

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Vente immobilière : quelles sont les obligations de l'agent immobilier ?

Dans le cadre d'une vente immobilière, un agent immobilier doit remplir plusieurs obligations. Doit-il avoir un mandat du vendeur ? A-t-il un devoir de conseil ? Quelles informations doivent être précisées dans l'annonce immobilière ? Nous faisons un point sur la réglementation.

L'agent immobilier doit-il avoir un mandat pour vendre un bien ?

Avant de mettre en vente un bien immobilier, l'agent immobilier doit avoir un mandat écrit, signé et en cours de validité.

Le mandat de vente comporte notamment les mentions suivantes :

Objet et durée du mandat (généralement 3 mois)

Désignation du ou des propriétaires en cas d'indivision

Coordonnées de l'agent et numéro de sa carte professionnelle

Honoraires (frais d'agence), ainsi que la mention de qui en aura la charge

Conditions de maniement des fonds et de reddition des comptes

Moyens mis en œuvre par l'agent pour réaliser la vente

Numéro d'enregistrement du mandat dans le registre des mandats de l'agence

Il existe plusieurs types de mandat :

Le **mandat simple** permet au propriétaire de confier la vente à plusieurs agences et de vendre lui-même son bien.

Le **mandat semi-exclusif** est signé avec une seule agence et le propriétaire peut vendre son bien lui-même.

Le **mandat exclusif** est signé avec une agence, seule à pouvoir vendre le bien.

Comment la clientèle est-elle informée sur le statut de l'agent immobilier ?

Dans tous les lieux où il reçoit sa clientèle, l'agent immobilier doit afficher les éléments suivants, en évidence :

Numéro de sa carte professionnelle

Montant de la garantie financière

Adresse du garant

S'il perçoit des fonds lors de transactions immobilières, l'affiche indique les informations suivantes :

Banque et numéro du compte où doivent être effectués les versements et les remises

Modes obligatoires de versement.

Le barème des prestations doit-il être affiché ?

L'agent immobilier doit afficher les prix de ses prestations toutes taxes comprises (TTC).

Le barème de ses honoraires est affiché de façon lisible et visible à l'entrée des établissements recevant de la clientèle. Quand l'établissement dispose d'une vitrine, il doit être parfaitement visible depuis l'extérieur. Les prix sont affichés dans le même format et au même emplacement que celui normalement réservé aux annonces immobilières. Le barème doit être accessible sur le site internet du professionnel. Les prix sont également donnés sur les autres sites ou font l'objet d'un renvoi vers l'information.

Lorsque les honoraires proportionnels varient selon les tranches de prix de vente du bien, l'agent immobilier doit préciser de manière très apparente et intelligible si celles-ci sont cumulatives entre elles.

L'affiche doit également préciser pour chacune des prestations à qui en incombe le paiement.

Les honoraires affichés doivent être effectivement pratiqués à l'issue des transactions réalisées par l'intermédiaire du professionnel.

Quelles informations doivent figurer sur l'annonce immobilière ?

Le professionnel doit fournir les informations suivantes quand il rédige une annonce immobilière :

Prix de vente du bien vendu

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

Paiement des honoraires par l'acquéreur ou par le vendeur

Si les honoraires sont à la charge de l'acquéreur, le prix de vente est exprimé honoraires inclus et exclus. Le prix honoraires inclus doit apparaître en caractères plus importants. Le montant TTC des honoraires à la charge de l'acquéreur est précédé de la mention Honoraires et est exprimé en pourcentage de la valeur du bien hors honoraires. Si les honoraires sont à la charge exclusive du vendeur, seul le prix de vente hors honoraires doit être mentionné.

Lorsque les honoraires proportionnels varient selon les tranches de prix de vente du bien, l'agent immobilier doit préciser de manière très apparente et intelligible si celles-ci sont cumulatives entre elles.

Les annonces immobilières affichent également le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui permet d'estimer la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

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 »

Ces informations doivent être facilement accessibles quel que soit le support utilisé par le professionnel pour la publicité (vitrines, site internet...).

Les annonces concernant une vente en copropriété doivent indiquer les points suivants :

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...)

L'agent immobilier a-t-il un devoir de conseil ?

Oui, l'agent immobilier a un devoir de conseil. Il doit s'assurer de la régularité de la transaction et transmettre aux parties toutes les informations techniques nécessaires. Pour ce faire, il vérifie notamment les points suivants :

Titre de propriété du vendeur (en cas d'indivision, tous les propriétaires doivent accepter la vente du bien)

Statuts et compte-rendu de l'assemblée générale qui autorise la vente, pour une société civile immobilière (SCI)

Caractéristiques du bien fournies par le vendeur (surface, existence d'éventuelles servitudes, diagnostics immobiliers obligatoires,...)

Solvabilité de l'acquéreur en lui demandant, par exemple, son apport personnel

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

Questions – Réponses

- Quel mandat de vente peut-on confier à une agence immobilière ?
- Qu'est-ce qu'une offre d'achat d'un bien immobilier ?
- Promesse de vente et condition suspensive d'obtention du prêt : de quoi s'agit-il ?
- La vente d'un bien immobilier est-elle soumise à la TVA immobilière ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Achat d'un terrain

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

Textes de référence

- Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles
- Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à des opérations sur les immeubles et fonds de commerce
Obligation de détenir un mandat (article 73)
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière
- 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 la construction et de l'habitation : articles L721-1 à L721-3
Annonce pour un lot de copropriété

