



Mieux vivre l'immobilier

mars 2014

LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION-VENTE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue au Journal Officiel du 26 mars 2014.

Vous trouverez ci-dessous, à titre d'information, les dispositions concernant la transaction-vente. Celles relatives à la transaction-location se situent dans le volet « gestion locative ».

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE TRANSACTION Article 24 de la loi.....	2
➤ Les annonces immobilières (article 24-I-10° et 24-III-3°)	2
1. Mention des honoraires	2
2. Mention du statut d'agent commercial	2
➤ information sur les liens de natures capitalistiques et juridiques (article 24-I-6°).....	2
➤ Les mandats.....	3
1. Les informations contenues dans les mandats (article 24-I-8°).....	3
2. La reconduction tacite des mandats (article 24-I-11°).....	3
➤ Modifications propres à l'activité de marchand de listes (article 24-I-8° et 9)	4
1. Contrat conclu entre le marchand de listes et le propriétaire du bien.....	4
2. Contrat conclu entre le marchand de listes et son client	5
DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION ET LA COPROPRIETE	5
LA VENTE D'UN LOT – article 54	5
➤ Dispositions relatives à la vente d'un lot de copropriété (PJ article 54 – III) (création des articles L.721-1 à L.721-3 du CCH)	5
1. Mention des annonces immobilières.....	5
2. Annexion de documents à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente d'un lot à usage total ou partiel d'habitation	5
➤ Mentions concernant la superficie dans les actes (PJ article 54-II) (modification de l'article 46 de la loi de 1965)	7

UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS

unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / unis@unis-immo.fr

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE TRANSACTION *Article 24 de la loi*

➤ **Les annonces immobilières (article 24-I-10° et 24-III-3°)**

1. Mention des honoraires

Pour les activités de transaction (achat, vente, recherche, location, sous-location...), les annonces devront, quel que soit le support utilisé, mentionner les honoraires TTC exprimé, **pour ce qui est de la vente, en pourcentage du prix**, lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur ou de locataire même lorsque ces honoraires sont inclus dans le prix de vente.

Entrée en vigueur : immédiate

2. Mention du statut d'agent commercial

Par ailleurs, les agents commerciaux devront indiquer leur statut (art. 6-2 de la loi Hoguet) :

- dans l'annonce immobilière,
- dans les mandats de vente et de recherche et dans tous documents d'une transaction immobilière à laquelle il participe.

Le non-respect de ces deux obligations est sanctionné par une amende de 1 500 euros (montant qui peut être porté à 3 000 euros en cas de récidive).

Entrée en vigueur : immédiate

➤ **information sur les liens de natures capitalistiques et juridiques (article 24-I-6°)**

Désormais, lorsque le titulaire de la carte professionnelle propose à ses clients les services d'une entreprise, il est tenu de les informer, **avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise**, des éventuels liens **directs de nature capitalistique** ou des **liens de nature juridique** qu'il a ou que ses directeurs (d'établissement, d'agence, de bureau ou de succursales) et négociateurs salariés et indépendants, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera les conditions de cette information.

Cette obligation s'applique également lorsque le titulaire de la carte professionnelle propose à ses clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.

Ne pas respecter cette obligation expose le titulaire de la carte à une condamnation pénale : 6 mois d'emprisonnement et 7500€ d'amende.

A cette fin, les directeurs (d'établissement, d'agence, bureau et succursale), les négociateurs salariés et indépendants sont préalablement tenus d'informer le titulaire de la carte des liens de nature capitalistique ou juridique qu'ils ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont il propose les services à ses clients.

➤ Les mandats

1. Les informations contenues dans les mandats (article 24-I-8°)

• Mandats simples et exclusifs

Les mandats simples et exclusifs relatifs à l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location (saisonnaire ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis), la gestion immobilière¹ doivent préciser les moyens employés par le titulaire de la carte et le cas échéant son réseau pour diffuser auprès du public les annonces commerciales relatives aux opérations de vente, recherche, échange, location et sous-location.

• Mandats exclusifs

Les mandats exclusifs relatifs à l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, la gestion immobilière² doivent **en plus** préciser de façon détaillée :

- Les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter sa mission,
- Les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte et selon une périodicité déterminée par les parties.

Par ailleurs, la somme versée par le mandant en **application d'une clause pénale** ou d'une clause d'exclusivité est limitée dans son montant. Un décret en Conseil d'Etat déterminera ce montant.

Entrée en vigueur : le 1^{er} juillet 2014.

2. La reconduction tacite des mandats (article 24-I-11°)

Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles (autrement dit, lorsqu'il agit en tant que consommateur ou non-professionnel) :

- **pour les mandats simples** portant notamment sur la vente, la location, la recherche de biens à vendre ou à louer et pour les mandats de gestion³, les modalités de non-reconduction

¹ Le texte vise précisément les mandats relatifs à :

1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

6° La gestion immobilière.

² Le texte vise précisément les mandats relatifs à :

1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

6° La gestion immobilière.

³ Le texte vise expressément les mandats relatifs à :

- L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis,

- L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce,

- La cession d'un cheptel mort ou vif,

des contrats (définies par les deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation) sont mentionnées de manière lisible et visible dans les mandats :

« Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite.

Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal ».

- **pour les mandats exclusifs** portant sur la vente, la location ou la recherche de biens à vendre ou à louer⁴, ceux-ci mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 :

« Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

Cette mention n'a pas à figurer dans les mandats portant sur :

- La vente d'immeuble par lots,
- La souscription ou la première cession d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- La location, par fractions, de tout ou partie des locaux à usage commercial dépendant d'un même ensemble commercial.

Entrée en vigueur : ces dispositions s'appliquent aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014.

➤ **Modifications propres à l'activité de marchand de listes (article 24-I-8° et 9)**

1. Contrat conclu entre le marchand de listes et le propriétaire du bien

Un encadrement aux contrats qui lie les marchands de listes aux propriétaires des biens inscrits sur les listes est apporté : il est prévu une clause d'exclusivité obligatoire aux termes de laquelle, pendant une durée limitée, le propriétaire du bien ne peut confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel de l'immobilier ou publier d'annonce par voie de presse.

Entrée en vigueur : le 1^{er} juillet 2014.

- La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

- L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce,

- La gestion immobilière.

⁴ Sont notamment exclus les mandats de gestion et les contrats de syndic

2. Contrat conclu entre le marchand de listes et son client

La loi prévoit également que le contrat conclu entre le professionnel et son client précise :

- l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel,
- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans le contrat. Le texte renvoie à un décret pour les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total.

Entrée en vigueur : ces dispositions s'appliquent aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014 sauf pour les modalités de remboursement total ou partiel (attente d'un décret en CE)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANSACTION ET LA COPROPRIETE LA VENTE D'UN LOT – article 54

➤ Dispositions relatives à la vente d'un lot de copropriété (PJ article 54 – III) (création des articles L.721-1 à L.721-3 du CCH)

La loi renforce la protection des acquéreurs en prévoyant des mentions obligatoires dans les annonces de vente de lots de copropriété - **tout usage confondu** - et l'annexion de documents supplémentaires à l'avant-contrat de vente d'un lot à usage partiel ou total d'habitation.

1. Mention des annonces immobilières

- Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété,
- Le nombre de lots,
- Le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes (définies à l'article 14-1 de la loi du 10.07.1965).
- Le cas échéant, si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'un plan de sauvegarde, d'une administration provisoire ou d'une procédure visée par l'article L.615-6 du CCH.

2. Annexion de documents à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente d'un lot à usage total ou partiel d'habitation

- Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :
 - **Fiche synthétique de la copropriété** prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 (fiche regroupant les données financières et techniques relatives à la copropriété et son bâti, pour les immeubles d'habitation). Cette fiche sera établie selon un planning étalé entre 2016 et 2018, selon la taille de l'immeuble,
 - **Règlement de copropriété et état descriptif de division** ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés,
 - **Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** si le vendeur en dispose.
- Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :
 - Le montant des **charges courantes** du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,

- Les **sommes pouvant rester dues par le copropriétaire** vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur **sauf** pour les Syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,
 - **L'état global des impayés de charges au sein du syndicat** et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, **sauf** pour les syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €,
 - Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose **d'un fonds de travaux**, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
- Carnet d'entretien de l'immeuble
 - Attestation comportant la mention de la superficie Loi Carrez
 - Notice d'informations relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété : un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice.
 - Le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

A défaut d'annexion, l'acquéreur reconnaît que le Notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et le carnet d'entretien.

En cas de vente publique, ces documents sont annexés au cahier des charges.

Lorsque les documents autres que la notice, le carnet d'entretien et, le cas échéant, le diagnostic technique global ainsi que le plan pluriannuel de travaux ne sont pas annexés à l'acte, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée par LRAR ou remise en main propre.

Entrée en vigueur :

- **Application immédiate**
- **arrêté pour le contenu de la notice des droits et obligations des copropriétaires**
- **fiche synthétique :**
 - **31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;**
 - **31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;**
 - **31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.**

➤ **Mentions concernant la superficie dans les actes (PJ article 54-II) (modification de l'article 46 de la loi de 1965)**

Dorénavant, les promesses unilatérales de vente ou d'achat ainsi que tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot (ou d'une partie de lot) mentionnent la surface habitable du lot en plus de la superficie de la partie privative.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de mention de la superficie de la partie privative.

La superficie de la partie privative ainsi que la surface habitable seront définies par décret.

Entrée en vigueur : applicables aux promesses et actes authentiques conclus à compter du 24 juin 2014.
