

16ème législature

Question N° : 1415	De M. Robin Reda (Renaissance - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > professions et activités immobilières	Tête d'analyse > Barèmes de prix des professionnels de l'immobilier	Analyse > Barèmes de prix des professionnels de l'immobilier.
Question publiée au JO le : 20/09/2022 Réponse publiée au JO le : 06/12/2022 page : 6040 Date de signalement : 22/11/2022		

Texte de la question

M. Robin Reda interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur l'arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière. L'arrêté du 26 janvier 2022 prévoit que les agents immobiliers ne sont plus tenus d'afficher « les prix effectivement pratiqués des prestations qu'ils assurent » mais « les prix maximums des prestations qu'ils assurent » afin de permettre aux consommateurs qui le souhaitent de négocier à la baisse le prix des prestations du professionnel titulaire de la carte professionnelle. Il lui demande si cette disposition s'applique dès la prise de mandat ou lors d'une négociation préalable à la signature d'un compromis de vente. Par ailleurs, il lui demande de préciser si l'agent immobilier qui ne pratiquerait jamais des prix correspondants aux tarifs maximum - *a fortiori* dès la prise de mandat - serait susceptible d'être sanctionné pour pratique commerciale trompeuse au sens de l'article L. 121-2 du code de la consommation.

Texte de la réponse

À l'occasion des transactions immobilières (en premier lieu, lors des ventes), les honoraires des professionnels sont souvent débattus par les parties. Les prix pratiqués par les professionnels sont donc susceptibles de varier à différents stades de la négociation (par exemple, au moment de la signature du mandat de vente ou au moment de l'avant-contrat). L'arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière fixe une règle claire pour les professionnels qui doivent désormais afficher un barème d'honoraires constituant un maximum à ne pas dépasser, exprimé en valeur absolue (en euros) ou en pourcentage du montant de la transaction. Les parties à une transaction peuvent donc négocier librement, dès la prise du mandat d'entremise, le montant des prestations dans la limite du maximum fixé et affiché par le professionnel. Dans ces conditions, s'agissant d'un agent immobilier qui ne pratiquerait jamais des prix correspondant au tarif maximum, il faut distinguer deux cas de figure : -Si les prix pratiqués par le professionnel sont toujours inférieurs au tarif maximum affiché, il ne sera, par définition, pas susceptible d'être sanctionné pour pratique commerciale trompeuse, puisque, précisément, la nouvelle réglementation est venue clarifier et consacrer le fait qu'il a toute latitude pour négocier le prix à la baisse par rapport à son tarif maximum -Mais si, en revanche, les prix pratiqués par le professionnel sont supérieurs au tarif maximum affiché, alors il enfreint la réglementation et son comportement est bien entendu susceptible d'être



sanctionné en tant que pratique commerciale trompeuse. Pour mémoire le code de la consommation prévoit que les pratiques commerciales trompeuses sont punies d'un emprisonnement de deux ans (trois ans lorsqu'elles sont suivies de la conclusion d'un ou plusieurs contrats), et d'une amende de 300 000 euros, ce montant pouvant être porté, de manière proportionnée au délit, à 10% du chiffre d'affaire moyen annuel, calculé sur les trois derniers chiffres d'affaires annuels connus à la date des faits, ou à 50% des dépenses engagées pour la réalisation de la publicité ou de la pratique constituant ce délit.