ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 6066

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, adopté en 1ère lecture à l'Assemblée nationale qui est actuellement en discussion au Sénat. En effet, dans son article 2 VII, le texte actuel répute non écrite dans les mandats comportant une clause d'exclusivité, toute clause pénale et toute clause interdisant au mandataire de réaliser l'opération « sans l'intermédiaire du mandat », donc la clause d'exclusivité elle-même. S'ils partagent la position du Gouvernement et de l'Assemblée nationale sur la nécessité de fluidifier le marché pour contribuer à la baisse des prix et d'une manière générale sur la défense des consommateurs, les professionnels de l'immobilier souhaitent que soit amendée cette mesure qui provoquera une dégradation du pouvoir d'achat, de l'information et de la protection du consommateur. La suppression du mandat exclusif revient à supprimer l'outil le plus adapté qui permet d'atteindre les objectifs de protection et d'information des consommateurs. Car le mandat exclusif permet à l'agence de s'investir totalement dans la vente d'un bien et d'assurer un raccourcissement des délais de vente, donc de fluidifier le marché. Cet investissement de l'agent immobilier peut s'assimiler à une garantie de moyens pour le consommateur. Sans avoir la certitude de rémunérer leur implication en temps et moyens, les agences immobilières ne pourront plus investir massivement dans les actions de commercialisation et elles seront contraintes de réduire le niveau de service offert à leur client vendeur. En conséquence, les vendeurs subiront un allongement des délais de vente. La meilleure protection du consommateur et la meilleure concurrence entre professionnels, c'est le mandat exclusif qui oblige l'agent immobilier à hausser le niveau de ses prestations pour l'obtenir et le conserver. Les agences immobilières qui vivent la concurrence chaque jour ont tout intérêt à vendre vite dans les meilleures conditions, les biens qu'elles détiennent en mandat. Pour cette raison, les dispositions du projet de loi concernant la limitation de l'exclusivité à 3 mois et l'interdiction de tacite reconduction des mandats semblent venir encadrer une situation de fait dans l'immobilier résidentiel. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire part de sa position sur les observations formulées par les professionnels de l'immobilier et de lui indiquer quelles mesures elle entend prendre pour intégrer dans les mandats des clauses d'exclusivité et des stipulations prévoyant un dédommagement de l'agent immobilier en cas de vente directe par le propriétaire en contrepartie de quoi l'agent immobilier prendra des engagements précis au bénéfice de son client.

Texte de la réponse

En 2011, un projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs a été soumis au Parlement. Ce texte regroupait à son article 2 des dispositions concernant l'immobilier qui visaient à préserver le pouvoir d'achat des locataires, garantir leur protection économique et faciliter l'accès au logement. Bien que ces dispositions aient été votées en première lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat en décembre 2011, elles n'ont pu aboutir pour des raisons liées à un calendrier parlementaire chargé en fin de législature. Il est exact qu'une des dispositions du texte concernait le mandat exclusif. Cette disposition visait à fluidifier le marché de l'immobilier afin de contribuer à la baisse des prix et à assurer une meilleure protection des consommateurs. Le mandat exclusif consiste à confier en exclusivité, par convention écrite, pour une durée moyenne de 3 mois (et

parfois plus), à un agent immobilier la vente ou la recherche d'un logement en vue de son acquisition. Cette mission exclusive donnée au professionnel de l'immobilier permet au mandant d'avoir plus d'exigences en termes de garantie de résultats. La convention est généralement assortie d'une clause, dite clause pénale, qui interdit au mandant de réaliser la vente (ou l'acquisition) directe du bien sans l'intermédiation de l'agent immobilier mandataire. Les professionnels de l'immobilier ont une préférence marquée pour les mandats exclusifs. En effet, ils proposent en général des services plus ciblés et de qualité à leur clientèle lorsque la mission leur est confiée dans le cadre d'un mandat exclusif. Les professionnels développent plus d'investissements et d'efforts en matière de publicité car l'affaire a plus de chance d'aboutir qu'en mandat simple. Cependant, les pratiques indélicates de certains professionnels ont conduit des consommateurs à subir ce système alors que les clauses d'exclusivité et pénales imposées dans les contrats les privaient de faire appel à un prestataire différent. L'interdiction du mandat exclusif envisagée par la première version du projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs validée le 11 octobre 2011 par l'Assemblée nationale a été amendée par la majorité sénatoriale. Au lieu d'interdire les mandats exclusifs ou la clause pénale ou de limiter strictement la durée de tels mandats, le projet de la loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, dans sa version votée par le Sénat, a opté pour une meilleure information sur les prestations offertes dans le cadre du mandat exclusif et les moyens employés par le mandataire pour mener à bien sa mission, étant entendu qu'en cas de non-respect de ses engagements le mandant pourrait à tout moment et sans indemnité mettre fin à la convention. Cette solution pourrait permettre de trouver un juste équilibre entre la nécessité de renforcer les droits des consommateurs et la demande des professionnels de pouvoir exercer leurs activités sous diverses formes contractuelles.

Données clés

Auteur : M. Damien Meslot
Circonscription : Territoire de Belfort (1re circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 6066
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : Justice
Ministère attributaire : Économie sociale et solidaire et consommation

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 2 octobre 2012, page 5347
Réponse publiée au JO le : 19 février 2013, page 1889