



Marchand de listes ou de fichiers

Le marchand de listes est un professionnel de l'immobilier dont l'activité consiste à proposer des listes ou des fichiers de logements à louer ou à vendre. Le client, moyennant le versement d'une somme généralement forfaitaire, peut consulter des listes de logements, avec les coordonnées de leurs propriétaires. Quelle est la réglementation en vigueur ?

Contrairement à un agent immobilier « traditionnel », le marchand de listes n'a aucun rôle d'intermédiaire entre les parties. Une fois la liste vendue, il appartient aux intéressés de prendre directement contact avec le propriétaire pour l'organisation des visites et, le cas échéant, aboutir à la conclusion de la transaction. L'acheteur de liste ne bénéficie d'aucune garantie quant à l'obtention du logement.

Les vendeurs de listes relèvent de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, conformément au 7° de son article 1^{er}. Ils sont par conséquent soumis à certaines obligations. Ils possèdent **une carte professionnelle** spécifique portant la mention « **marchands de listes** » et, en cas d'infraction, peuvent encourir des sanctions pénales.

Les obligations (article 6 –II de la loi du 2 janvier 1970)

► Obligations à l'égard des propriétaires-bailleurs

Le marchand de listes doit tout d'abord recueillir l'accord du propriétaire-bailleur afin de pouvoir l'inscrire sur les listes qu'il vendra par la suite.

Cet accord est formalisé dans un contrat conclu entre le propriétaire et le professionnel vendeur de listes (cf. [article 79-1 du décret du 20 juillet 1972](#)).

Le propriétaire accorde en outre obligatoirement l'exclusivité de son bien au marchand de listes, pendant une durée limitée (cf. [dernier alinéa du I de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970](#)). Cette clause d'exclusivité lui interdit de louer son bien par l'intermédiaire d'un autre professionnel durant cette

période et de diffuser des annonces relatives à la location de ce même bien par voie de presse.

En tout état de cause, le marchand de listes doit s'assurer périodiquement de la disponibilité du bien auprès du propriétaire. Réciproquement, un bailleur ayant loué son bien doit en informer le vendeur de listes afin que celui-ci le retire définitivement de ses fichiers.

► Obligations à l'égard des acheteurs de listes

Les personnes qui se livrent à ces activités doivent conclure par écrit une convention avec l'acheteur de listes et lui remettre un exemplaire original (cf. [II de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970](#) et [article 79-2 du décret du 20 juillet 1972](#)). Les conventions signées doivent être mentionnées par ordre chronologique dans un registre spécial tenu par le professionnel.

Celle-ci précise :

- **son objet** : le vendeur de listes doit rappeler dans le contrat la nature de la prestation promise ainsi que l'ensemble des obligations professionnelles qui lui incombent. Ceci doit permettre d'avertir le consommateur de la spécificité d'un marchand de listes par rapport à un agent immobilier traditionnel ;
- **les caractéristiques du bien recherché** et sa situation géographique : celles-ci doivent être les plus précises possibles (la surface, le nombre de pièces, le loyer maximum et surtout la ou les commune(s), voire les arrondissements recherchée(s)) car le professionnel doit remettre une liste de biens conforme à ces critères. A défaut, il pourra être condamné à un remboursement total ou partiel pour non-respect du contrat ;
- **sa durée** : il s'agit d'une clause très importante qui détermine le moment à partir duquel le marchand de listes est en droit d'exiger une somme d'argent de son client. L'exécution de la prestation peut en effet être :
 - instantanée par la remise d'une seule liste, ce qui autorise un paiement immédiatement après sa réception ;
 - ou successive : le client a par exemple accès à des mises à jour de la liste pendant une certaine période. Aucune somme n'est alors due avant l'expiration de celle-ci.

Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer aux textes officiels.

Vous pouvez signaler votre problème ou votre difficulté à la DGCCRF, en toute transparence avec l'entreprise, sur le site gouvernemental SignalConso en cliquant sur le lien <https://www.signal.conso.gouv.fr>

Crédits photo : ©Fotolia

- **les conditions de remboursement** total ou partiel, lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à celle prévue au contrat.

En tout état de cause, le contrat doit mentionner l'interdiction (prévue [au II de l'article 6 de la loi Hoguet](#)) de recevoir un paiement quelconque avant la parfaite et complète exécution de l'obligation de fourniture de la ou des liste(s) promise(s).

Les sanctions (article 16 - 2°)

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.

Un marchand de listes ne doit pas se rendre coupable de pratiques commerciales trompeuses (infraction prévue aux articles L.121-1 et suivants du Code de la consommation) en laissant, par exemple, sciemment croire au consommateur qu'il traite avec une agence immobilière. Le marchand de listes ne peut en effet vendre que les coordonnées du propriétaire puisqu'il n'est pas détenteur d'un mandat de mise en location ou en vente du bien proposé.

Textes de référence

Code de la consommation – [articles L.121-1 et suivants](#)

[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 et son décret d'application du 20 juillet 1972

[Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972](#) fixant les conditions d'application 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 fonds de commerce.