

MISE AUX NORMES SUR FNAIM.FR

La FNAIM a lancé la mise en conformité de l'affichage des annonces de biens en vente sur www.fnaim.fr.



Si la mention concernant une éventuelle procédure en cours au sein de la copropriété n'est pas renseignée, apparaîtra dans l'annonce « Consulter l'agence pour connaître les informations relatives au Syndicat de copropriété ».

Pour toute information ou difficulté : passerelles@fnaim.fr

POUR LES SOCIÉTÉS EN CHARGE DE LA MAINTENANCE DE VOS PASSERELLES INFORMATIQUES

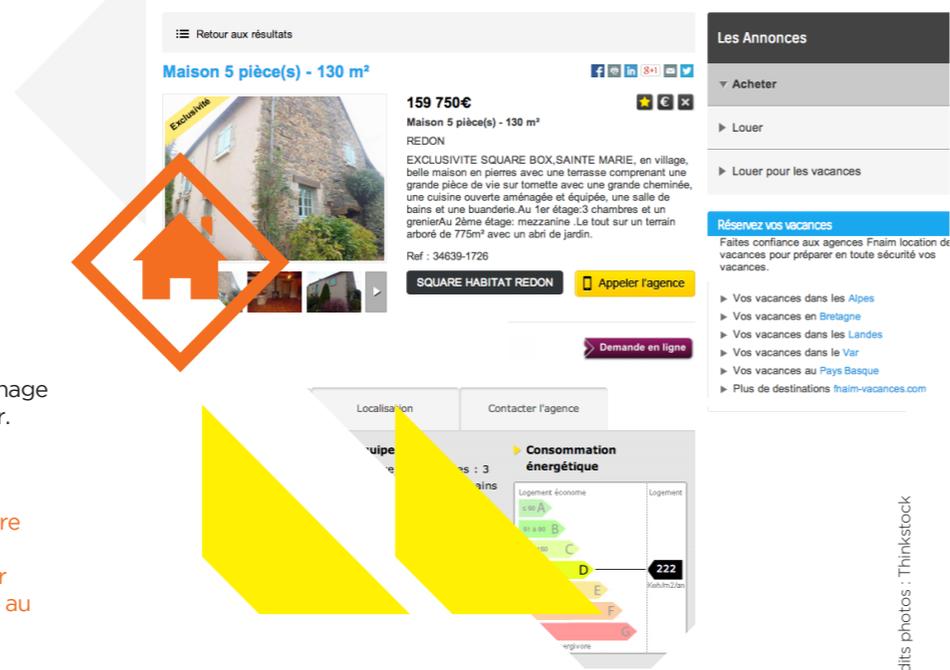
Une demande sera également officiellement envoyée par la Fédération auprès de toutes les SSII en charge des passerelles informatiques assurant la remontée des annonces sur fnaim.fr et d'autres sites Internet d'annonces immobilières afin de leur demander de prévoir ces évolutions dans les progiciels de transaction.

Avertissement

Cette information ne présente qu'une sélection des nouvelles dispositions de la loi ALUR et n'est pas exhaustive. Seul le texte de loi vous assure de disposer de toutes les informations indispensables.

Les modifications prévues par la loi ALUR seront précisées par décrets au cours de l'année 2014.

Fédération Nationale de l'Immobilier / www.fnaim.fr



POUR LES SITES INTERNET D'ANNONCES

Votre responsabilité est engagée en tant que professionnel. Il est impératif que vos annonces en ligne soient en conformité avec ces nouvelles obligations. L'éditeur du site a l'obligation de tout mettre en œuvre pour que les annonces mises en ligne soient conformes à la loi en vigueur.

► Une question plus complexe, besoin d'une aide plus personnalisée ?

Contactez le service juridique au 32 40 (numéro unique à 4 chiffres) puis dire « FNAIM » (du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h30) ou par e-mail : service.juridique@fnaim.fr

FNAIM / Direction de la Communication - Avril 2014 / SIREN 775 698 087 / Crédits photos : Thinkstock



AGIR POUR LE LOGEMENT

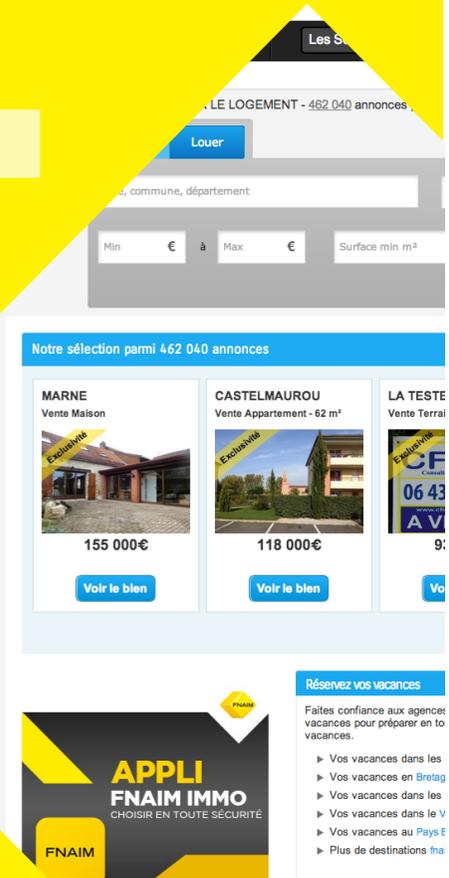
2014

NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LA RÉDACTION DES ANNONCES IMMOBILIÈRES

www.fnaim.fr

@FNAIM

Former / Informer / Sécuriser



Prix de l'immobilier : tendances du marché
Bilan 2013 : retrouvez plus de

VOUS ÊTES UN PROFESSIONNEL

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) modifie de nombreuses dispositions concernant la rédaction des annonces de mise en vente.



NOUVELLES INFORMATIONS OBLIGATOIRES

Professionnels de l'immobilier, si vos annonces ne respectent pas la nouvelle législation en vigueur depuis le 26 mars 2014 (loi n° 2014-366 publiée au Journal officiel), vous risquez d'être poursuivi pour publicité trompeuse.

RÉDACTION DES ANNONCES IMMOBILIÈRES

Pour renforcer l'information des acheteurs, le vendeur devra préciser dans son annonce si le bien est soumis au statut de la copropriété, le nombre de lots dans cette copropriété et le budget moyen des charges courantes annuelles affectées au lot. Pour les copropriétés en difficulté, l'existence d'une procédure d'alerte ou de redressement du syndicat de copropriété devra apparaître.

+ Ces informations doivent se retrouver dans les annonces publiées dans les supports papier, sur Internet et en vitrine.

Sont concernées toutes les ventes de lot ou de fraction de lot d'un immeuble bâti quel que soit son usage (habitation, bureau, commerce, cave, parking, garage, etc.).

Sont concernés tous les annonceurs, particuliers comme professionnels.

OBLIGATIONS POUR LE PROFESSIONNEL

Le professionnel de l'immobilier diffuse des informations sous la forme d'annonces pour un bien à vendre ou à louer. Il est à ce titre soumis aux dispositions de droit commun, notamment pour ce qui concerne les pratiques commerciales (art. L121-1 du code de la consommation).

La même réglementation s'applique aux annonces diffusées sur Internet.

RAPPEL

Depuis le 1^{er} janvier 2011, chaque annonce immobilière doit comporter le résultat de la performance énergétique du bien mis en vente.

NOUVEL ARTICLE L721-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

4 NOUVELLES MENTIONS OBLIGATOIRES

► Le vendeur doit indiquer si le bien en vente se situe dans une copropriété.

Phrase type : bien soumis à la copropriété

► Le vendeur doit indiquer le nombre de lots au sein de la copropriété

Phrase type : XX lots dans la copropriété

► Le vendeur doit indiquer le montant moyen annuel de sa quote-part dans le budget prévisionnel des dépenses courantes (en € annuel)

Phrase type : charges courantes annuelles par an XX €

► Le vendeur doit indiquer si une procédure est en cours telle que décrite aux articles 29-1 A, 29-1 de la loi de 1965 et L615-6 du code de la construction de l'habitation.

Phrases types :

- 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

+ Attention : ne mettre aucune mention si aucune procédure n'est en cours.

NOUVEL ARTICLE 6-1 DE LA LOI HOGUET DU 2 JANVIER 1970

LES HONORAIRES D'AGENCE

Les honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur doivent être indiqués sur toutes les annonces de biens à vendre SAUF pour les fonds de commerce et les parts sociales représentatives d'un immeuble ou d'un fonds de commerce.

Sont donc concernés les appartements, les maisons, les terrains, les parkings, les caves, les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux professionnels, les locaux industriels, les immeubles, les propriétés agricoles et viticoles, les forêts.

+ NOUVEAUTÉ : si dans un mandat les honoraires sont à la charge de l'acquéreur, le prix de vente doit être complété de la mention honoraires en « % TTC » du prix de vente.

Exemple : Si le prix de vente au mandat s'élève à 150 000 € et les honoraires à 10 000 €, il faut mentionner 160 000 € dont 6,66% TTC d'honoraires charge acquéreur.

+ EN PRATIQUE

— Mandat Honoraires **charge vendeur** : prix de vente en € mentionné au mandat

— Mandat Honoraires **charge acquéreur** : prix de vente en € mentionné au mandat + montant en % des honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.
Soit : prix € dont ...% TTC d'honoraires charge acquéreur.

NOTA BENE : l'annonceur professionnel mentionne ses honoraires obligatoirement en pourcentage du prix, même lorsque son barème est exprimé en valeur absolue.