



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 26970

Texte de la question

M. Henri Jibrayel attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'enquête de l'Association nationale de défense des consommateurs et usagers (CLCV) sur l'affichage des honoraires et diagnostic de performance énergétique (DPE) en agences immobilières. Il en ressort tout d'abord que l'affichage des honoraires en agences est encore loin d'être appliqué par tous. Si 77 % d'entre elles mettent en évidence leurs frais d'agence en vitrine, les 23 % restant « n'indiquent aucune information et se contentent généralement de la fameuse mention FAI (frais d'agence inclus) sur les petites annonces », précise l'étude. Ce bilan est loin d'être satisfaisant. Les agences jouent davantage le jeu du diagnostic de performance énergétique (DPE). Dans 85 % des cas, l'étiquette est mise en évidence. Pour rappel, le DPE est obligatoire à la vente comme à la location, et ce dans toutes les annonces immobilières (en agence et sur Internet) depuis le 1er janvier 2011. L'étude, qui a mesuré l'évolution des comportements des agences depuis cette date, constate une amélioration. La précédente enquête de la CLCV, réalisée dans la foulée de l'entrée en vigueur du dispositif, indiquait que seules 43 % des agences étaient en conformité. Verdict : « les professionnels se sont donc ressaisis, même si plus de 15 % des annonces ne sont pas conformes », juge la CLCV. Dans le cadre de la crise du logement actuel, il lui demande si le Gouvernement compte faire évoluer le dispositif sur l'affichage d'annonces immobilières. En effet, la question de la sanction en cas de manquement à l'affichage se pose car, dans les faits, seul le caractère erroné de l'étiquette est puni pénalement, les textes restant silencieux sur le défaut de communication.

Texte de la réponse

Les articles R. 134-5-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation font obligation de mentionner l'étiquette énergétique dans toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic énergétique. L'absence d'une telle mention dans une publicité constitue un manquement de nature à induire en erreur et peut être punie pénalement de ce fait de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 37 500 euros, conformément aux dispositions des articles L. 121-1 et L. 213-1 du code de la consommation. S'agissant des honoraires pratiqués par les agences immobilières, l'arrêt du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières impose de mentionner, dans toute publicité relative au prix de location ou de vente d'un bien, le montant toutes taxes comprises de la rémunération de l'intermédiaire lorsqu'elle est à la charge du locataire ou de l'acquéreur et qu'elle n'est pas incluse dans le prix annoncé. Tout manquement à cette obligation est susceptible d'être puni d'une amende de 1 500 euros au plus conformément aux dispositions de l'article R. 113-1 du code de la consommation. Dans le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové adopté en première lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat, le Gouvernement a souhaité renforcer l'obligation de mentionner les honoraires de l'intermédiaire dans les annonces de vente ou de location immobilière en imposant cette mention des honoraires, y compris lorsqu'elle est incluse dans le prix annoncé. Par ailleurs, ce même projet de loi prévoit, en ce qui concerne les professionnels de l'immobilier soumis à la loi Hoguet, la mise en place d'un code de déontologie et de commissions de contrôle sous l'égide des services de l'État dans

lesquelles des représentants des consommateurs et des professionnels siégeront. Ces commissions pourront prononcer des sanctions disciplinaires à l'encontre des professionnels ayant commis un manquement à une loi, un règlement ou au code de déontologie.

Données clés

Auteur : [M. Henri Jibrayel](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (7^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26970

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 mai 2013](#), page 5231

Réponse publiée au JO le : [28 janvier 2014](#), page 858