

HONORAIRES DE NÉGOCIATION

Nouveau mode de calcul des honoraires de négociation à compter du 1er Mai 2016

Suite à la réforme des professions juridiques réglementées, relative à la Loi Macron, entrée en vigueur au 1er mai 2016. Les honoraires de négociation des notaires ne sont plus réglementés.

Lorsqu'un vendeur décide de confier un mandat à un notaire plutôt qu'à une agence, l'étude notariale est alors rémunérée, pour son activité de mise en relation avec un acheteur et le travail de négociation, sur que la base d'une commission qui était jusque-là fixée au niveau national. Jusqu'à ce jour, pour un bien mis en vente à 200 000 euros, la commission perçue par le notaire était de 3.6 % (soit 5 % pour la tranche de 0 à 45735 €, puis 2.5 % au-delà) . Or, la Loi Macron prévoit une libéralisation du tarif de la négociation notariale. Autrement dit, chaque étude pourra désormais pratiquer des tarifs libres.

Aussi, par souci de transparence et conformément aux dispositions générales d'information du consommateur prévues aux Code de la consommation, et précisées par l'arrêté du 10 janvier 2017, publié au JORF du 18 janvier 2017 relatif à la publicité des prix pratiqués par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières :

1) Champ d'application

Le champ d'application de l'arrêté est défini par l'article 1er.

Il reste inchangé par rapport à celui de 1990 : seule la rédaction a été modernisée.

-Tout professionnel, soumis ou non à la loi Hoguet, intervenant dans une transaction de vente, de location ou de sous-location immobilière doit respecter les dispositions prescrites par l'arrêté. L'arrêté du 10 janvier 2017 a un champ large et est susceptible d'inclure diverses professions (agents immobiliers, administrateurs de biens, notaires, avocats, huissiers de justice, etc.).

-Les personnes exerçant une activité de simple diffusion d'annonces immobilières ne sont pas soumises à cet arrêté, de même que les particuliers n'ayant pas la qualité de professionnel.

2) Affichage du barème des prix

Contenu et intelligibilité du barème

Le barème liste les prix des prestations proposées par le professionnel. Le mode de calcul des honoraires pour la transaction est déterminé par chaque professionnel dans le barème. Ceux-ci peuvent être forfaitaires et/ou proportionnels. Dans ce dernier cas, le ou les pourcentages prélevés doivent apparaître.

Les « fourchettes » de prix ne sont pas admises puisque l'arrêté exige que les prix soient fixés pour chacune des prestations proposées (article 2 de l'arrêté).

Lorsque les honoraires proportionnels varient selon les tranches de prix de vente du bien, le professionnel doit préciser de manière très apparente et intelligible si celles-ci sont cumulatives entre elles (III. de l'article 2).

A défaut, le consommateur pourrait faussement croire qu'un seul taux d'honoraires est applicable.

• Réalité des prix

Le I. de l'article 2 de l'arrêté du 10 janvier 2017 pose le principe d'un affichage du barème des prix « effectivement pratiqués » T.T.C des prestations assurées par les professionnels soumis à cet arrêté. Il est rappelé que le droit de la consommation prohibe de manière générale les pratiques de type « faux rabais ». Par conséquent, les professionnels doivent veiller à appliquer effectivement les prix affichés dans une majorité des transactions de vente auxquelles ils participent. Les rabais par rapport au barème sont autorisés : il est possible d'y déroger dans le cadre des négociations, mais dans des limites proches des conditions pratiquées, seulement à la baisse, et pour des affaires particulières.

L'arrêté du 10 janvier 2017 étend par ailleurs les modalités d'affichage du barème des prix à de nouveaux supports, notamment aux sites internet.

L'objectif est de promouvoir la portée des informations contenues dans ces barèmes en les faisant connaître aux consommateurs dans le domaine de l'immobilier. Ceux-ci pourront par exemple directement vérifier que les tarifs affichés sur les annonces sont conformes à ce qui est indiqué sur le barème.

• Accès au barème des prix

Ce document doit être « aisément accessible » (article 2) :

- Sur toute annonce immobilière dématérialisée : la présence d'un lien hypertexte visible dans le corps de l'annonce, intitulé par exemple « consulter nos tarifs » et renvoyant directement vers la page « tarifs » du site du professionnel, permet de remplir l'obligation ;
- Sur le site internet du professionnel en deux clics maximum, par exemple au sein d'un onglet explicite type « nos tarifs », « nos honoraires » ou « notre barème d'honoraires » figurant sur la page d'accueil ;
- 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.). Le cas échéant, un renvoi vers le site internet du professionnel, lui-même permettant d'accéder au barème, suffit à remplir cette obligation, en trois clics maximum.

En tout état de cause, l'accès au barème doit pouvoir se faire en trois clics maximum afin de rester « aisément accessible ».

3) Annonces de ventes

L'arrêté du 10 janvier 2017 impose l'affichage de certaines mentions dans les annonces de vente d'un bien déterminé, en plus de celles prévues par d'autres réglementations comme le code de la construction et de l'habitation (étiquette-énergie et informations sur la copropriété).

Le prix de vente du bien doit systématiquement figurer sur l'annonce.

Les annonces de vente comporteront, lorsque les honoraires sont à la charge de l'acquéreur, l'assiette qui sert de base de calcul au pourcentage de rémunération de l'intermédiaire soit le prix hors honoraires. Le prix de vente qui apparaît immédiatement au consommateur est celui qui inclut les honoraires à la charge de l'acquéreur (prix type « HAI » par exemple), y compris dans le cadre d'une recherche sur internet.

Lorsque les honoraires sont à la charge du vendeur, le prix de vente qui apparaît ne doit pas juridiquement les inclure ; à défaut les honoraires seraient à la charge de l'acquéreur.

NB : il est rappelé que l'administration fiscale considère que l'assiette servant de calcul aux droits de mutation à titre onéreux (« frais de notaire ») est le prix exprimé dans l'acte constatant le transfert de propriété. Les honoraires à la charge de l'acquéreur ne constituent pas une charge augmentative du prix et sont, à ce titre, exclus de l'assiette de calcul de l'impôt. En revanche, les honoraires acquittés par le vendeur ne peuvent pas être déduits du prix de vente car ils n'y sont juridiquement pas inclus : ils entrent donc de fait dans l'assiette fiscale.

La mention précisant les modalités de répartition des honoraires doit figurer sur l'ensemble des annonces de vente et pourrait par exemple revêtir les formes suivantes :

- « Les honoraires sont intégralement à la charge de l'acquéreur » ou « honoraires charge acquéreur » ;
- « Les honoraires sont intégralement à la charge du vendeur » ou « honoraires charge vendeur » ;
- « Les honoraires sont partagés entre les parties » ou « honoraires partagés entre acquéreur et vendeur ». La pratique consistant à « basculer » les honoraires du vendeur vers l'acquéreur est prohibée et demeure susceptible de constituer une pratique commerciale trompeuse.

De manière générale, il convient de bannir l'usage du terme « frais », insuffisamment clair, au profit de celui « d'honoraires », qui renvoie clairement aux sommes revenant au professionnel.

Compte tenu de cette réforme, le mode de calcul des honoraires de négociation au sein de notre Etude s'effectue **sur plusieurs tranches cumulatives**, et s'établit comme suit : (NOUVEAUX TARIFS AU 15/10/2017)

Prix de vente de : 0 à 50 000 € : 8,4 % TTC

puis de 50 001 € à 100 000 € : 5,4 % TTC

puis de 100 001 € à 150 000 € : 3,6 % TTC

puis de 150 001 € à X : 3 % TTC

Exemple : pour un prix net vendeur de 150 000€ : le montant des honoraires de négociation s'élève à 8700,00 € TTC

Notre service de Négociation immobilière se tient à votre entière disposition pour toute demande complémentaire au 03 83 65 28 29 ou au 06 47 86 46 78.