

JURIDIQUE

Modification des mentions à afficher par les agents immobiliers et autres professionnels

- L'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière est modifié à compter du 1^{er} avril 2022.
- Les annonces de location publiées par des professionnels pour des biens situés en zone d'encadrement des loyers devront à l'avenir comporter l'indication du loyer de référence majoré.

Un arrêté du 26 janvier 2022, publié au JO du 4 février, modifie à compter du 1^{er} avril prochain l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.

En premier lieu, il est désormais précisé que l'affichage (en vitrine et à l'entrée) des prestations devra désormais renseigner les prix « *maximums* ».

Comme l'indique la notice accompagnant le décret, il s'agit de « *corriger des situations où le barème affiché pouvait être considéré comme non respecté s'il était négocié à la baisse au profit du consommateur* ». Ainsi, les « *consommateurs qui le souhaitent* » doivent se sentir libres « *de négocier à la baisse le prix des prestations du professionnel* ».

En second lieu, une nouvelle indication devra être portée sur les annonces de location de biens situés dans une zone où les loyers sont encadrés par arrêté préfectoral (au titre de l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018).

Ces annonces devront à l'avenir indiquer « *le montant du loyer de référence majoré précédé de la mention " loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) ", le montant du loyer de base précédé de la mention " loyer de base " et, le cas échéant, le montant du complément de loyer exigé, précédé de la mention " complément de loyer " . Ces montants sont précédés de la mention " Zone soumise à encadrement des loyers " . La taille des caractères du montant mentionné au 1^o est plus importante que celle du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer* ».

Selon la notice de l'arrêté, le but est de « *permettre aux consommateurs de s'assurer du respect de ces règles d'encadrement des loyers* ».

De notre point de vue, c'est de manière très contestable que, selon la notice, cette mesure « *est pris[e] en application de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018* » (voir aussi le visa de la loi ELAN en tête de l'arrêté).

Rien, dans l'article 140 loi ELAN, n'impose aux professionnels de l'immobilier de guider les candidats locataires sur la conformité ou non des loyers proposés par des propriétaires.

Rien non plus ne permet de rattacher cette mesure aux dispositions du Code de la consommation (visées dans l'arrêté), qui imposent seulement aux professionnels d'indiquer leurs tarifs aux consommateurs.

Cette nouvelle mesure coercitive s'inscrit cependant dans un mouvement général visant à verrouiller de tous côtés le blocage des loyers.

L'article 140 de la loi ELAN impose déjà que tout bail d'habitation pour un logement situé en zone d'encadrement mentionne le loyer de référence et le loyer de référence majoré.

Par ailleurs, comme l'indique Emmanuelle Wargon dans un communiqué de presse présentant l'arrêté ici commenté, l'indication des plafonds de loyers « sera également bientôt étendue aux annonces publiées par les particuliers, dans le cadre de la loi 3DS »¹.

Sans doute le Gouvernement a-t-il été sensible aux conclusions du « 1^{er} baromètre de l'Observatoire de l'encadrement des loyers à Paris » de la Fondation Abbé Pierre. De manière peu anodine, ce rapport est proposé en téléchargement sur la « fiche » du portail officiel « service-public.fr » qui commente l'arrêté du 26 janvier 2022. Il indique qu'« entre le 1^{er} août 2020 et le 1^{er} août 2021, 35 % des logements dépassaient les plafonds de loyer légalement fixés ».

Rappelons que l'arrêté du 10 janvier 2017 modifié concerne « tout professionnel qui, à quelque titre que ce soit, intervient pour mettre en relation acquéreurs ou locataires et vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers ». Il ne s'applique « pas aux personnes physiques ou morales qui interviennent en tant que simples supports des annonces immobilières ». Plus clairement dit, il ne concerne pas les « professionnels, personnes physiques ou morales, qui exercent une activité de diffuseurs d'annonces immobilières, quel qu'en soit le support (papier, électronique ou audiovisuel) »². Les Chambres de propriétaires diffusant des annonces ne sont donc pas concernées.

Frédéric Zumbiehl

© UNPI

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/annonces-immobilières-publication-dun-arrete-completant-linformation-du-consommateur-dans-annonces>

² Focus par Christelle Coutant-Lapalus, Loyers et Copropriété n° 5, mai 2017, alerte 38