

Vente immobilière : que doit indiquer l'annonce de l'agent immobilier ?

Vous souhaitez acheter un logement, vous consultez les annonces immobilières et vous voulez connaître les informations qui doivent y apparaître ? Nous faisons un point sur la réglementation.

Quel que soit le type de logement que vous recherchez, le contenu de l'annonce immobilière est identique. Cependant, pour un bien situé en copropriété, l'annonce est complétée par des informations concernant la copropriété.

Achat ou vente d'un logement

Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

Quelles informations sur le bien vendu doivent figurer dans l'annonce ?

L'annonce immobilière donne les **caractéristiques principales** du bien vendu :

Type de bien (appartement, loft, maison...)

Situation géographique

Superficie et composition

État du bien (travaux à prévoir, neuf, rénové...)

La description doit être faite avec précision. Dans le cas contraire, l'annonce peut être qualifiée de trompeuse et induire en erreur les consommateurs. C'est un délit qui est puni de sanctions pénales.

Avec l'autorisation du vendeur, une **photographie** accompagne le plus souvent les annonces. Il est recommandé de recueillir l'accord écrit de l'architecte ayant conçu le bâtiment et de faire paraître son nom au bas de la photographie.

Comment doit être indiqué le prix de vente dans l'annonce ?

L'annonce indique les éléments suivants :

Prix de vente

Montant des honoraires toutes taxes comprises (TTC) exprimé en pourcentage

Répartition du paiement des honoraires entre l'acquéreur et le vendeur

Si les honoraires sont **payés par l'acheteur**, le prix de vente est exprimé honoraires inclus et exclus (avec et sans les honoraires).

Lorsque les honoraires sont proportionnels, ils varient selon les tranches de prix de vente du bien. L'annonce doit préciser si ces tranches sont cumulatives.

Si les honoraires sont **à la charge du vendeur**, seul le prix de vente hors honoraires doit être mentionné.

Le barème de prix affiché par le professionnel mentionne les **tarifs maximums de ses prestations** toutes taxes comprises (TTC). Le consommateur qui le souhaite peut ainsi négocier à la baisse le prix des prestations du professionnel ayant la carte professionnelle.

Faut-il afficher le diagnostic de performance énergétique dans l'annonce ?

L'annonce doit préciser le classement énergétique du bien déterminé par le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**. Il permet d'estimer la consommation énergétique du logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre. Cette obligation concerne tous les bâtiments clos et couverts dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude. Elle ne concerne pas les bâtiments à construire si l'annonce est faite avant la fin des travaux.

Le DPE indique le montant des dépenses théoriques annuelles d'énergie pour un usage standard.

Comment le consommateur est-il informé des risques naturels et technologiques majeurs ?

L'agent immobilier doit informer le consommateur sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers, le recul du trait de côte et la pollution des sols.

L'annonce immobilière comporte la mention suivante : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr ».

Quels renseignements sur l'agence doivent figurer sur l'annonce ?

L'annonce doit également comporter des **renseignements sur l'agence immobilière** :

Numéro **SIREN** (Système d'identification du répertoire des entreprises)

Mention de l'inscription de l'agent immobilier au guichet unique des formalités des entreprises

Quelles informations sur le bien vendu doivent figurer dans l'annonce ?

L'annonce immobilière donne les **caractéristiques principales** du bien vendu :

Type de bien (appartement, loft, maison...)

Situation géographique

Superficie et composition

État du bien (travaux à prévoir, neuf, rénové...)

Bien vendu soumis au **statut de la copropriété**

Nombre de lots de copropriété dans l'immeuble

Montant moyen annuel des charges payées par le vendeur

Procédure en cours en raison des difficultés rencontrées par la copropriété (mesures préventives, plan de sauvegarde, ...)

La description doit être faite avec précision. Dans le cas contraire, l'annonce peut être qualifiée de trompeuse et induire en erreur les consommateurs. C'est un délit puni de sanctions pénales.

Avec l'autorisation du vendeur, une **photographie** accompagne le plus souvent les annonces. Il est recommandé de recueillir l'accord écrit de l'architecte ayant conçu le bâtiment et de faire paraître son nom au bas de la photographie.

Comment doit être indiqué le prix de vente dans l'annonce ?

L'annonce indique les éléments suivants :

Prix de vente

Montant des honoraires toutes taxes comprises (TTC) exprimé en pourcentage

Répartition du paiement des honoraires entre l'acquéreur et le vendeur

Si les honoraires sont **payés par l'acheteur**, le prix de vente est exprimé honoraires inclus et exclus (avec et sans les honoraires).

Lorsque les honoraires sont proportionnels, ils varient selon les tranches de prix de vente du bien. L'annonce doit préciser si ces tranches sont cumulatives.

Si les honoraires sont à **la charge du vendeur**, seul le prix de vente hors honoraires doit être mentionné.

Le barème de prix affiché par le professionnel mentionne **lestarifs maximums de ses prestations** toutes taxes comprises (TTC). Le consommateur qui le souhaite peut ainsi négocier à la baisse le prix des prestations du professionnel ayant la carte professionnelle.

Faut-il afficher le diagnostic de performance énergétique dans l'annonce ?

L'annonce doit préciser le classement énergétique du bien déterminé par le diagnostic de performance énergétique (DPE). Il permet d'estimer la consommation énergétique du logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

Cette obligation concerne tous les bâtiments clos et couverts dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude.

Elle ne concerne pas les bâtiments à construire si l'annonce est faite avant la fin des travaux.

Le DPE indique le montant des dépenses théoriques annuelles d'énergie pour un usage standard.

Comment le consommateur est-il informé des risques naturels et technologiques majeurs ?

L'agent immobilier doit informer le consommateur sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers, le recul du trait de côte et la pollution des sols.

L'annonce immobilière comporte la mention suivante : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr ».

Quels renseignements sur l'agence doivent figurer sur l'annonce ?

L'annonce doit également comporter des **renseignements sur l'agence immobilière** :

Numéro **SIREN** (Système d'identification du répertoire des entreprises)

Mention de l'inscription de l'agent immobilier au guichet unique des formalités des entreprises

Et aussi...

- Documents de copropriété
- Vente d'un logement en copropriété

Où s'informer ?

• 0809 540 550 DGCCRF – RéponseConso

Vous rencontrez une difficulté suite à un achat ? Vous avez une interrogation sur un point de droit avant d'acheter ou commander ?

Vous pouvez obtenir une réponse par un agent de la DGCCRF en appelant le **0809 540 550**.

Horaires d'ouverture du service :

Lundi et mardi : de 8h30 à 12h30 et de 13h15 à 17h15

Mercredi : de 13h15 à 17h15

Jeudi : de 8h30 à 12h30

Vendredi : de 8h30 à 16h

Numéro non surtaxé

Comment faire si...

J'achète un logement

Et aussi...

- Documents de copropriété
- Vente d'un logement en copropriété

**Textes de
référence**

- Code de la construction et de l'habitation : articles L721-1 à L721-3
Informations spécifiques dans les annonces de vente de lot de copropriété
- Code de la construction : articles R126-21 à R126-25
Mention du diagnostic de performance énergétique dans les annonces
- Code de l'environnement : articles R125-23 à R125-27
Information des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs
- Code de commerce : articles R123-237 à R123-238
Mention RCS et numéro SIREN
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00