

LA LETTRE DU FRANCHISE IMMOBILIER

Nouvelles règles d'affichage des annonces immobilières

L'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière est entré en vigueur le 1^{er} avril 2017. Depuis cette date, les professionnels de l'immobilier sont tenus d'afficher clairement le barème des honoraires au titre de leur activité de vente, de location et de gestion immobilière à l'entrée de leur établissement.

Par ailleurs, les annonces doivent mentionner de façon claire le prix de vente avec honoraires inclus et le prix de vente avec honoraires exclus, en précisant à qui incombe le paiement des honoraires. Il est obligatoire de faire figurer le montant TTC des honoraires exprimé en pourcentage du prix de vente et précédé de la mention « honoraires ».

Notons enfin que, selon la DGCCRF, le barème des honoraires doit être disponible en moins de trois clics à partir de toute annonce immobilière en ligne (note de la DGCCRF du 10 Mars 2017).

Location, sous-location... Quels régimes d'imposition ?

Le principe paraît simple : les revenus issus d'un bien loué nu sont imposables au titre des revenus fonciers, tandis que les revenus tirés des biens loués meublés intègrent les BIC. Désireux de bénéficier du régime des BIC un propriétaire avait soulevé le fait que le bien qu'il louait nu au locataire principal était sous-loué par ce dernier en meublé.

Peu importe que le bien soit sous-loué meublé, selon une réponse ministérielle du 9 mars 2017 (J.O. Sénat, 9 mars 2017, page 1024). Le propriétaire qui loue nu reste toujours imposable au titre des revenus fonciers.

Franchiseur, franchisé : sur qui repose la charge de la preuve ?

Dans un arrêt du 29 mars 2017 la Cour de Cassation rappelle que c'est au franchiseur de prouver qu'il a bien rempli ses obligations contractuelles.

Ainsi, il revenait au franchiseur de justifier de la création d'une centrale d'achat permettant aux franchisés de bénéficier de prix plus bas que s'ils s'étaient approvisionnés auprès du même fournisseur sans passer par la centrale. De même, c'est au franchiseur de prouver qu'il a bien respecté son obligation d'assistance.

La Cour de cassation rappelle opportunément que la charge de la preuve pèse sur le débiteur de l'obligation.