



GRAND CONSEIL

de la République et canton de Genève

PL 13732

Signataires : Caroline Renold, Thomas Wenger, Diego Esteban, Sylvain Thévoz, Léna Strasser, Jean-Pierre Tombola, Caroline Marti

Date de dépôt : 15 décembre 2025

Projet de loi sur le courtage immobilier (LCImm)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
vu l'article 185, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de
Genève, du 14 octobre 2012,
décrète ce qui suit :

Section 1 Dispositions générales

Art. 1 But

¹ La présente loi réglemente l'exercice de la profession de courtier ou courtière immobilier dans le canton de Genève, afin de garantir un niveau minimal de qualité et de protéger les intérêts des personnes faisant appel à un service de courtage immobilier, notamment contre les abus de position dominante et les conflits d'intérêts.

² Elle vise également à prévenir les risques de surenchère en matière de loyers et de prix de l'immobilier.

Art. 2 Champ d'application

La présente loi s'applique à toute personne physique ou morale, quel que soit le lieu de son siège ou domicile, exerçant à titre principal ou accessoire l'activité de courtage immobilier sur le territoire cantonal.

Art. 3 Définition

Par courtage immobilier, on entend toute activité exercée à titre professionnel, dans un but lucratif, consistant à mettre en relation, directement ou indirectement, des parties en vue de la conclusion d'un contrat portant sur des biens immobiliers, notamment la vente, l'achat, la location ou la cession de tels biens.

Art. 4 Autorité compétente

Le département du territoire (ci-après : le département) est l'autorité compétente pour l'application de la présente loi.

Section 2 Organisation et conditions d'exercice

Art. 5 Registre cantonal

¹ Le département tient un registre cantonal des personnes exerçant une activité de courtage immobilier (ci-après : le registre), dans lequel sont inscrits les courtiers et courtières habilités à exercer sur le territoire du canton.

² Le registre est public.

³ Il comporte notamment, pour chaque membre de la profession inscrit, les données suivantes :

- a) nom complet ;
- b) adresse professionnelle ;
- c) forme juridique ;
- d) le cas échéant, suspensions ou interdictions d'exercer prononcées.

Art. 6 Obligation d'inscription

¹ Quiconque souhaite exercer une activité de courtage immobilier sur le territoire cantonal doit préalablement obtenir son inscription au registre.

² Les membres de la profession inscrits informent sans délai le département de tout fait pouvant entraîner une modification de leur inscription.

Art. 7 Conditions

Pour être inscrit au registre, le courtier ou la courtière doit :

- a) avoir son siège/domicile en Suisse ;
- b) ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pénale pour des infractions incompatibles avec l'exercice de cette activité, notamment des infractions contre le patrimoine ou la probité ;

- c) justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle adéquate, couvrant les risques liés à son activité ;
- e) justifier de la capacité à restituer en tout temps les fonds confiés, notamment par l'existence d'un compte bancaire dédié, séparé des avoirs personnels, et exclu de la masse en cas de faillite, conformément aux exigences prévues à l'article 13 ;
- f) justifier de connaissances professionnelles de base.

Art. 8 Formation continue

¹ La personne exerçant le courtage immobilier inscrite au registre veille à maintenir et à développer les connaissances nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle.

² Elle suit régulièrement des formations continues portant notamment sur :

- a) l'évolution du marché immobilier ;
- b) le cadre juridique applicable, en particulier le droit du bail, le droit foncier et les règles déontologiques ;
- c) les pratiques professionnelles reconnues dans le domaine du courtage immobilier.

³ Elle tient à disposition du département les attestations des formations suivies.

Art. 9 Honoraires

¹ Les honoraires doivent tenir compte du travail effectué, du résultat obtenu et de la situation du mandant ou de la mandante. Ils sont justifiés sur simple demande.

² Le département établit un barème indicatif des commissions pratiquées dans le domaine du courtage immobilier, sur la base d'une analyse des usages, des pratiques tarifaires et des réalités économiques du secteur.

³ Le barème est public.

⁴ Il est actualisé régulièrement, au minimum tous les trois ans.

Section 3 Devoirs professionnels

Art. 10 Probité

¹ La personne exerçant le courtage immobilier exerce sa profession avec soin et diligence. Elle adopte une attitude et un comportement dignes de confiance et conformes au principe de la bonne foi.

² Elle fait preuve d'honnêteté et de loyauté envers son mandant ou sa mandante.

Art. 11 Devoir d'information et de transparence

¹ Avant toute prise de mandat, la personne exerçant le courtage immobilier informe le mandant ou la mandante de manière complète et loyale sur les conditions de son activité.

² Lui sont notamment communiqués :

- a) le montant des honoraires, respectivement de la commission, ou à défaut la méthode de calcul appliquée, en lien avec l'activité à déployer dans le cadre du mandat ;
- b) les risques économiques et juridiques inhérents à la transaction envisagée ;
- c) son droit de résilier le mandat à tout moment, sans pénalité, sous réserve des dispositions prévues par le droit fédéral ;
- d) le fait que le contrat de courtage n'a aucune influence sur les droits impératifs garantis par le droit fédéral aux locataires ainsi qu'aux acheteurs et acheteuses.

³ Le courtier ou la courtière informe sans délai le mandant ou la mandante en cas de modification de ces conditions en cours de mandat.

Art. 12 Conflits d'intérêts

¹ La personne exerçant le courtage immobilier s'abstient de tout mandat susceptible d'entraîner un conflit d'intérêts.

² Elle ne peut être simultanément ou successivement mandatée par deux parties à une même transaction.

³ Elle défend les intérêts pécuniaires de son mandant ou de sa mandante en tout temps. Lorsqu'elle est mandatée pour trouver un bien à louer ou à acheter, elle utilise tous les moyens à sa disposition pour que le logement trouvé soit le moins onéreux possible, y compris renseigner son mandant ou sa mandante sur ses droits de contester le loyer initial (art. 269ss CO).

⁴ Encourager son mandant ou sa mandante à renoncer à l'exercice de ses droits afin d'obtenir un logement est prohibé.

Art. 13 Gestion des fonds confiés

¹ Les montants confiés à la personne exerçant le courtage immobilier à titre fiduciaire sont déposés sur un compte bancaire distinct de ses avoirs propres, structuré de manière à garantir leur restitution exclusive aux mandants et mandantes, même en cas de poursuite ou de faillite.

² Ces fonds ne peuvent être utilisés à d'autres fins, ni être intégrés dans la masse en faillite de la personne exerçant le courtage immobilier le cas échéant.

Section 4 Conciliation et fonds d'indemnisation

Art. 14 Instance de conciliation

¹ Le Conseil d'Etat établit une instance de conciliation extrajudiciaire, qui peut être saisie par toute personne estimant avoir été lésée dans le cadre de l'exécution d'un mandat de courtage. La procédure est simple, rapide et gratuite.

² Cette instance peut émettre des recommandations ou, si les parties en font la demande, procéder à un arbitrage.

³ Ses modalités de fonctionnement sont fixées par voie réglementaire.

Art. 15 Fonds d'indemnisation

¹ Il est institué un fonds cantonal destiné à indemniser les victimes de fraude ou de détournement de fonds dans le cadre d'un mandat de courtage immobilier.

² Ce fonds est alimenté par :

- une contribution obligatoire des courtiers et courtières, proportionnelle à leur chiffre d'affaires annuel ;
- les montants perçus au titre des sanctions administratives prononcées en vertu de l'article 18, alinéa 1, lettre b, de la présente loi.

³ L'Etat est subrogé aux droits de la personne lésée, dans la limite des montants versés par le fonds. Les modalités d'octroi sont déterminées par voie réglementaire.

Section 5 Contrôles, sanctions et recours

Art. 16 Autorité de surveillance

¹ Le département est l'autorité de surveillance du registre.

² Il contrôle le respect des obligations découlant de la présente loi et peut procéder à tout moment à des contrôles sur pièces ou sur place.

Art. 17 Plainte

¹ Toute violation de la présente loi peut faire l'objet d'une plainte auprès de l'autorité de surveillance, laquelle est tenue d'instruire la dénonciation.

² Le plaignant ou la plaignante est partie à la procédure.

³ La procédure est établie par voie réglementaire.

Art. 18 Sanctions administratives

¹ En cas de violation des dispositions de la présente loi, le département peut prononcer :

- a) un avertissement ;
- b) une amende administrative pouvant aller jusqu'à 50 000 francs ;
- c) l'interdiction, temporaire ou définitive, d'exercer, le cas échéant avec radiation du registre.

² Les sanctions administratives sont indépendantes des sanctions pénales prévues par d'autres lois.

³ Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en commandite, d'une société en nom collectif ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom, la personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondant solidiairement des amendes. Les sanctions sont applicables directement aux sociétés ou entreprises précitées lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord qui sont les personnes responsables.

Art. 19 Voies de recours

Les décisions rendues en application de la présente loi peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice, dans un délai de 30 jours à compter de leur notification.

Section 6 Dispositions finales

Art. 20 Droit applicable

Sous réserve de dispositions contraires de la présente loi, les relations entre la personne exerçant le courtage immobilier et son mandant ou sa mandante sont régies par les règles du contrat de mandat prévues dans le code des obligations.

Art. 21 Dispositions transitoires

Les personnes exerçant le courtage immobilier déjà actives lors de l'entrée en vigueur de la présente loi disposent d'un délai de 6 mois pour s'y conformer.

Art. 22 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Ce projet de loi vise à réglementer la profession de courtier ou courtière en immobilier, à la suite de constats des graves et répétées défaillances du marché et des abus commis par des personnes malhonnêtes dans une profession non réglementée.

La profession de courtier ou courtière en immobilier n'est en effet absolument pas réglementée au niveau fédéral ou au niveau cantonal. Une initiative parlementaire fédérale déposée par Christian Dandrès¹ (22.446) à ce propos a en effet été refusée par le Conseil national. Il est donc urgent de légiférer au niveau cantonal pour encadrer l'activité de courtage en immobilier afin d'assurer la protection de la population, des consommateurs et consommatrices, et par ailleurs de lutter contre la concurrence déloyale dans le secteur immobilier.

Le 11 décembre 2025, la Tribune de Genève révélait encore un nouveau scandale : de faux courtiers ou courtières immobiliers prétendant vendre des appartements aux Cherpines ont escroqué de potentiels acheteurs ou acheteuses, une personne aurait ainsi perdu plusieurs dizaines de milliers de francs !²

Depuis longtemps, les milieux de protection des locataires dénoncent le fait que la pénurie sur le marché du logement permet à des personnes peu scrupuleuses exerçant le courtage de profiter de la détresse des locataires en violation des normes légales et déontologiques pour s'enrichir aux dépens de la personne dont elles sont pourtant supposées défendre les intérêts. Les personnes à la recherche d'un logement sur un marché en pénurie sont en effet très vulnérables aux personnes sans scrupules. Les abus sont fréquents et peuvent coûter cher aux victimes.

L'Asloca, qui reçoit quotidiennement 60 à 80 personnes pour des conseils juridiques, est fréquemment confrontée à des courtiers ou courtières qui arnaquent les locataires. Les commissions demandées sont fréquemment excessives. Les courtiers et courtières mettent quasi systématiquement les locataires sous une énorme pression pour les décourager d'exercer leur droit de contester le loyer initial. Enfin, dans des cas fréquents, des courtiers et courtières peu scrupuleux encaissent une commission conséquente pour un

¹ <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaef?AffairId=20220446>

² <https://www.tdg.ch/cherpines-de-faux-courtiers-immobiliers-sevissent-132100792380>

bail prétendument conclu, qui est en réalité un contrat de sous-location, alors que le contrat de bail principal est déjà résilié, ce qui signifie que le nouveau locataire se retrouvera évacué après quelques mois. Le mandant ou la mandante se retrouve ainsi rapidement sans logement, après avoir payé une commission équivalant à plusieurs mois de loyer.

Ces pratiques ont pour conséquences de participer à la spirale inflationniste des prix de l'immobilier. Les courtiers et courtières en immobilier sont rémunérés à la commission et ont en effet intérêt à ce que l'acheteur ou acheteuse ou le ou la locataire paie le plus cher possible, alors même que son devoir de mandataire consiste à servir au mieux les intérêts de son mandant ou de sa mandante, en cherchant le logement le moins cher.

La personne exerçant le courtage immobilier décourage par ailleurs souvent son mandant ou sa mandante d'exercer ses droits, qui lui permettraient de faire baisser son loyer initial, alors que ses obligations légales et contractuelles devraient au contraire l'amener à encourager son mandant ou sa mandante à exercer ses droits pour obtenir un logement au prix le plus bas. De plus, en décourageant les locataires de contester le loyer initial, les courtiers et courtières participent à l'augmentation générale des loyers du marché genevois.

Même l'Association des agences et courtiers immobiliers genevois (ACIGe) plaide pour un meilleur encadrement de la profession³.

Ce projet de loi a pour objectif d'assurer la protection des acheteurs et acheteuses, des vendeurs et vendeuses et de ne pas surenchérir les prix de l'immobilier et les loyers. Ce projet vise également à garantir que les personnes cherchant un logement – acheteurs et acheteuses ou locataires potentiels – soient informées de leurs droits – en particulier droit de garantie pour les acheteurs et acheteuses, droit de contester le loyer initial pour les locataires.

Pour ce faire le projet de loi repose sur les principes suivants :

1. Est visé par ce projet de loi le courtage immobilier uniquement, en matière d'achat comme de location, sur le canton de Genève, si l'activité est exercée à titre professionnel (art. 1 à 4).
2. Un registre cantonal est tenu par le département du territoire afin d'exercer un contrôle des personnes exerçant la profession. Les courtiers et courtières doivent justifier d'un domicile en Suisse, d'un niveau de connaissances professionnelles suffisant, de formations continues, de

³ <https://www.bilan.ch/story/courtage-immobilier-la-carte-professionnelle-est-le-seul-moyen-de-legitimer-le-metier-162786678191>

l'absence de condamnation pénale pour des infractions incompatibles avec la profession, de la conclusion d'une assurance responsabilité civile couvrant les risques de l'activité, et du fait que les fonds confiés sont conservés de manière séparée de leurs propres avoirs (art. 5 à 8).

3. La personne exerçant le courtage immobilier doit adopter dans la poursuite de son activité une attitude et un comportement digne de confiance (loyauté, honnêteté, compétence). Elle assure une information aussi complète que possible à son mandant ou à sa mandante concernant l'activité qu'elle entend déployer, le montant de ses honoraires et/ou de sa commission, les risques économiques et juridiques encourus, le droit de résilier le mandat, et ses droits impératifs garantis par le droit fédéral (art. 9 à 11).
4. Tout conflit d'intérêts est prohibé. En particulier, la personne exerçant le courtage immobilier ne peut être mandatée (simultanément ou successivement) par le vendeur ou la vendeuse et l'acheteur ou l'acheteuse ou par le bailleur ou la bailleuse et le ou la locataire. Elle défend les intérêts de son mandant ou de sa mandante et doit ainsi chercher à ce que le logement soit le moins onéreux possible (art. 12).
5. Encourager son mandant ou sa mandante à renoncer à l'exercice de ses droits afin d'obtenir un logement est prohibé (art. 12).
6. Une instance de conciliation extrajudiciaire est mise sur pied par le Conseil d'Etat pour traiter les conflits dans l'exécution d'un mandat de courtage (art. 14).
7. Il est institué un fonds d'indemnisation des victimes de fraude et/ou de détournement de fonds par un courtier ou une courtière en immobilier, qui est alimenté par les sanctions péquéniaires infligées aux courtiers et courtières ainsi que par un prélèvement effectué auprès des professionnels et professionnelles du courtage immobilier (art. 15).
8. Le département fonctionne comme autorité de surveillance. Il traite les plaintes à propos des obligations découlant de cette loi. Les violations graves de la loi sont sanctionnées par l'interdiction temporaire ou définitive d'exercer cette activité (art. 16 à 19).