



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

agents immobiliers

Question écrite n° 67447

Texte de la question

M. André Aschieri appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat aux petites et moyennes entreprises, au commerce, à l'artisanat et à la consommation sur les pratiques abusives de certains agents immobiliers qui proposent moyennant finance, des adresses de bailleurs ou d'acquéreurs de biens immobiliers. Il apparaît au regard de la multiplication des procès, que cette pratique est souvent frauduleuse : liste d'acheteurs ou de bailleurs inexistantes, appartements déjà loués ou achetés, etc. Aussi, il lui demande de lui indiquer si une interdiction pure et simple de cette pratique ne serait pas envisageable.

Texte de la réponse

L'activité d'agent immobilier consiste à réaliser des actes d'entremise entre deux ou plusieurs parties pour la réalisation d'un achat, d'une vente ou d'une location d'immeuble, de fonds de commerce ou de parts de société portant sur un immeuble ou un fonds de commerce. L'agent immobilier est donc un intermédiaire dont la mission est de rapprocher un vendeur et un acheteur ou un bailleur et un locataire. Il participe à la négociation permettant d'aboutir à la réalisation effective de la transaction. Le vendeur de listes, de la même façon que l'agent immobilier, est un intermédiaire mettant en relation propriétaires et locataires ou acheteurs potentiels lors d'une transaction, mais il n'intervient pas dans sa réalisation effective puisqu'il se contente de faire la publicité des biens pour lesquels il a reçu mandat. En outre, le terme « vendeur de listes » recouvre deux activités différentes. Il peut s'agir de personnes qui mettent à la disposition d'acheteurs ou de preneurs locataires, contre rémunération, des listes de biens à vendre ou à louer. Il peut également s'agir de centralisateurs d'annonces immobilières qui recueillent, le plus souvent à l'occasion de démarchages, la souscription de contrats d'insertion d'annonces immobilières portant sur des biens à vendre, à paraître dans des publications ou sur des serveurs télématiques. La loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 a intégré dans le corps de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite Loi Hoguet, l'activité de vendeur de listes tout en lui ménageant un régime particulier. Comme les agents immobiliers, les vendeurs de listes doivent disposer d'une carte professionnelle délivrée par le préfet et d'une garantie financière dont le montant est fixé à 750 000 francs. Depuis le 1er juillet 1995, les professionnels exerçant l'activité de vente de listes sont soumis aux mêmes obligations que les professionnels effectuant des transactions. L'un et l'autre disposent de la même carte « transaction » et peuvent exercer librement l'une ou l'autre activité, voire les deux. Cependant, quelques limitations à cet exercice des deux activités ont été apportées par l'article 26 du décret du 26 juin 1995. En effet, le titulaire de la carte professionnelle ne peut simultanément, pour un même bien, se livrer à la vente de listes et avoir une activité de transaction. Afin de pouvoir inscrire dans ses fichiers et proposer à sa clientèle des biens immobiliers, le marchand de listes doit établir deux conventions. Celles-ci sont prévues par l'article 26 du décret n° 95-818 du 29 juin 1995 et les articles 79-1 et suivants du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié. La première convention doit être conclue avec le propriétaire du bien à louer ou à vendre avant l'inscription dans ses fichiers par le vendeur de listes. Elle doit obligatoirement mentionner l'objet (vente ou location), la durée de la convention, la description du bien, le montant de la rémunération éventuelle due par le propriétaire, les moyens à mettre en oeuvre par l'une ou l'autre partie afin que ne figurent dans les fichiers que des biens réellement disponibles, et le numéro d'inscription sur

le registre spécial prévu à cet effet (modèle défini par arrêté), sur lequel les conventions sont mentionnées par ordre chronologique. La seconde convention, conclue avec le candidat locataire ou l'acheteur potentiel, doit comporter le même type d'informations que celle signée avec l'apporteur de biens, c'est-à-dire préciser : son objet, les caractéristiques du bien recherché, le montant de la rémunération et les conditions éventuelles de remboursement lorsque la prestation n'est pas fournie au client dans les délais prévus. Aucune somme d'argent n'est due et ne peut être exigée ou acceptée préalablement à la conclusion du contrat écrit (convention) et dont l'original est remis au client. Les registres tenus par le professionnel doivent être conservés par celui-ci durant dix ans à compter du dernier enregistrement. S'agissant plus particulièrement de listes d'acheteurs ou de bailleurs inexistants ou de biens immobiliers déjà loués ou achetés, une telle pratique est particulièrement préjudiciable au consommateur. En effet, la finalité du professionnel est bien de faire venir le consommateur dans ses locaux car le versement d'honoraires sera bien souvent un préalable à la communication des renseignements concernant un ou plusieurs logements ayant fait l'objet de publicité. Une telle manière d'agir est effectivement source de nombreux litiges. C'est pourquoi l'article 79-1 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 prévoit que la convention liant le vendeur de listes au propriétaire doit préciser les moyens à mettre en oeuvre par l'une ou l'autre des parties afin que ne figurent dans le fichier ou sur la liste que des biens disponibles au regard de son objet. L'ensemble de ces dispositions forme donc une réglementation contraignante s'appliquant à une profession dont l'intérêt économique ne peut être écarté, en particulier pour la location de biens de faible surface pour lesquels des frais d'agence peuvent être proportionnellement beaucoup plus élevés. La plupart des dispositions qui viennent d'être évoquées sont assorties de sanctions pénales. Les infractions sont relevées par les agents publics disposant de compétences générales de police judiciaire. En absence de précisions par la loi Hogue, les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ne sont pas habilités à en vérifier les conditions d'application. Toutefois, s'agissant de la disponibilité des biens présentés à la vente ou à la location, les professionnels doivent respecter certaines obligations d'ordre général relevant du code de la consommation ou de l'ordonnance du 1er décembre 1986 telle que codifiée dans le code de commerce et notamment : l'information du consommateur, le démarchage à domicile, l'information et la protection des emprunteurs, la publicité mensongère, la délivrance de notes ou de factures. Dans ces limites, des contrôles sont périodiquement effectués tant sur le plan national qu'à l'échelon local. Le dernier en date est celui effectué dans la région Pays de Loire. En l'espèce, il n'a pas été constaté de pratiques répréhensibles constantes au sens des textes relevant des compétences reconnues à la DGCCRF.

Données clés

Auteur : [M. André Aschieri](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (9^e circonscription) - Radical, Citoyen et Vert

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67447

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat et consommation

Ministère attributaire : PME, commerce, artisanat et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 octobre 2001, page 5899

Réponse publiée le : 10 décembre 2001, page 7131