « *doit également être aisément accessible 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* ». Il faudra donc joindre **le barème à toute annonce publiée en ligne** et s’assurer qu’il est aisément accessible. Dans la pratique, certains professionnels indiquent le barème directement dans le corps de l’annonce. Certains sites d’annonces proposent un onglet avec l’annonce et un autre sur la même page où apparaît le barème. D’autres fournissent dans l’annonce un lien hypertexte qui renvoie vers le site de l’agence où apparaît le barème. Les praticiens recommandent dans ce cas que le barème soit accessible en deux clics maximum depuis l’annonce pour qu’il reste « *aisément accessible* ».

LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES DU 18 OCTOBRE 2023

L’arrêté du 26 janvier 2022 change la donne en ce qui concerne les honoraires. Le jugement du tribunal administratif de Rennes du 18 octobre 2023 (n° 2200675) est le premier, à notre connaissance, qui s’intéresse à cette nouvelle question. Dans cette affaire, les juges rappellent le principe de la loi pénale plus douce, issu de l’article 8 de la Déclaration des droits de l’homme et du citoyen du 26 août 1789. La loi répressive nouvelle doit, lorsqu’elle abroge une incrimination ou prévoit des peines moins sévères que la loi ancienne, s’appliquer aux auteurs d’infractions commises avant son entrée en vigueur et n’ayant pas donné lieu à des décisions devenues irrévocables. Si l’agent immobilier aurait pu être condamné sous l’emprise de l’ancienne réglementation, alors en rigueur lorsqu’il a été contôlé, mais que le nouvel arrêté ne sanctionnait plus le fait pour l’agent immobilier de prévoir des honoraires inférieurs au barème, alors cet agent immobilier ne pouvait plus être condamné pour cet acte.

En l’espèce, les juges validaient ainsi la dérogation à la baisse au tarif « *normal* » mentionné sur le barème.

LA PUBLICITÉ MENSONGÈRE

Si le barème est désormais un barème maximum, il faudra **rester vigilant à la réglementation de la publicité mensongère** et de nature à induire en erreur. Toutefois, suite à une question écrite du député Robin Reda, le ministère de l’économie a apporté une réponse rassurante (Assemblée nationale, question écrite n° 1415). Pour le ministère, en effet, « *l’arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l’arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l’information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière fixe une règle claire pour les professionnels qui doivent désormais afficher un barème d’honoraires constituant un maximum à ne pas dépasser, exprimé en valeur absolue (en euros) ou en pourcentage du montant de la transaction. Les parties à une transaction peuvent donc négocier librement, dès la prise du mandat d’entremise, le montant des prestations dans la limite du maximum fixé et affiché par le professionnel. Dans ces conditions, s’agissant d’un agent immobilier qui ne pratiquerait jamais des prix correspondant au tarif maximum, il faut distinguer deux cas de figure : si les prix pratiqués par le professionnel sont toujours inférieurs au tarif maximum affiché, il ne sera, par définition, pas susceptible d’être sanctionné pour pratique commerciale trompeuse, puisque, précisément, la nouvelle réglementation est venue clarifier et consacrer le fait qu’il a toute latitude pour négocier le prix à la baisse par rapport à son tarif maximum* ».

LES HONORAIRES SUPÉRIEURS AU BARÈME

La réponse ministérielle traite également la question des **honoraires supérieurs au barème**. Comme l’indique le ministère, « *si, en revanche, les prix pratiqués par le professionnel sont supérieurs au tarif maximum affiché, alors il enfreint la réglementation et son comportement est bien entendu susceptible d’être sanctionné en tant que pratique commerciale trompeuse. Pour mémoire le code de la consommation prévoit que les pratiques commerciales trompeuses sont punies d’un emprisonnement de deux ans (trois ans lorsqu’elles sont suivies de la conclusion d’un ou plusieurs contrats), et d’une amende de 300 000 euros, ce montant pouvant être porté, de manière proportionnée au délit, à 10% du chiffre d’affaire moyen annuel, calculé sur les trois derniers chiffres d’affaires annuels connus à la date des faits, ou à 50% des dépenses engagées pour la réalisation de la publicité ou de la pratique constituant ce délit* ».

Fiche pratique rédigée par Olivier **BEDDELEEM**