



Agent immobilier et respect du client lequel est un consommateur

Actualité législative publié le **03/04/2014**, vu **1871 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

L'agent immobilier est tenu à une véritable obligation d'information envers son client, lequel est juridiquement un consommateur, et est protégé comme tel par la Loi.

Il convient de s'intéresser à une réponse ministérielle n° 3449, qui a été publiée au journal officiel de l'Assemblée Nationale aux questions du 20 novembre 2012 page 6769.

Il convient en effet de rappeler que les agents immobiliers dont les activités sont régies par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite Loi Hoguet, sont soumis aux dispositions générales d'information du consommateur, prévues par le code de la consommation, et précisées par l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières.

Dès lors, l'agent immobilier, est soumis à un certain nombre de conditions, à savoir, la condition d'un mandat écrit et préalable ainsi que la condition d'une intervention essentielle ou déterminante de l'intermédiaire.

En effet, sous peine d'être privé de rémunération, l'intermédiaire immobilier doit avoir eu une intervention essentielle dans la réalisation de la mission qui lui a été confiée.

Cette intervention peut d'ailleurs revêtir des formes bien diverses, puisqu'il peut s'agir de publicité, indication, recherche, visite, présentation, démarchage, renseignement, conseil, négociation, rédaction de documents, ou d'actes, séquestre, etc

Il convient de préciser que, nonobstant ces conditions préalables, il est également imposé à l'agent immobilier une véritable obligation d'information qui porte notamment sur le montant de la commission exprimée en pourcentage, les modalités de calcul des honoraires, notamment le taux horaire d'intervention.

Depuis 1987, ces honoraires sont libres, ils sont exprimés en valeur TTC et ils doivent être affichés de manière visible et lisible à l'entrée de l'agence, et le cas échéant, en vitrine.

En ce qui concerne l'établissement d'un bail d'habitation loué nu et à titre d'habitation principale la rémunération des personnes qui s'y livrent ou y prêtent leur recours, est partagé par moitié entre le bailleur et locataire, et c'est ce qui est d'ailleurs prévu par l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989.

Les modalités d'élaboration de l'état des lieux, document essentiel qui décrit le logement loué pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte.

Cela doit être obligatoirement établi de manière contradictoire et à l'amiable en début et en fin de location afin de comparer l'état du logement et de déterminer les éventuelles réparations incombant au propriétaire ou au locataire.

Il convient de rappeler que lorsque l'une des parties refuse de dresser à l'amiable un état des lieux contradictoire, ou pour éventuellement éviter des litiges, les parties peuvent néanmoins faire procéder cet état des lieux par un huissier de justice. Dans tous les cas le locataire peut émettre des réserves.

En cas de manquement à la loi, il est bien évident que c'est l'agent immobilier qui sera tenu juridiquement responsable.

Dès lors, il convient de rappeler que l'agent immobilier étant assujetti, vis-à-vis de ses clients, au respect des dispositions du code de consommation, il est tenu à des véritables dispositions générales d'information concernant sa rémunération et la grille tarifaire qu'il peut appliquer tant dans le cas d'une cession immobilière que dans le cas de la gestion locative d'un bien immobilier.