

Annonces immobilières

mardi 31 mai 2022 16:33

Mentions à faire figurer

Cas où les honoraires sont à la charge de l'acquéreur

- prix de vente du bien. Ce prix devra obligatoirement inclure la part des honoraires (prix du type « HAI ») et il sera exprimé à la fois honoraires inclus et exclus. La taille des caractères du prix honoraires inclus devra être plus importante que celle du prix du bien hors honoraires,
- les honoraires sont à la charge de l'acquéreur en utilisant une formule du type « *honoraires charge acquéreur* »,
- le montant toutes taxes comprises (TTC) des honoraires, exprimé en pourcentage de la valeur du bien entendue hors honoraires, et précédé de la mention « *Honoraires* : ».

Cas où les honoraires sont à la charge du vendeur

- prix de vente, qui ne pourra pas inclure la part des honoraires à la charge du vendeur,
- les honoraires sont à la charge du vendeur en utilisant une formule du type « *honoraires charge vendeur* ».

Finis les mentions du type « FAI » ou « Honoraires inclus »

Cas des biens soumis au régime de la copropriété :

Outre les mentions ci-dessus, l'annonce doit également indiquer, conformément aux dispositions de l'article L. 721-1 du Code de la construction et de l'habitation :

- que le bien est soumis au statut de la copropriété
- le nombre de lots principaux
- le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes de la copropriété
- le cas échéant, qu'un administrateur ad hoc ou judiciaire a été désigné

Si deux annonces sont diffusées sur un site internet autre que celui de l'agence (par exemple, Se Loger, Bien Ici ou Le Bon coin), elles devront contenir un lien hypertexte visible dans le corps de l'annonce renvoyant vers le barème de l'agence (« *Consulter nos tarifs* »).

Toute publicité concernant la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé, devra, quel que soit le support utilisé, indiquer plusieurs éléments. Cela concerne toutes les locations immobilières, y compris annexes telles que les places de parking, à l'exclusion des locations conclues par des professionnels (baux professionnels et commerciaux).

Si l'agence communique sur un montant global comprenant le loyer, les charges récupérables et un éventuel complément de loyer (le logement présente des caractéristiques particulières de localisation ou de confort), la publicité indiquera le montant suivi des mentions « par mois » et « charges comprises », ou « /mois » et « CC » pour les supports physiques (annonces presse, affichettes vitrines, etc.).

Si, au contraire, l'agence choisit de détailler, son annonce devra indiquer le montant du loyer au principal, le montant des charges récupérables inscrit dans le contrat de location et les modalités de règlement desdites charges, ainsi que le montant de l'éventuel complément de loyer exigé.

L'annonce devra aussi indiquer :

- le montant total TTC des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention « honoraires charge locataire » ou « HCL » pour des supports physiques,
- le montant TTC des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

Dans tous les cas, la publicité devra indiquer :

- le montant du dépôt de garantie, s'il est exigé,
- le caractère meublé de la location lorsque le logement est loué meublé.

Enfin, deux dernières mentions :

- le nom de la commune et, le cas échéant, de l'arrondissement dans lesquels se situe le bien,
- la surface du bien loué exprimée en mètres carrés de surface habitable.

lien hypertexte visible dans le corps de l'annonce renvoyant vers le barème de l'agence (« *Consulter nos tarifs* »).

Mentions obligatoires de l'annonce :

Caractéristiques du bien exactes : L'annonce doit mentionner les caractéristiques principales du bien, les éléments essentiels susceptibles d'intéresser le client. Il s'agit du type de bien concerné, de sa situation, son état, sa composition et de son prix. La description du bien doit correspondre à l'exacte réalité, sous peine d'être considérée comme une publicité trompeuse. En ce qui concerne, sa superficie, même si rien n'est prévu réglementairement, il est fortement conseillé dans un souci de prudence d'ajouter la mention environ.

Numéro SIREN de l'annonceur

Prix TTC :

En matière de vente d'immeuble, la publicité réalisée par un intermédiaire de l'immobilier, comportant un prix de location ou de vente d'un bien déterminé, doit mentionner le montant toutes taxes comprises (TTC) de sa rémunération dès lors que cette dernière :

-Est à la charge du locataire ou de l'acquéreur.

-N'est pas incluse dans le prix annoncé.

Concrètement, l'information sur le prix s'effectue en incluant les honoraires TTC du professionnel de l'immobilier (prix net vendeur + montant de la commission).

En matière de location, la publicité doit mentionner :

- **les honoraires d'agence TTC**
- le montant du loyer n'est pas une obligation. Toutefois, cette information relève du bon sens pour l'efficacité de la publicité ou de l'annonce.
- la provision pour charges doit être indiquée seulement si le montant du loyer est mentionné. Possibilité d'indiquer : « Loyer de x euros Charges Comprises », ou « x euros CC ».
- le montant du dépôt de garantie est plafonné par la loi (1 mois de loyer), il est donc inutile de le préciser, sauf si le propriétaire demande un dépôt inférieur au plafond légal.

Le nom ou la raison sociale de l'annonceur ainsi que son adresse doivent être communiquées au responsable de la publication.

De plus, depuis le 1er avril 2017, les agences immobilières auront l'obligation de **publier leurs grilles tarifaires** pour toutes leurs prestations :

- De manière visible dans les **vitrines** des points de vente accueillant du public,
- Sur tous les **sites internet** où sont diffusés leurs annonces,

Loi énergétique

mercredi 26 octobre 2022 16:02

LOI ÉNERGÉTIQUE

NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un arrêté du 22 décembre 2021 paru au J.O du 29 décembre 2021. vient préciser les mentions à faire figurer, depuis le 1er janvier 2022, en France métropolitaine, sur les annonces immobilières des biens classés en F ou G.

Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, la mention prévue pour les annonces de location et de vente doit être mentionnée ainsi :

- ➡ Logement à consommation énergétique excessive : classe F
- ➡ Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Cette mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce de vente ou de location.

Crédit immobilier

mardi 21 juin 2022 10:10

Articles L313-3 et suivants du code de la consommation

Quel que soit le support, la publicité faite, reçue ou perçue en France doit préciser:

- l'identité du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit ;
- la nature du prêt ;
- l'objet du prêt.

Lorsque cette publicité comporte un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit pour l'emprunteur, elle précise également de façon claire, concise et visible les informations complémentaires sur les caractéristiques du crédit, fournies, le cas échéant, à l'aide d'un exemple représentatif.

De plus, tout document publicitaire ou tout document d'information qui sera remis doit mentionner que :

- l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ;
- la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et que si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées.

Est interdite toute publicité :

- qui assimile les mensualités de remboursement à des loyers ;
- ou qui fait référence, pour le calcul des échéances, à des prestations sociales qui ne sont pas assurées pendant toute la durée du contrat.
- Qui fait figurer toute formulation susceptible de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit.

Mention complémentaire de l'ARPP

En présence de la simple indication « loi Pinel » ou « Prêt Social Location Accession » ou « Prêt Locatif Social » ou « Prêt à taux zéro », **le renvoi avec un astérisque sur « Voir conditions en agence » suffit.**

Loi Pinel / PTZ / RT 2012

mercredi 31 août 2022 14:45

LOI PINEL (si mentionné en texte)

➡ Faire apparaître la mention " Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales "

Si place : Investir dans l'immobilier comporte des risques. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente / ou / en agence...

➡ Prêt à taux zéro : PTZ + octroyé pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale dans une résidence à haute performance énergétique (BBC ou RT 2012) et réservé sous conditions de ressources aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. RT2012 / Bâtiment basse consommation (si mentionné en texte)

➡ La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs.

PSLA / Prêt social location-accession

➡ Tarifs en location-accession soumis à plafonds de revenus, voir conditions en agence.

Si pas assez de place :

➡ Sous conditions de ressources, voir conditions en agence. RCS Obligatoire...

➡ Si dans la publicité : aucune adresse, pas de site internet... seulement un téléphone et une adresse mail. Rajouter obligatoirement le RCS.

LOI ÉNERGÉTIQUE

NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un arrêté du 22 décembre 2021 paru au J.O du 29 décembre 2021. vient préciser les mentions à faire figurer, depuis le 1er janvier 2022, en France métropolitaine, sur les annonces immobilières des biens classés en F ou G. Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, la mention prévue pour les annonces de location et de vente doit être mentionnée ainsi :

➡ Logement à consommation énergétique excessive : classe F

➡ Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Cette mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce de vente ou de location.

MENTION ACCEPTÉE :

Voir conditions en agence. A partir du moment où seuls les noms des prêts ou dispositif Loi Pinel, PTZ... sont notés dans une annonce générique – comme dans l'exemple ci-dessous - un simple astérisque renvoyant sur : voir conditions en agence, est acceptable, selon l'ARPP (Autorité de Régulation Professionnelle de la Publicité), si aucune notion de prix ou de taux n'est indiqué.

EXEMPLE mention acceptée

HABITER OU INVESTIR
L'ÉCO-QUARTIER FERRIÉ À LAVAL



ISBA La Maison **ÉCO**temporaire
 clés en main
 du T3 au T5

LOI PINEL **Plus de 10% de réduction** **sur le prix de vente** **de la maison**

PROCVIS OUEST
 promoteur-amenageur
 02 43 59 48 35
 www.procvis-ouest.fr

* Voir conditions et restrictions. Preuve de qualification des contribuables et d'absence d'investissement précédent. Délivrance de la Loi Pinel.

Publicité notoriété

mardi 25 octobre 2022 09:59

PUBLICITÉ NOTORIÉTÉ

➡ Lorsque l'activité de l'entreprise est bien identifiée dans la publicité, il n'y a pas d'obligation de mettre toutes les mentions légales liées au statut de l'entreprise s'il manque de la place.

EXEMPLE : Publicité OF/ PO

NANTES • LE PLESSIS TISON
LE PETIT SAINT-LAURENT • DU T3 AU T5
VOTRE RÉSIDENCE À DEUX PAS DE L'ERDRE

PROMOTION IMMOBILIÈRE

10 ANS
SIGNATURE
VOTRE RÉFÉRENCE
EN MATIÈRE
D'ÉQUIPEMENT

NOUVEAU

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :
0 800 777 019 Service & appel gratuits

ataraxia
PROMOTION IMMOBILIÈRE
ATARAXIA.FR

Ataraxia Promotion - SAS au capital de 20 032 121 € - SIREN 493 130 173 RCS Nantes - Siège social : 2 rond-point des Antons, 44700 Orvault - Carte Pro. Transaction n°CPI 4401 2017 000 019 221 délivrée par la CCI de Nantes Saint-Nazaire. N° unique d'identification 493 130 173. Non réception de fonds, effets ou valeurs et absence de garantie financière • Illustrations de l'intention architecturale de l'opération, susceptibles d'adaptation. • 06/2019.

NANTES • LE PLESSIS TISON
LE PETIT SAINT-LAURENT • DU T3 AU T5
VOTRE RÉSIDENCE À DEUX PAS DE L'ERDRE

PROMOTION IMMOBILIÈRE

10 ANS
SIGNATURE
VOTRE RÉFÉRENCE
EN MATIÈRE
D'ÉQUIPEMENT

NOUVEAU

0 800 777 019 Service & appel gratuits

ataraxia
PROMOTION IMMOBILIÈRE
ATARAXIA.FR

Ataraxia Promotion - SAS au capital de 20 032 121 € - SIREN 493 130 173 RCS Nantes

Publicité PO