



La FNAIM présente : Les annonces à rallonge de la loi ALUR

Choc de « simplicité » ou de « complication » ?

Sous l'effet de la loi ALUR, les annonces immobilières de vente vont s'allonger avec de nouvelles mentions obligatoires relatives à la copropriété. L'obligation s'impose à tous les annonceurs, qu'ils soient professionnels ou particulier, et quel que soit le support utilisé : vitrine, presse, internet, affichette placardée chez le commerçant du coin, etc.

La volonté d'informer l'acquéreur le plus en amont possible est louable. Mais les informations imposées par la loi ALUR ne sont pas des plus pertinentes et alourdissent exagérément les annonces. L'impression des petites annonces immobilières sur support papier était déjà en voie d'extinction, voilà qui devrait achever de l'éteindre rapidement.

Honoraires de transaction

Pour les professionnels de l'immobilier, toute annonce de vente d'un bien immobilier devra comporter le montant TTC des honoraires de transaction **en pourcentage du prix de vente lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur**.

Commentaires de la FNAIM. Dans leurs annonces de biens à vendre, les professionnels n'ont pas attendu la loi ALUR pour indiquer le prix proposé suivi de la mention « honoraires de transaction compris » lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur. Un arrêté de 1990 sur les prix l'impose déjà. La nouveauté consistera donc à en indiquer le montant TTC en pourcentage du prix de vente.

On peut observer que la loi n'oblige pas de mentionner, dans l'annonce, le montant de la taxe foncière du bien vendu. Un renseignement pourtant important que les professionnels de la transaction ne manquent pas de communiquer à leurs clients.

La loi n'oblige pas plus à faire figurer la surface du bien dans l'annonce. De longue date, la FNAIM recommande à ses adhérents d'indiquer, dans l'annonce, la superficie « Carrez » en cas de vente de lot de copropriété et, pour les autres biens la surface habitable.

A noter que pour les ventes de lots de copropriété, l'indication de la superficie « loi Carrez » n'est obligatoire que dans l'avant-contrat ou dans l'acte de vente. La loi ALUR complète cette obligation par celle de joindre dès l'avant-contrat, une attestation comportant aussi la surface habitable.

Vente de lots de copropriété

En cas de vente d'un appartement, l'annonce devra indiquer que le bien est soumis au statut de la copropriété ! Elle précisera en outre :

- le nombre de lots dans l'immeuble ;
- le montant moyen annuel de la quote-part des charges courantes dans le budget prévisionnel supportées par le vendeur.

Contact Presse

Procédures en cours. L'annonce doit également indiquer si la copropriété est dans une situation financière ou physique tellement dégradée qu'elle a dû demander en justice la désignation d'un mandataire, administrateur ou expert spécial pour assurer la gestion, la remise en état de l'immeuble ou le recouvrement des impayés.

Commentaire de la FNAIM. Jusqu'à présent, tout visiteur intéressé par l'achat d'un appartement demandait un minimum de renseignements sur la copropriété : le montant des charges, le nom du syndic, les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, etc. Ce sont des éléments que tout professionnel tient à la disposition de ses clients.

Quant aux procédures, les mentions obligatoires vont prendre beaucoup de place dans les annonces pour une utilité réduite. Mais, fort heureusement, toutes les copropriétés ne sont pas en difficultés ou dégradées. Plutôt que de lister systématiquement ces mentions dans les annonces, il aurait été plus simple de renforcer, dans l'avant-contrat, le devoir d'information pesant sur le vendeur à l'égard de son acquéreur.

Quelles sanctions en cas d'omission ?

Si un professionnel ne respecte pas l'obligation d'affichage de ses honoraires lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur, la loi ALUR a prévu une amende de 1 500 € par infraction.

Aucune sanction spécifique n'est prévue en cas de défaut d'information obligatoire ou de fausse information dans une annonce portant sur un lot de copropriété. Mais les sanctions habituelles restent applicables : sur le plan civil, une dissimulation peut être à l'origine d'un vice du consentement de l'acquéreur (erreur, dol) et sur le plan pénal, l'annonceur peut être poursuivi par les services de répression des fraudes pour publicité de nature à induire en erreur.

Enfin rappelons que dans tous les cas, les professionnels de l'immobilier sont tenus de respecter les lois et les règlements et qu'à défaut il pourra s'exposer à des poursuites disciplinaires dès que la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mise en place par la loi ALUR sera opérationnelle.

En annexe, un exemple d'annonce de vente d'un appartement en copropriété comprenant toutes les mentions rendues obligatoires par la loi ALUR.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la plus importante organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. Elle réunit aujourd'hui 12 000 entreprises, soit le tiers du secteur et environ 100 000 collaborateurs, exerçant les différents métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Annexe

Exemple d'annonce de vente d'un appartement en copropriété conforme à la loi ALUR

Surligné en jaune : cadre juridique - Les nouvelles mentions imposées par la loi ALUR

Appartement 4 pièces – 82 m² - DIJON

Photo	<p>200 000 € dont x % TTC d'honoraires à la charge de l'acquéreur <i>(Pas de mention si 100 % des honoraires sont à la charge du vendeur).</i></p> <p>Appartement 4 pièces - 82 m² DIJON 21000 VICTOR HUGO</p> <p>Proche gare et centre-ville, dans résidence standing, bel appartement traversant avec 3 chambres, grand séjour avec baies vitrées, superbe vue sur Dijon. Possibilité garage en plus. Quartier Victor Hugo.</p>
-------	---

AGENCE : nom et coordonnées agence

<p>Logement : Type d'habitation : appartement Numéro d'étage : 7 Nombre d'étages : 9</p> <p>Surface (facultatif) Surface habitable : 82 m² Superficie loi Carrez : 80 m²</p>	<p>Equipements : Nombre de chambres : 3 Nombre de salle de bains : 1 Cave : 1 Parking : 1</p>	<p>Performance énergétique : D</p> <p>Le graphique illustre la performance énergétique du logement. L'axe vertical représente la consommation énergétique en kWh/m²/an, divisée en classes A (≤ 50), B (51 à 80), C (91 à 150), D (151 à 200), E (201 à 300), F (301 à 450) et G (≥ 450). Le logement est classé D avec une consommation de 181 kWh/m²/an. Les classes A et B sont désignées comme 'Logement économe' et la classe G comme 'Logement énergivore'.</p>
--	--	--

Copropriété :

Bien soumis au statut de la copropriété (loi du 10 juillet 1965)

Nombre de lots : 50

Montant annuel de la quote-part du budget prévisionnel (dépenses courantes) : 00,00 €

Procédures en cours : (Uniquement s'il y a procédure et dans ce cas, uniquement les points concernés)

Demande de désignation d'un mandataire ad hoc (impayés de charges) : oui / non

Demande de désignation d'un administrateur provisoire (équilibre financier compromis ou impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble) : oui / non

Demande de désignation d'expert(s) (incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants) : oui / non