

LOI ALUR

OBLIGATION DE TRANSPARENCE PORTANT SUR LES COMMISSIONS VERSEES AUX INTERMEDIAIRES

COMMENTAIRES

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR »), adoptée définitivement par le Sénat le 20 Février 2014 instaure un mécanisme de transparence des rémunérations perçues par les intermédiaires intervenant dans les transactions immobilières, et ceci au profit des acquéreurs de biens immobiliers.

L'article 24 de la loi ALUR crée un article 6-1 au titre 1er de la loi du 2 Janvier 1970 (loi Hoguet) réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Cet article instaure une obligation d'information des acquéreurs de biens immobiliers sur les rémunérations perçues par les intermédiaires ayant apporté leur concours à l'opération de transaction.

Figurent, notamment, dans le champ d'application de ce texte, les ventes en nu ou meublés d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

Certains commentaires du dispositif émanant de sites internet « spécialisés » ont affirmé que l'obligation d'information sur le montant des honoraires serait étendue aux centrales ou plateformes de vente.

Selon ces commentaires, lorsqu'une centrale de vente conclura un mandat de commercialisation avec un promoteur, l'acquéreur devra être informé du montant total des honoraires versés par le vendeur (le promoteur) à la centrale de vente.

Il s'agit d'une interprétation extensive du texte qui est selon moi erronée.

L'article 9 du texte de loi ALUR définitivement adopté le 20 février 2014 par le Sénat dispose en effet :

« 9° Après l'article 6 (de la loi du 2 janvier 1970), sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés :

Art. 6-1. – Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1er et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires, exprimé, pour ce qui concerne les

opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur »

Initialement (projet de loi déposé le 26 juin 2013), l'article était rédigé comme suit :

« Art. 6-1. – Toute publicité effectuée par une personne visée à l'article 1er et relative aux opérations mentionnées au 1° de cet article doit, quel que soit le support utilisé, mentionner le montant toutes taxes comprises de la rémunération de l'intermédiaire restant à la charge de chacune des parties. »

Un amendement, déposé le 22 juillet 2013 à la Commission des Affaires Economiques de l'Assemblée Nationale, a été adopté par la Commission le 24 septembre 2013.

Cet amendement a permis de limiter l'obligation d'information aux honoraires à la charge du locataire et de l'acheteur, à l'exclusion de ceux qui sont à la charge du vendeur ou du bailleur.

Cela résulte expressément des débats de la commission des Affaires Economiques de l'Assemblée Nationale.

Cet article n'a pas fait l'objet de modifications depuis lors.

Je ne partage donc pas l'interprétation de certains sites internet selon lesquels cette obligation s'imposera aussi bien à l'agent commercial, mandataire d'une centrale de vente, qu'à la centrale de vente elle-même.

Seuls les honoraires directement à la charge de l'acquéreur sont visés par l'obligation de transparence.

Les honoraires versés par le vendeur (ou promoteur), à la centrale ou plateforme de vente, ne sont pas, selon moi, dans le champ d'application du texte adopté.

Il est possible que les décrets d'application adoptent une position extensive en incluant les honoraires versés par les promoteurs aux centrales.

Les décrets comporteraient, dans cette hypothèse, une interprétation extensive du texte de l'article 6-1 de la loi Hoguet, et ne seraient donc pas conformes à la loi. Or, les normes réglementaires (au premier rang desquelles figurent les décrets) doivent toujours respecter les lois.

Toute personne intéressée peut faire sanctionner un décret non conforme à la loi en saisissant le juge administratif.

Vous priant de bien vouloir prendre note de ces précisions,

Bien à vous,

Thibault BRAVARD

Avocat associé

t.bravard@bravard-avocats.com



112 rue Garibaldi - 69006 Lyon

Tél. : +33 (0)4 72 75 01 01 - Fax : +33 (0)4 72 75 32 01

www.bravard-avocats.com