

## 15ème législature

<b>Question N° :</b> 42725	De Mme Nathalie Porte ( Les Républicains - Calvados )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt; Logement</b>		<b>Ministère attributaire &gt; Logement</b>
<b>Rubrique &gt;</b> professions et activités immobilières	<b>Tête d'analyse &gt;</b> Classification des marchands de liste au sein des nomenclatures officielles	<b>Analyse &gt;</b> Classification des marchands de liste au sein des nomenclatures officielles.
Question publiée au JO le : <b>23/11/2021</b> Réponse publiée au JO le : <b>19/04/2022</b> page : <b>2591</b>		

### Texte de la question

Mme Nathalie Porte attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur la nécessité d'une clarification de la dénomination des marchands de listes. Ces professionnels de l'immobilier monnaient auprès de leurs clients une liste de contacts proposant un bien immobilier à louer ou à vendre. Ce faisant, ils sont soumis à une obligation de moyen et non de résultat. Toutefois, ces professionnels utilisent largement la dénomination d'agents immobiliers pour se définir, à la fois dans leur communication professionnelle, mais aussi au sein de nomenclatures officielles, notamment celle de l'Insee. Elle lui indique qu'il faudrait prévoir une catégorie spécifique aux marchands de liste dans les différentes nomenclatures officielles. Elle lui demande quelles sont les initiatives que le Gouvernement compte prendre pour mieux informer le consommateur de l'activité réelle des différents professionnels de l'immobilier.

### Texte de la réponse

L'activité de marchands de listes ayant donné lieu à de multiples critiques, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a davantage encadré cette activité pour mettre fin à certaines mauvaises pratiques et assurer une meilleure protection des consommateurs. Ainsi l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce distingue l'activité de marchands de listes des autres activités des professions immobilières. À titre d'exemple, un marchand de liste doit conclure deux conventions, la première avec le propriétaire du bien inscrit sur la liste, énumérant leurs droits et devoirs réciproques, et notamment la durée de leur engagement, et la seconde avec son client, précisant les caractéristiques du bien recherché, l'ensemble de ses obligations professionnelles, la nature de la prestation promise au client, le montant de la rémunération et les conditions de son remboursement, notamment lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à celle promise dans ladite convention. En outre, l'article 16 de la même loi prévoit qu'est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou d'accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, en infractions aux dispositions de l'article 6 précité. Récemment, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a procédé à la reconnaissance officielle du statut d'agent immobilier, en vue de sécuriser la dénomination d'agent immobilier, limiter les utilisations abusives et frauduleuses de ce statut, et apporter davantage de transparence vis-à-vis du consommateur. Ainsi le a bis A) de l'article 14 de la loi du 2 janvier 1970 précitée dispose qu'est puni de six mois

d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende le fait pour toute personne d'utiliser la dénomination « agent immobilier », « syndic de copropriété » ou « administrateur de biens » sans être titulaire de la carte professionnelle instituée par l'article 3 de la même loi. Enfin, le fait pour un marchand de listes d'utiliser la dénomination « agent immobilier » pourrait constituer une pratique commerciale trompeuse, infraction prévue aux articles L. 121-1 et suivants du code de la consommation. Le marchand de listes peut en effet uniquement vendre les coordonnées du propriétaire puisqu'il n'est pas détenteur d'un mandat de mise en location ou en vente du bien proposé. S'agissant du recensement des activités dans les nomenclatures officielles, dont celle de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), les nomenclatures d'activités et de produits ont été élaborées principalement en vue de faciliter l'organisation de l'information économique et sociale et sans considération de critères d'ordre juridique ou institutionnel dans leur construction. L'article 5 du décret n° 2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits françaises précise que l'attribution par l'INSEE à des fins statistiques, d'un code caractérisant l'activité principale exercée (APE) en référence à la nomenclature d'activités ne saurait suffire à créer des droits ou des obligations en faveur ou à charge des unités concernées. En outre, ce code ne constituant pas une mention obligatoire devant figurer sur les documents commerciaux ou publicitaires d'une entreprise envers sa clientèle, l'existence d'un code spécifique aux marchands de listes ne serait pas de nature à mieux informer le consommateur. La réglementation en vigueur semble donc encadrer suffisamment l'activité des marchands de listes, tout en prévoyant des sanctions en cas de mauvaises pratiques telles que celles qui sont dénoncées ici.