

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 septembre 2011

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - (n° 3632)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 15

présenté par
M. Tardy et M. Fasquelle

ARTICLE 2

Compléter l'alinéa 36 par la phrase suivante :

« Les clauses d'exclusivité figurant dans les conventions précitées et relatives à une telle opération ne produisent plus effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signature de ces conventions. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet d'encadrer la durée des clauses d'exclusivité des contrats en matière de transaction immobilière. L'objectif de cette mesure est de stimuler la concurrence entre les agences immobilières. En effet, dans ce secteur la concurrence existe essentiellement à l'échelon local dans des zones géographiques où le nombre d'acteurs opérant sur le marché est souvent limité. Les consommateurs à la recherche d'un logement ne disposent donc pas d'un très grand nombre d'offres d'agences distinctes permettant de faire jouer efficacement la concurrence.

Les pratiques tarifaires des agences immobilières, et en particulier le niveau élevé de leurs honoraires, tendent à confirmer l'atonie de la concurrence dans ce secteur. Or cette situation est aggravée par les clauses d'exclusivité imposées par les agences aux consommateurs, qui privent ces derniers de toute possibilité de faire appel à un prestataire différent, notamment lorsqu'ils ne sont pas satisfaits par la prestation du professionnel avec lequel ils ont initialement décidé de contracter.

Afin de remédier à ce problème, il convient d'encadrer les clauses d'exclusivité, qui ne doivent pas être interdites de manière absolue (car elles peuvent avoir des effets positifs sur une brève période, comme inciter le professionnel à vendre ou trouver rapidement un logement) mais dont la durée doit rester raisonnable et adaptée aux besoins du marché.

C'est la raison pour laquelle le présent amendement prévoit que la durée des clauses d'exclusivité des conventions relatives aux transactions immobilières ne peut dépasser trois mois.