



16ème législature

Question N° : 11104	De M. Vincent Ledoux (Renaissance - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Problématique des frais de courtage abusifs dans le cadre des prêts immobiliers	Analyse > Problématique des frais de courtage abusifs dans le cadre des prêts immobiliers.
Question publiée au JO le : 05/09/2023 Réponse publiée au JO le : 09/01/2024 page : 212		

Texte de la question

M. Vincent Ledoux appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les frais de courtage abusifs dans le cadre des prêts immobiliers. Ainsi, on observe dans l'environnement économique actuel que non seulement les établissements de crédit consentent de moins en moins de prêts aux ménages mais aussi que les frais de courtage deviennent de plus en plus élevés. Selon le code de consommation, en son art. L. 321-2, « Les frais de courtage en crédit immobilier ne sont dus qu'après le déblocage des fonds ou signature de l'acte notarié ». Or et comme l'évoque l'association UFC-Que choisir : « ...depuis quelques années, des clients se voient présenter des factures entre 1 000 et 3 500 euros alors qu'ils n'ont pas encore souscrit de prêt ». Justifiée par la directive européenne n° 2014/17, cette pratique de facturation et parfois de surfacturation surenchérit le coût pour le consommateur aspirant au prêt immobilier, qui se trouve obligé de payer une prestation qui ne lui garantit pas la certitude de l'acquisition de son prêt immobilier. Force est de constater que la multiplicité des lois non convergentes (lois nationales et lois européennes en la matière), non seulement en amont, ne régulent pas assez le secteur de l'immobilier et ses intervenants, mais aussi en aval, ne protègent pas assez le consommateur-aspirant au prêt immobilier, favorisant ainsi l'émergence de pratiques douteuses de la part des courtiers en crédit. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer ce qu'il compte faire pour non seulement mieux protéger le consommateur mais aussi pour préciser clairement la doctrine relative aux frais de courtage dans le cadre des prêts immobiliers.

Texte de la réponse

Dans le contexte économique actuel, marqué par une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt, une contraction de la distribution de crédits immobiliers a pu être observée. L'environnement bancaire et financier des ménages s'est en effet détérioré ces dernières années ; les taux des crédits pratiqués par les banques ont commencé à remonter après plusieurs années de recul, et, dans le même temps, l'offre bancaire est devenue plus sélective. Afin de trouver les meilleurs taux d'emprunt possibles, de nombreux ménages français font appel aux services des intermédiaires en opérations de banque et services de paiement proposant une offre de courtage en crédit immobilier. Ces intermédiaires sont susceptibles de proposer deux types de services distincts à leurs clients ; un service d'intermédiation d'une part consistant pour le courtier à présenter, proposer ou à aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur

réalisation et d'autre part, depuis 2016, un service indépendant de conseil en crédit immobilier. Ce service de conseil « consiste en la fourniture au client de recommandations personnalisées en ce qui concerne une ou plusieurs opérations relatives à des contrats de crédit [immobilier] ». Dans ce cadre, les intermédiaires en opérations de banque et services de paiement peuvent être rémunérés pour les actes d'intermédiation, par les clients et leurs établissements bancaires ou de paiement partenaires et, dans des conditions spécifiques, pour les services de conseil définis à l'article L. 519-1-1 du code monétaire et financier, par les clients. S'il est interdit aux intermédiaires en opérations de banque et services de paiement de percevoir une somme représentative de provision, commissions, frais de recherche, démarches, constitution de dossier ou entremise quelconque avant le versement effectif des fonds dans le cadre d'un service d'intermédiation, ils peuvent en revanche percevoir une rémunération de la part de leur client lorsqu'ils fournissent un service de conseil indépendant au sens de l'article L. 519-1-1 précité. Dans cette hypothèse, avant l'entrée en relation contractuelle, la réglementation leur impose de fournir des informations claires et exactes, notamment sur le montant des frais éventuellement facturés pour la réalisation de la prestation. À cet égard, les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont pleinement mobilisés et diligentent de façon régulière, des enquêtes visant à s'assurer du respect de la réglementation applicable et de la loyauté des pratiques commerciales mises en œuvre par les intermédiaires en opérations de banque et services de paiement.