



02.48.75.24.95
contact@agence-bic.fr
syndic@agence-bic.fr

SARL Agence BIC CHANGEUX et ROUX
VENTE-LOCATION-GESTION-SYNDIC DE COPROPRIETE- EXPERTISE

4 rue Pierre Debournou – BP 426
18100 VIERZON Cedex

Monsieur Nicolas SANSU
Maire de Vierzon
Place de l'Hôtel de Ville - BP 337
18103 VIERZON CEDEX

Réf : Vente de la maison de Célestin Gerard

27 avril 2021

Monsieur Le Maire,

C'est avec grand étonnement que nous avons pris connaissance de votre volonté de vendre l'ancienne maison de Célestin Gérard appartenant à la commune et abritant le restaurant « Les Petits Plats de Célestin » lors du dernier conseil municipal du 15 avril 2021.

En effet, nous ne comprenons pas qu'un bien qui rapporte plus de 24 000 € par an à la Municipalité et faisant partie du patrimoine historique local puisse être vendu.

Cela étant, la décision appartient aux élus et nous ne pouvons que la regretter et non intervenir sur celle-ci.

Le 17 avril 2021, nous apprenons par voie de presse que Monsieur LASSERRE, mandataire immobilier AXELITE, avait été mandaté depuis plusieurs mois pour recevoir les offres des acquéreurs.

Le choix d'un agent immobilier entre dans le champ d'application du Code des Marchés Publics et le contrat devait faire l'objet d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables.

L'article 1 du Code des marchés publics définit les marchés publics comme des contrats conclus à titre onéreux entre les collectivités territoriales et des opérateurs publics ou privés pour répondre à des besoins de travaux, fournitures et services. Le recours à un agent immobilier chargé de procéder à la vente d'un bien du domaine privé d'une collectivité et de trouver le meilleur acquéreur en contrepartie d'un prix répond à cette définition.



www.agence-bic.com



Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture du Cher
Transactions et Gestions de Biens CPI 1801 2020 000 044 655
Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

SARL au capital de 80 000 € - RC BOURGES – SIRET 883 451 437



SARL Agence BIC CHANGEUX et ROUX

VENTE-LOCATION-GESTION-SYNDIC DE COPROPRIETE- EXPERTISE

4 rue Pierre Debournou – BP 426
18100 VIERZON Cedex

02.48.75.24.95

contact@agence-bic.fr
syndic@agence-bic.fr

Le contrat constituera donc un marché public (Conseil d'Etat 5/03/2003, req. n°233372 - TA de Lyon 23/04/2009, Sté ImmoBat/commune Aretmare, req n°0703959 - Tribunal des Conflits 14 mai 2012, Commune d'Egry, n°C3860)

Il vous est possible d'optimiser la vente d'un bien, mais il convient de respecter les procédures de mise en concurrence.

D'autre part, la profession d'agent immobilier étant réglementée, il faut s'assurer que le prestataire est titulaire d'une carte professionnelle d'agent immobilier, de la teneur du mandat écrit, de la durée et des conditions et la rémunération.

Ce dernier point pose également quelques interrogations.

Sur le site de Monsieur LASSERRE, les honoraires sont consultables (bien que difficilement trouvables en 3 clics, selon les obligations de la DGCCRF). Les honoraires de vente des locaux commerciaux (car il s'agit bien ici d'un local commercial) au-delà de 100 000 € sont de 10% hors taxes du prix de vente.

Pour un local dont le prix de vente serait de 180 000,00 €, le montant des honoraires serait donc de 21 600,00 € TTC et non de 10 000,00 € TTC comme prévu dans la délibération.

Certes l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière admet qu'il est possible de déroger au barème de prix pratiqués, « mais dans des limites proches » et pour des « affaires particulières » (réponse ministérielle du 31/10/2017).

Faut-il considérer une remise de 54 % comme une limite proche ?

Pour mémoire, le non-respect du barème peut constituer un délit de pratique commerciale trompeuse au sens des articles L. 121-2 et suivants du code de la consommation.

Enfin, puisque ce mandat est un marché public, une délégation du Conseil Municipal, au minimum, était nécessaire pour vous autoriser à le signer et vous deviez rendre compte de vos décisions en la matière.



www.agence-bic.com



Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture du Cher
Transactions et Gestions de Biens CPI 1801 2020 000 044 655
Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

SARL au capital de 80 000 € - RC BOURGES – SIRET 883 451 437



SARL Agence BIC CHANGEUX et ROUX

VENTE-LOCATION-GESTION-SYNDIC DE COPROPRIETE- EXPERTISE

4 rue Pierre Debournou – BP 426
18100 VIERZON Cedex

02.48.75.24.95

contact@agence-bic.fr
syndic@agence-bic.fr

Puisque vous n'aviez pas de délégation pour signer ce mandat, il aurait donc fallu une délibération du conseil municipal avant le début de la procédure et une autre pour vous autoriser à signer ce contrat.

Aucune des deux procédures n'ayant été respectées, vous n'aviez donc aucune qualité pour signer le mandat de vente auprès d'un professionnel de l'immobilier.

Le mandat signé avec Monsieur LASSERRE est donc nul et il n'avait aucune qualité pour recevoir des offres d'achat.

Sans mandat, l'agent immobilier peut être condamné pénalement (art.16 et 18 de la loi du 2 janvier 1970).

Nous vous demandons donc de bien vouloir faire annuler votre délibération du 15 avril 2021 et de respecter les dispositions du Code des Marchés Publics pour la procédure de mise en concurrence.

A toutes fins utiles, nous vous informons que le rendement moyen sur la ville de Vierzon est de 7.40% et que la valeur d'un tel bien en capitalisation serait de 297 000 €.

Sachez enfin, qu'étant opposés à une telle vente et ne voulant pas d'amalgame avec la qualité d'élue de l'opposition de Cécile Changeux, nous ne répondrons pas à cet appel d'offres.

Notre intervention est avant tout liée à la réglementation immobilière bien trop souvent bafouée, ce qui n'est pas sans faire de tort à notre profession.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de recevoir, Monsieur Le Maire, nos sincères salutations.

La Gérante, Cécile CHANGEUX

Copie à la DGCCRF / FNAIM



Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture du Cher
Transactions et Gestions de Biens CPI 1801 2020 000 044 655
Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

SARL au capital de 80 000 € - RC BOURGES – SIRET 883 451 437

BAREME TTC HONORAIRES @XELITE

Immobilier Traditionnel et Ancien

A l'exclusion du neuf (VEFA), Commerces et Immobilier d'entreprise
A la charge du vendeur sauf convention contraire précisée dans le mandat

PRIX NET DE VENTE		TAUX
<	30 000 €	Forfait 4 000 €
35 000 €	50 000 €	Forfait 5 500 €
50 001 €	75 000 €	10%
75 001 €	120 000 €	9%
120 001 €	180 000 €	8,5%
180 001 €	250 000 €	6%
>	250 000 €	5 %

Commerces

Cession de fonds de commerce, droit au bail et vente de locaux commerciaux.
Cession de parts sociales et cessions en procédures collectives.

PRIX NET DE VENTE	TAUX
Prix de vente <ou égal 25000€	Forfait de 5000 HT
Prix de vente de 25 001 € à 50 000€	Forfait de 7500 HT
Prix de vente de 50 001 à 100 000 €	Forfait de 10 000 HT
➤ 100 001 €	10%

HT du
prix de

Etant précisé que les commissions ci-dessus doivent être appliquées dans une majorité des transactions, il est possible d'y déroger, uniquement à la baisse, pour des affaires particulières et dans les limites proches des conditions pratiquées (note de la DGCCRF suite à l'arrêt du 10/01/2017)

TRANSACTIONS : Ancien Neuf Prestige Commerce



15ème législature

Question N° : 1209	De M. Charles de la Verpillière (Les Républicains - Ain)		Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances (M. le SE auprès du ministre)	
Rubrique > professions et activités immobilières	Tête d'analyse >Immobilier - prix - affichage	Analyse > Immobilier - prix - affichage.	
Question publiée au JO le : 19/09/2017 Réponse publiée au JO le : 31/10/2017 page : 5300 Date de changement d'attribution : 24/10/2017			

Texte de la question

M. Charles de la Verpillière appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'interprétation qu'il convient d'avoir de l'article 2-I de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière. Il lui demande plus précisément si l'obligation ainsi édictée d'afficher « les prix effectivement pratiqués des prestations », emporte interdiction de déroger, pour les professionnels de l'immobilier concernés, aux prix affichés en concédant des remises ou ristournes aux clients.

Texte de la réponse

L'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière a pour objet d'améliorer la protection économique des acquéreurs ou locataires potentiels. Son article 2-I impose aux professionnels intervenant dans une transaction immobilière d'afficher « les prix effectivement pratiqués des prestations qu'ils assurent ». Cette disposition signifie que le professionnel doit veiller à appliquer effectivement les prix affichés dans la majorité des transactions de vente auxquelles il participe. Les rabais par rapport au barème sont autorisés : il est possible de déroger à ce barème de prix dans le cadre des négociations, mais dans des limites proches des conditions pratiquées, seulement à la baisse, et pour des affaires particulières. En revanche, si le professionnel souhaite adapter de manière générale et permanente ses tarifs, il lui est parfaitement possible de modifier ses barèmes. En dehors des conditions précitées, le non-respect du barème, que cela soit à la hausse ou à la baisse, est susceptible de consister un délit de pratique commerciale trompeuse au sens des articles L. 121-2 et suivants du code de la consommation. En effet, constitue une pratique commerciale trompeuse, notamment celle qui repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants : le prix ou le mode de calcul du prix, le caractère promotionnel du prix et les conditions de vente. Ainsi la Cour de cassation juge de façon constante que tel est le cas lorsque pour certains produits, il est pratiqué des promotions permanentes faisant référence à des prix initiaux en réalité non pratiqués.

JORF n°0015 du 18 janvier 2017
texte n° 14

Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière

NOR: ECFC1638733A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2017/1/10/ECFC1638733A/jo/texte>

Publics concernés : les professionnels intervenant à quelque titre que ce soit afin de mettre en relation les parties désirant conclure une transaction immobilière.

Objet : le présent arrêté rénove les modalités d'affichage des annonces immobilières relatives à la vente, à la location ou à la sous-location non saisonnières.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er avril 2017 et remplace à cette date l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières.

Notice explicative : le présent arrêté prend en compte notamment les principales dispositions introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové en matière d'affichage. La rénovation de l'arrêté du 29 juin 1990, commandée par une norme supérieure (loi ALUR précitée), est également l'occasion de moderniser un texte dont les règles étaient inchangées depuis sa parution.

Parmi les principales modifications apportées :

- le barème des prix des prestations proposées par un professionnel de l'immobilier devra dorénavant également être publié sur son site internet ;
- les annonces de vente préciseront systématiquement le prix de vente du bien et à qui incombe le paiement des honoraires de l'intermédiaire ;
- les annonces de location avertiront les futurs locataires du montant du loyer mensuel « tout compris », des modalités de décompte des charges locatives, de la surface et de la commune du bien afin notamment de leur permettre de vérifier le respect du plafonnement des honoraires de location créé par la loi ALUR.

Références : l'arrêté est pris en application de l'article L. 112-1 du code de la consommation. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre de l'économie et des finances et la secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire,

Vu le code de la consommation, notamment ses articles L. 111-1 et L. 112-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, notamment son article 6-1 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu le décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier ;

Vu l'arrêté du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services ;

Vu l'arrêté du 3 décembre 1987 relatif à l'information du consommateur sur les prix, notamment ses articles 1er, 13 et 15 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 21 octobre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil national de la consommation en date du 23 septembre 2016,

Arrêtent :

Article 1

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à tout professionnel qui, à quelque titre que ce soit, intervient pour mettre en relation acquéreurs ou locataires et vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers.

Elles ne s'appliquent pas aux personnes physiques ou morales qui interviennent en tant que simples supports des annonces immobilières.

Article 2

I. - Les professionnels visés à l'article 1er sont tenus d'afficher les prix effectivement pratiqués des prestations qu'ils assurent, notamment celles liées à la vente, à la location de biens et à la gestion immobilière, en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération.

II. - Les prix des prestations doivent être indiqués toutes taxes comprises.

III. - Lorsque ces prix sont fixés en fonction de la valeur du bien vendu ou du montant du loyer, l'affichage prescrit au

I du présent article doit indiquer le ou les montants prélevés, en précisant, le cas échéant, les tranches de prix correspondantes, et faire apparaître tous les éléments permettant de calculer les prix. Le cas échéant, une mention intelligible et figurant en caractère très apparents précise le caractère cumulatif des tranches entre elles.

IV. - Les informations prévues aux I à III du présent article sont affichées de façon visible et lisible :

1° A l'entrée des établissements recevant de la clientèle ;

2° Depuis l'extérieur sur la vitrine desdits établissements dans le même format et au même emplacement que celui normalement alloué aux annonces de vente ou de location ;

3° Sur chaque vitrine publicitaire située hors établissement destinée aux publicités de vente, de location ou de sous-location du professionnel. Lorsque cette vitrine est partagée par plusieurs professionnels, une mention précisant la possibilité de consulter le barème sur simple demande peut être substituée.

Elles doivent également être aisément accessibles sur tout service de communication au public en ligne dédié au professionnel et à partir de toute publicité relative à la vente, à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé effectuée sur un support dématérialisé.

V. - Dans les foires, les salons ou à l'occasion de toute manifestation commerciale relevant du chapitre II du titre VI du livre VII du code de commerce, les professionnels peuvent toutefois indiquer, de manière visible pour les consommateurs, sur un panneau ne pouvant pas être inférieur au format A3, la possibilité de consulter immédiatement sur place l'ensemble des informations prévues au présent article.

Article 3

Toute publicité effectuée par l'un des professionnels visés à l'article 1er et relative à la vente d'un bien déterminé, doit, quel que soit le support utilisé, indiquer :

1° Le prix de vente du bien objet de la publicité. Le cas échéant, ce prix comprend obligatoirement la part des honoraires du professionnel à la charge de l'acquéreur et est exprimé à la fois honoraires inclus et exclus. La taille des caractères du prix du bien mentionné honoraires inclus est plus importante que celle du prix du bien hors honoraires.

Le prix de vente ne peut en aucun cas inclure la part des honoraires à la charge du vendeur ;

2° A qui incombe le paiement des honoraires du professionnel à l'issue de la réalisation de la transaction ;

3° Le montant toutes taxes comprises (TTC) des honoraires du professionnel qui sont à la charge de l'acquéreur, exprimé en pourcentage de la valeur dudit bien entendue hors honoraires ; ce montant est précédé de la mention « Honoraires : ».

Article 4

I. - Toute publicité effectuée par l'un des professionnels visés à l'article 1er, et relative à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé, doit, quel que soit le support utilisé, indiquer :

1° Le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises ». Celles-ci peuvent respectivement être abrégées en « /mois » et « CC » sur les supports physiques ;

2° Le cas échéant, le montant des charges récupérables inscrit dans le contrat de location et dans tous les cas les modalités de règlement desdites charges ;

3° Le cas échéant, pour les biens visés par l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée, le montant du complément de loyer exigé ;

4° Le montant du dépôt de garantie éventuellement exigé ;

5° Le cas échéant, le caractère meublé de la location ;

6° Le montant total toutes taxes comprises des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention « honoraires charge locataire », pouvant être abrégée en « HCL » sur les supports physiques ;

7° Le cas échéant, le montant toutes taxes comprises des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

II. - La publicité visée au I doit également indiquer :

1° La commune et, le cas échéant, l'arrondissement au sens de l'article L. 2511-3 du code général des collectivités territoriales, dans lesquels se situe le bien objet de la publicité ;

2° La surface du bien loué exprimée en mètres carrés de surface habitable au sens de l'article R.* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

L'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières est abrogé.

Article 6

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er avril 2017.

Article 7

Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 janvier 2017.

Le ministre de l'économie et des finances,

Michel Sapin

La secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire,
Martine Pinville