



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Encadrer et contrôler l'usage de l'intelligence artificielle dans l'immobilier

Question écrite n° 13930

Texte de la question

M. Édouard Bénard interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur la nécessité d'encadrer et de contrôler l'usage de l'intelligence artificielle (IA) dans le secteur immobilier, notamment lorsque celle-ci est utilisée à des fins d'embellissements d'un bien susceptibles de tromper le consommateur. L'intelligence artificielle bouleverse les usages de tous les secteurs, y compris l'immobilier, où son utilisation est appelée à transformer en profondeur les pratiques (évaluation d'un bien, gestion locative, aménagement intérieur, etc.). L'usage de l'IA pour embellir des clichés ou proposer des visites virtuelles peut néanmoins contrevenir aux obligations d'information et s'apparenter à de la publicité trompeuse. Actuellement, aucune disposition spécifique du droit français ne cible l'usage exclusif de l'IA dans la modification de photographies immobilières ; néanmoins, cela n'équivaut pas à une absence de règles. En application du devoir de loyauté découlant de la loi Hoguet, l'agent immobilier est tenu de garantir l'exactitude des informations transmises. La publication d'une image ne reflétant pas la réalité du bien constitue un manquement manifeste à ce devoir. L'interdiction des pratiques trompeuses découlant du code de la consommation, notamment les articles L. 121-2 et suivants, qui proscrieut tout usage de message ou de photographie susceptible d'induire le consommateur en erreur sur les caractéristiques essentielles du bien proposé à la vente. Dans un tout autre domaine, l'article L. 2133-2 du code de la santé publique impose de préciser la mention « photographie retouchée » pour les photographies de mannequins ayant fait l'objet de retouches. Par analogie, cette obligation de transparence a vocation à s'appliquer à la présentation des biens immobiliers dont les visuels seraient retouchés numériquement. Enfin, l'article L. 111-7 du code de la consommation exige des plateformes en ligne une information loyale et claire. Pour qualifier une retouche de publicité trompeuse, il convient d'analyser si la modification altère les caractéristiques essentielles du bien (taille, état, environnement) de manière à induire le consommateur en erreur. Aussi, la jurisprudence et la doctrine admettent une certaine mise en scène qui doit néanmoins demeurer fidèle à la réalité. Les ajustements techniques mineurs (luminosité, contraste, redressement des perspectives ou netteté) sont tolérés. Le *home staging* virtuel (réaménagement virtuel) par IA est également autorisé à la condition expresse d'en informer l'acquéreur *via* une mention claire du type « image retouchée par IA ou suggestion d'aménagement ». À l'inverse, les modifications touchant à la substance même du bien relève de la dissimulation qui est proscriete. Il en va ainsi de l'effacement de défauts structurels (fissures, tâches d'humidité) ou de nuisance telles que des vis-à-vis. Les modifications de volumes (élargissement artificiel de pièces), de l'environnement (verdissement d'un jardin en friche par exemple) ou encore l'ajout d'éléments inexistantes (piscine, cheminée, terrasse, etc.) sont également interdites. La responsabilité des agents immobiliers est engagée dès lors qu'ils utilisent l'IA pour tromper les acheteurs potentiels, y compris s'ils utilisent des visuels fournis par des tiers. L'article L. 132-2 du code de la consommation sanctionne les pratiques commerciales trompeuses pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 300 000 euros d'amende. De même, elles peuvent aboutir à l'annulation de la vente et le versement de dommages et intérêts. Pour les professionnels, ces pratiques peuvent également aboutir à une suspension voire un retrait de la carte professionnelle. À l'inverse, l'utilisation de l'IA par des particuliers souhaitant vendre leurs biens immobiliers est peu encadrée. Loin d'être marginales, les ventes directes entre particuliers représentent 35 % des transactions immobilières. Aussi, il apparaît indispensable de renforcer l'encadrement de l'utilisation de l'IA par les particuliers souhaitant vendre leurs biens en astreignant les vendeurs aux mêmes règles de transparence qui prévalent pour les professionnels de l'immobilier. De plus il conviendrait de prévoir des sanctions financières afin de rendre effective cette obligation de transparence, une interdiction sans sanction étant dénuée de portée juridique. En

conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quels sont les évolutions réglementaires et législatives envisagées par le Gouvernement pour mieux encadrer l'usage de l'IA dans le secteur de l'immobilier, notamment auprès des particuliers, De plus, il lui demande également de lui préciser les instructions données aux services de l'État afin de veiller au respect de cette obligation de transparence pour les professionnels ainsi que pour les particuliers proposant des biens à la vente.

Données clés

Auteur : [M. Édouard Bénard](#)

Circonscription : Seine-Maritime (3^e circonscription) - Gauche Démocrate et Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13930

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Ministère attributaire : [Intelligence artificielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [31 mars 2026](#), page 2617