

Par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France

Loi Lefèbvre : protection du consommateur ou ... des réseaux de mandataires ?

Le projet de loi « renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs » adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 11 octobre, actuellement en cours d'examen par le Sénat, prévoit dans le paragraphe 7bis A de l'article 2 que : « *le b de l'article 14 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 est supprimé* ».

Cette abrogation, passée inaperçue, concerne une sanction encourue en cas de création « sans déclaration préalable d'activité » d'un établissement secondaire d'agence immobilière par une même entité juridique sous la forme d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

Le législateur avait imposé que toutes les extensions, par une même structure, d'agences immobilières soient soumises à un formalisme imposant une déclaration préalable obligatoire assortie de sanctions dissuasives lourdes (*six mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende*).

Ce texte avait pour but d'éviter la multiplication d'ouvertures « sauvages » d'agences immobilières sans aucun formalisme, ni demande préalable. Il pouvait notamment trouver application en cas de création de bureaux d'agences immobilières « non déclarés » et gérés par des agents commerciaux éloignés de l'agence principale faisant partie de réseaux de mandataires.

Or, il est pour le moins curieux que cette sanction soit supprimée à l'occasion d'un texte dont la raison d'être affichée est la « protection du consommateur » tant il est manifeste que l'abrogation ne profite pas au consommateur, bien au contraire.

Alors, pourquoi cette sanction a-t-elle été supprimée ? A qui cela profite-t-il ?

On ne peut s'empêcher de constater une curieuse coïncidence entre cette mesure, qui passe inaperçue et n'a pas logiquement sa place dans un texte visant à protéger le consommateur, et l'acquisition par François Pinault des deux principaux réseaux de mandataires (Capifrance et Optimhome). Ceux-ci pourront, si ce texte est voté en l'état, échapper à toute sanction pénale dans le cas où il serait jugé que l'activité d'un mandataire s'apparente à celle d'une agence secondaire.

Tout aussi curieux : non seulement la sanction a été supprimée mais aucune autre mesure coercitive (pas même une amende) n'est prévue en l'absence de déclaration préalable d'activité.

D'où notre question : est-il juste que les agents immobiliers professionnels soient sanctionnés par un texte dont de nouvelles dispositions restreignent et sanctionnent brutalement et sans aucune concertation leurs activités, notamment concernant le mandat exclusif, alors que, dans le même temps, d'autres dispositions permettent aux réseaux de mandataires de s'épanouir librement au détriment du droit des consommateurs ?

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 50 pays, il emploie plus de 30 000 collaborateurs dans plus de 2 500 agences. En Europe, le réseau est présent dans 18 pays avec 1 100 agences, dont 350 en France. François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

Contact Presse

Galivel & Ass. – Carol Galivel / Pascale Pradère – +33 (0) 1 41 05 02 02

21/23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

ERA FRANCE
42bis, rue Berthier - 78000 VERSAILLES
Tel. 01 39 24 69 00 - Fax 01 39 24 69 01
erafrance@erafrance.com

SAS au capital de 457.340 € - SIRET 390 051 464 00035 R.C.S. Versailles
Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante.

