ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Marché de la vente et de la location immobilières via les plateformes numériques

Question écrite n° 6533

Texte de la question

M. Mickaël Bouloux attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur le non-respect des règles présidant à la publicité des biens immobiliers en vente ou à la location par certaines plateformes numériques comme, par exemple, Leboncoin, Seloger, Gens de confiance ou encore PAP, la liste n'étant pas exhaustive. Selon la loi, dans le cadre d'une mise en vente ou à la location d'un appartement ou d'une maison d'habitation, le propriétaire ou le bailleur, qu'il soit professionnel ou non, est tenu de fournir préalablement un diagnostic de performance énergétique (DPE). S'il ne respecte pas cette obligation, le vendeur ou le bailleur professionnel peut se voir infliger une amende jusqu'à 3 000 euros s'il est une personne physique ou 15 000 euros s'il est une personne morale. Lorsque le vendeur ou le bailleur est un non-professionnel, cette amende peut aller jusqu'à 3 000 euros. De surcroît, depuis le 1er janvier 2023, un logement, situé en Métropole, peut être mis en location uniquement si sa consommation d'énergie ne dépasse pas le seuil de 449 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. En outre, concernant le marché de la location, la législation en vigueur prévoit un encadrement des loyers pour les logements implantés dans des communes situées en zone tendue, un loyer complémentaire au loyer de base pouvant être appliqué pour un logement présentant des caractéristiques de localisation ou de confort particulières comme, par exemple, une vue exceptionnelle sur un monument historique. Les propriétaires qui ne respecteraient pas les règles entourant l'encadrement des loyers sont passibles d'une amende allant jusqu'à 5 000 euros (ou 15 000 euros s'il s'agit d'une personne morale). Si les règles sont claires, leur respect par les plateformes électroniques, l'est beaucoup moins. Il n'est pas rare en effet de trouver sur ces sites des annonces sans DPE ou dont les loyers ne respectent aucune règle en matière d'encadrement des loyers, quand bien même ces plateformes numériques font parfois payer un abonnement pour pouvoir accéder à leurs annonces immobilières. Il lui demande quelles actions le Gouvernement prévoit pour la mise en place de moyens de contrôle efficaces et pour que les plateformes numériques soient mises devant leurs responsabilités.

Texte de la réponse

Les plateformes numériques d'intermédiation telles que seloger.com ou Leboncoin mettent en relation un propriétaire et un locataire ou un vendeur et un acheteur d'un bien immobilier en hébergeant des annonces. Certains professionnels les utilisent pour commercialiser plus largement les biens dont ils sont mandataires. Cependant, il est effectivement parfois constaté que certaines annonces immobilières publiées sur ces plateformes ne mentionnent pas toutes les informations obligatoires, concernant par exemple le diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) ou l'encadrement des loyers dans certaines zones. Aussi, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) conduit-elle chaque année une enquête visant à contrôler les pratiques des professionnels de l'entremise immobilière. Ses agents s'assurent notamment que ces professionnels reportent dûment les informations en lien avec le DPE et l'encadrement des loyers dans les annonces, y compris celles publiées sur internet, et prennent dans le cas contraire les suites répressives qui s'imposent. Les plateformes numériques font l'objet d'un ciblage prioritaire des services d'enquête pour contrôler les annonces publiées par un professionnel. Dans ce cadre, les services de la DGCCRF sont habilités à contrôler et à sanctionner les manquements des professionnels aux obligations d'affichage des résultats du DPE dans les annonces immobilières de vente et de location. Ils s'assurent que ces

professionnels reportent dûment les informations en lien avec le DPE dans les annonces, y compris celles publiées sur internet, et prennent dans le cas contraire les suites qui s'imposent. Ainsi, à l'issue de la campagne de contrôles menée en 2022, 18 avertissements, 10 injonctions de mise en conformité et 10 sanctions administratives ont été prononcés à ce titre. Comme vous l'indiquez, ces manquements sont passibles d'une amende administrative, dont le montant peut aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Les mentions obligatoires relatives à l'encadrement des loyers font également l'objet de contrôles des agents CCRF, qui sont aussi habilités à sanctionner le respect de ces obligations. Conformément à l'article L. 131-1 du code de la consommation, tout manquement à ces obligations est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut également excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. En outre, au-delà de l'action de contrôle de terrain au niveau français, lutter contre ces pratiques suppose aussi de responsabiliser les plateformes numériques quant aux contenus qu'elles diffusent. C'est pourquoi l'Union européenne (UE) a élaboré un corpus de normes visant à réguler l'activité de ces plateformes. Ce corpus comprend le Digital Services Act (DSA), un règlement modifiant la directive du 8 juin 2000 sur le commerce électronique (directive 2000/31/CE), qui a été publié au journal officiel le 27 octobre 2022 et dont l'application complète doit être effective le 17 février 2024. Ce règlement fixe un ensemble de règles pour responsabiliser les plateformes numériques et lutter contre la diffusion de contenus illicites ou préjudiciables, ou de produits illégaux. Sont notamment concernées les plateformes en ligne comme les places de marché, les boutiques d'applications, les réseaux sociaux, les plateformes de partage de contenus, les plateformes de voyage et d'hébergement. Toutes vont devoir désigner un point de contact unique ou, si elles sont établies hors UE, un représentant légal et coopérer avec les autorités nationales en cas d'injonction. Ce texte réaffirme en outre qu'une plateforme peut être tenue pour responsable d'un contenu illicite dès lors qu'elle en avait connaissance et n'a pas agi promptement pour le retirer ou rendre son accès impossible. Ces contrôles dirigés concomitamment vers les professionnels de l'entremise immobilière et vers les plateformes elles-mêmes permettront de prévenir plus efficacement les manquements aux mentions obligatoires dans les annonces immobilières.

Données clés

Auteur : M. Mickaël Bouloux
Circonscription : Ille-et-Vilaine (8e circonscription) - Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe NUPES)
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 6533
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 21 mars 2023, page 2543
Réponse publiée au JO le : 27 juin 2023, page 5807