



Date de dépôt : 18 août 2026

Rapport

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi
de Caroline Renold, Thomas Wenger, Diego Esteban, Sylvain
Thévoz, Léna Strasser, Jean-Pierre Tombola, Caroline Marti sur le
courtage immobilier (LCImm)**

Rapport de majorité de Amar Madani (page 8)

Rapport de première minorité de Esther Um (page 40)

Rapport de seconde minorité de Caroline Renold (page 43)

Projet de loi (13732-A)

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 régit 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 :

- a) une contribution obligatoire des courtiers et courtières, proportionnelle à leur chiffre d'affaires annuel ;
- b) 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 solidairement 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.

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Amar Madani

La commission du logement a examiné le projet de loi 13732, qui a été déposé en décembre 2025, lors de cinq séances entre février 2026 et juin 2026 sous la présidence de M. Sébastien Desfayes, puis de M. Philippe de Rougemont. M. Francesco Perrella, attaché à la direction de l'OCLPF, a suivi les travaux. Les procès-verbaux ont été rédigés par M^{mes} Pauline Ley, Selma Bentaleb et Coralie Tschanz, que le rapporteur remercie de la qualité de leur travail.

9 février 2026

Présentation de M^{me} Caroline Renold, auteure

Présentation de l'auteure, discussion en commission et échanges avec les députés

M^{me} Renold indique qu'elle a déposé, avec des cosignataires, un projet de loi visant à réglementer le courtage immobilier. Elle explique que ce projet part du constat de la crise du logement, caractérisée par un taux de vacance très bas et une forte compétition pour l'obtention d'un bail ou d'un objet à l'achat. Elle relève que, dans ce contexte, de nombreuses personnes se trouvent dans des situations de détresse pour accéder à un logement, bien de première nécessité, ce qui les rend particulièrement vulnérables. Elle souligne que certaines personnes exploitent cette vulnérabilité et que des activités illégales se développent. Elle précise qu'il ne s'agit pas de considérer le courtage immobilier comme une activité illégale en soi, mais qu'il peut être exploité de manière abusive et contraire aux intérêts des personnes en recherche de logement. Elle constate la multiplication des activités de chasseurs d'appartements, tant pour la recherche d'un bail que pour l'achat de biens, ainsi que le développement de pratiques contraires aux intérêts des mandants, de la population genevoise et du parc de logements. Le projet de loi vise à lutter contre ces pratiques.

M^{me} Renold rappelle qu'une initiative fédérale sur le sujet a été rejetée, au motif que la réglementation du courtage immobilier devrait plutôt relever des cantons, en raison de pratiques spécifiques à des marchés particulièrement tendus. Elle indique que la profession de courtier immobilier n'est actuellement pas réglementée, en dehors de quelques dispositions du droit des obligations relatives au contrat, ce qui implique l'absence de contrôle sur les

personnes qui exercent, leurs pratiques et les conditions dans lesquelles l'autorité publique peut intervenir. Elle évoque plusieurs cas dénoncés dans la presse, notamment aux Cherpines, où des tentatives d'escroquerie ont visé des acheteurs potentiels. Elle indique que, dans le domaine du droit du bail, des situations récurrentes sont dénoncées, avec des courtiers promettant des résultats irréalistes, exigeant des primes importantes lors de la conclusion du contrat et n'exécutant pas correctement leur mandat. Elle cite des exemples de contrats de sous-location fondés sur des baux déjà résiliés, plaçant les personnes concernées dans une situation sans droit réel et menant à une évacuation ultérieure. Elle mentionne également des cas où des courtiers mandatés par des locataires défendent en réalité les intérêts des propriétaires, en exerçant une pression afin d'empêcher l'exercice de droits, notamment la contestation du loyer initial, seul moment où le loyer peut être contrôlé (hors mécanismes limités dans le temps de la zone de développement et de la LDTR). Elle relève que ces pratiques s'inscrivent dans un contexte où les propriétaires privilégient des candidats recommandés par leurs réseaux, y compris via des courtiers. M^{me} Renold indique qu'elle renvoie à la lecture détaillée du projet de loi et présente les points principaux.

Elle précise que le projet vise uniquement le courtage immobilier exercé à titre professionnel, pour l'achat ou la location, à l'exclusion des activités occasionnelles ou amicales. Elle explique que le projet prévoit la création d'un registre cantonal tenu par le département du territoire, permettant de vérifier si une personne est autorisée à exercer. L'inscription au registre implique un domicile ou un siège en Suisse, des connaissances professionnelles suffisantes, une formation continue, l'absence de condamnations pénales incompatibles avec la profession, la conclusion d'une assurance responsabilité civile et la gestion séparée des fonds confiés sur des comptes bancaires distincts, afin de garantir leur restitution en cas de non-exécution du contrat.

M^{me} Renold poursuit en indiquant que le projet impose aux courtiers une attitude et un comportement dignes de confiance, fondés sur la loyauté, l'honnêteté et la compétence. Elle précise que le courtier doit informer pleinement la personne qui le mandate, généralement l'acheteur ou le futur locataire, sur ses obligations, le travail effectué, la rémunération demandée, les risques économiques et juridiques, le droit de résilier le mandat et les droits dont dispose le mandant, notamment la garantie des défauts pour l'acheteur et le droit de contester le loyer initial pour le locataire.

M^{me} Renold souligne l'importance de l'interdiction des conflits d'intérêts. Elle indique qu'un courtier mandaté par un futur acquéreur ou un futur locataire ne peut pas être simultanément mandaté par le futur vendeur ou bailleur, afin d'éviter toute ambiguïté quant aux intérêts défendus. Elle

mentionne une disposition interdisant d'encourager le mandant à renoncer à l'exercice de ses droits. Elle présente également la création d'une instance de conciliation extrajudiciaire, ainsi qu'un fonds d'indemnisation des victimes de fraude ou de détournement de fonds, alimenté par les sanctions pécuniaires et par un prélèvement auprès des professionnels du courtage immobilier. Elle précise que le département serait l'autorité de surveillance et appliquerait les sanctions administratives prévues, ainsi que la gestion des plaintes. Elle indique avoir présenté les principaux éléments du projet de loi et se tenir à disposition pour répondre aux questions.

Questions des députés

Les députés ont procédé à un échange nourri avec l'auteure sur l'opportunité et la portée de cette réglementation.

Un député UDC s'est interrogé sur la proportionnalité du projet. Selon lui, celui-ci instaure une réglementation particulièrement contraignante pour l'ensemble de la profession alors que seules certaines personnes adopteraient des comportements répréhensibles. Il a estimé que les procédures civiles ou pénales existantes permettraient déjà de sanctionner les abus et a demandé s'il n'était pas préférable de renforcer le recours à ces instruments plutôt que d'encadrer une profession libérale.

M^{me} Renold a répondu que, comme pour d'autres professions réglementées, la mise en place d'un contrôle préalable vise avant tout à prévenir les abus. Elle a rappelé que des procédures judiciaires sont effectivement engagées, mais qu'elles interviennent souvent trop tard, après que plusieurs victimes ont déjà subi un préjudice. Elle a estimé qu'un registre officiel et des conditions d'accès à la profession permettraient de protéger plus efficacement les futurs acquéreurs et locataires.

Un député LJS a souhaité savoir si des situations comparables existaient dans d'autres cantons, si des statistiques démontraient l'ampleur du phénomène et si le droit actuel ne permettait pas déjà de protéger suffisamment les personnes concernées.

M^{me} Renold a indiqué ne pas disposer de statistiques exhaustives, mais a évoqué plusieurs affaires médiatisées, notamment en Valais et à Genève. Elle a souligné que les montants en jeu, souvent équivalents à un ou plusieurs mois de loyer, dissuadent fréquemment les victimes d'engager des procédures judiciaires dont le coût dépasse parfois le préjudice subi. Elle a estimé qu'un contrôle préalable des courtiers constituerait une mesure plus efficace de prévention.

Le même député s'est également enquis du nombre de courtiers susceptibles d'être concernés par l'obligation d'enregistrement.

M^{me} Renold a répondu qu'il était précisément impossible d'établir ce chiffre en l'absence d'un registre recensant les personnes exerçant cette activité.

Un député PLR a relevé que la profession s'était déjà dotée de chartes d'éthique et de mécanismes d'autorégulation, notamment par l'intermédiaire des associations professionnelles. Il s'est interrogé sur la nécessité d'une intervention de l'État alors que d'autres professions non réglementées, comme les architectes ou les ingénieurs, ne font pas l'objet d'un dispositif comparable. Il a également estimé que les abus existent dans de nombreux secteurs économiques sans justifier une réglementation spécifique.

M^{me} Renold a reconnu l'utilité des chartes professionnelles, mais a estimé qu'elles ne concernent que les membres des associations et ne permettent pas d'encadrer l'ensemble des acteurs du marché. Elle a indiqué que plusieurs professionnels de l'immobilier eux-mêmes appelaient à une réglementation afin de lutter contre une concurrence déloyale exercée par des personnes ne respectant aucune règle. Elle a considéré que le projet contribuerait également à protéger les courtiers exerçant leur activité de manière professionnelle et conforme aux bonnes pratiques.

A la suite d'une question complémentaire d'un député PLR, celui-ci a exprimé des réserves sur l'idée que les principales associations immobilières soutiennent une telle réglementation, estimant que cette position serait plutôt défendue par certaines petites structures.

Le président a ensuite soulevé une question technique concernant la disposition relative aux voies de recours, relevant que le projet prévoyait un recours direct devant la Cour de justice. M^{me} Renold a indiqué s'être inspirée d'une législation existante et s'est engagée à transmettre ultérieurement la référence correspondante.

Auditions proposées

A l'issue de cette première audition, la commission a discuté de la suite de ses travaux.

Une députée Verte a proposé d'entendre l'ASLOCA afin d'obtenir des éléments concrets sur les situations dénoncées et de disposer d'un retour d'expérience.

Un député PLR a d'abord demandé qu'un vote sur l'entrée en matière intervienne immédiatement. Cette proposition a donné lieu à un échange de

vues sur la méthode de travail de la commission. Plusieurs commissaires, notamment des groupes socialiste et LJS, ont estimé qu'il convenait, avant toute décision sur l'entrée en matière, de procéder à plusieurs auditions afin d'examiner le projet sur le fond.

M^{me} Renold a également plaidé en faveur de l'audition du département compétent ainsi que des principales associations représentatives du secteur immobilier.

A l'issue de la discussion, le député PLR a renoncé à sa demande de vote immédiat et a proposé une liste élargie d'organismes à auditionner.

Le président a finalement proposé, dans un premier temps, de limiter les auditions au département compétent, à l'USPI et à l'ASLOCA, tout en précisant que d'autres auditions pourraient être organisées ultérieurement si la commission l'estimait nécessaire.

Séance du 23 mars 2026

Audition de M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat chargé du département du territoire DT, accompagné de M^{me} Raphaëlle Vavassori, directrice de l'office cantonal du logement et de la planification foncière OCLPF, et de M. Francesco Perrella, attaché à la direction de l'OCLPF

La commission a poursuivi l'examen du projet de loi en auditionnant les représentants du département du territoire afin de recueillir la position du Conseil d'Etat sur le dispositif proposé.

En préambule, M. Walder a indiqué que le département partage le constat selon lequel la crise du logement favorise certaines pratiques abusives et comprend la volonté des auteurs du projet de mieux protéger les personnes à la recherche d'un logement. Il a toutefois estimé que le texte soulève plusieurs interrogations importantes quant à son champ d'application.

Le conseiller d'Etat a relevé que le projet de loi ne permet pas de déterminer avec suffisamment de précision quelles activités seraient effectivement soumises à cette réglementation. Selon lui, les dispositions semblent viser principalement les agences de relocation, alors que le courtage immobilier englobe en réalité un ensemble beaucoup plus vaste d'activités, exercées notamment par les régies et les courtiers mandatés par les propriétaires. Il a estimé indispensable de clarifier ce périmètre avant toute intervention législative.

Il a également rappelé que les abus constatés sur le marché immobilier sont, dans leur grande majorité, le fait d'acteurs non professionnels ou de personnes agissant en dehors de tout cadre légal. Les escroqueries reposent souvent sur

de fausses annonces, de faux mandats ou des sous-locations frauduleuses, situations qu'un registre professionnel ne permettrait pas nécessairement d'empêcher.

Abordant les mesures prévues par le projet, M. Walder a exprimé des réserves particulières concernant la création d'un fonds d'indemnisation alimenté par les professionnels du secteur. Il a considéré qu'il serait difficilement justifiable de faire supporter à des courtiers respectueux des règles les conséquences financières d'agissements frauduleux commis par d'autres personnes.

En conclusion de son intervention, le conseiller d'Etat a indiqué que le département demeurerait réservé sur la nécessité et la proportionnalité du projet de loi. Il s'est toutefois déclaré disposé à examiner des mesures plus ciblées si des abus imputables à des professionnels établis étaient démontrés.

M^{me} Vavassori a complété cette présentation en rappelant que les professionnels affiliés à l'USPI sont déjà soumis à un code de déontologie ainsi qu'à un système de labellisation interne. Selon elle, le véritable problème concerne essentiellement les personnes qui exercent en dehors des associations professionnelles et qui ne sont donc soumises à aucune règle déontologique.

Discussion et questions des députés

Une députée PLR s'est interrogée sur l'utilité d'une nouvelle réglementation alors que les comportements dénoncés relèvent déjà de pratiques frauduleuses sanctionnées par le droit pénal. Elle a demandé si le département disposait d'une estimation du coût de création du registre prévu par le projet de loi et quelle était sa position générale.

M. Walder a répondu que le coût dépendrait directement du nombre de professionnels concernés. Si seules les agences de relocation étaient visées, celui-ci demeurerait relativement limité. En revanche, si l'ensemble des régies et courtiers devait être inscrit, les charges administratives deviendraient importantes. Il a rappelé que les abus recensés proviennent principalement de personnes qui n'exercent pas officiellement la profession et qui ne seraient donc pas concernées par cette réglementation. Le département estime dès lors qu'une telle intervention risquerait d'être lourde, coûteuse et peu efficace.

La même députée a ensuite estimé que le projet poursuivait deux objectifs distincts. D'une part, il chercherait à lutter contre certaines agences de relocation peu scrupuleuses et, d'autre part, à répondre aux difficultés rencontrées par certains petits courtiers indépendants confrontés à une forte concurrence. Elle s'est demandé si les mesures proposées permettraient réellement d'atteindre ces objectifs.

Le conseiller d'Etat a répondu qu'avant toute chose il convenait d'identifier précisément les abus que le législateur souhaite combattre. Ce n'est qu'après cette clarification qu'il serait possible d'évaluer si une réglementation est réellement nécessaire ou si des solutions plus souples, telles que des chartes professionnelles ou des campagnes de sensibilisation, seraient plus appropriées.

M^{me} Vavassori a précisé que la rédaction actuelle du projet semble viser l'ensemble de la profession de courtier.

A la suite de cette précision, la députée PLR a relevé que l'intention des auteurs paraissait toutefois essentiellement concerner le secteur immobilier.

M. Walder a alors soulevé une question de principe relative à l'égalité de traitement entre professions. Il s'est demandé pour quelles raisons seuls les courtiers immobiliers devraient faire l'objet d'une réglementation spécifique alors qu'aucun élément ne démontre que cette profession serait davantage concernée par les abus que d'autres activités économiques.

Un député UDC a demandé si le département confirmait que l'article premier du projet couvre effectivement l'ensemble de la profession de courtier.

Le conseiller d'Etat a confirmé que telle était également son interprétation. Il a estimé qu'une réglementation générale apparaîtrait excessive dans la mesure où les comportements problématiques observés aujourd'hui sont essentiellement le fait de personnes agissant en dehors de toute activité professionnelle reconnue.

Un député Vert a ensuite observé qu'un consensus semblait exister sur l'existence d'abus. Il s'est interrogé sur l'intérêt que pourrait présenter la création d'un registre officiel permettant aux citoyens d'identifier les professionnels soumis à des règles de conduite et de distinguer plus facilement les acteurs fiables des fraudeurs.

M. Walder a répondu qu'un registre ne permettrait pas d'empêcher les escroqueries actuellement constatées. Les fraudeurs pourraient continuer à publier de fausses annonces et à se présenter abusivement comme des intermédiaires reconnus. Il a ajouté qu'il n'avait pas connaissance d'abus systématiques commis par des professionnels établis de la place genevoise et que, lorsque de tels cas existent, ils doivent être traités par les voies judiciaires ordinaires.

Une députée socialiste a rappelé que le projet de loi ne se limite pas à la relocation, mais vise l'ensemble des opérations de vente, d'achat et de location immobilières. Elle a souligné que plusieurs cas d'abus sont évoqués dans l'exposé des motifs, notamment lors de ventes de PPE, et que le registre permettrait aux citoyens de vérifier si un professionnel est autorisé à exercer.

Elle a également évoqué certaines pratiques consistant à dissuader des locataires d'exercer leur droit de contester leur loyer initial.

M. Walder a reconnu que la définition retenue dans le projet est particulièrement large. Il a toutefois rappelé qu'un registre entraînerait une charge administrative importante sans offrir la garantie d'empêcher les fraudes. Selon lui, des mesures de sensibilisation, voire un système d'autorégulation de la profession, pourraient constituer des réponses plus adaptées.

La députée socialiste a estimé qu'un registre exercerait malgré tout un effet préventif et permettrait d'écarter progressivement les professionnels ne respectant pas leurs obligations, évitant ainsi de devoir systématiquement recourir à des procédures judiciaires longues et coûteuses.

Le conseiller d'Etat a répondu qu'il demeurerait disposé à examiner tout cas concret qui lui serait signalé, mais qu'il ne disposait, à ce stade, d'aucune décision judiciaire démontrant des abus commis par des acteurs établis du marché genevois. Il a indiqué que le département entreprendrait néanmoins des vérifications complémentaires et n'excluait pas la création d'une liste de professionnels reconnus afin d'améliorer l'information du public.

La députée socialiste a insisté sur les pratiques de certains intermédiaires qui décourageraient systématiquement les locataires de contester leur loyer initial, estimant que ces comportements constituent une violation des devoirs professionnels et contribuent au maintien de loyers excessifs.

Un député socialiste a demandé quelles alternatives concrètes le département proposait.

M. Walder a répondu que le Conseil d'Etat est défavorable au projet dans sa forme actuelle. Il a toutefois indiqué que le département resterait disposé à collaborer avec la commission si celle-ci souhaitait recentrer le texte sur des problématiques clairement identifiées et sur des mesures davantage ciblées.

Enfin, un député PLR a évoqué la possibilité de créer un système d'accréditation des courtiers afin d'améliorer la transparence et la qualité des prestations offertes au public.

M. Walder a considéré qu'une telle piste pourrait constituer une solution intéressante. Il a toutefois relevé qu'il conviendrait de déterminer quel organisme serait compétent pour retirer cette accréditation en cas d'abus avérés. Le député PLR a répondu qu'un organisme de certification pourrait précisément être chargé de cette mission et disposer d'un pouvoir de sanction.

Séance du 30 mars 2026

Audition de l'USPI Genève

- *M. Yvan Ballif, président*
- *M. Simon Reichen, secrétaire général*
- *M. Fabio Melcarne, président de la section des courtiers*

En ouverture de l'audition, M. Yvan Ballif indique que l'USPI Genève considère le projet de loi 13732 comme une « fausse bonne idée ». Selon lui, bien que les objectifs poursuivis par les auteurs soient compréhensibles, les mesures proposées ne permettraient pas d'atteindre le résultat recherché et risqueraient, au contraire, de pénaliser l'ensemble des professionnels respectueux des règles. L'association s'oppose donc au projet de loi dans sa version actuelle.

Prenant la parole, M. Simon Reichen rappelle que l'USPI Genève est une association professionnelle fondée en 1879, qui regroupe une quarantaine de membres actifs dans différents domaines de l'immobilier, notamment la gérance, le courtage, l'expertise et le conseil.

Il précise que les membres de l'association administrent environ 70% du parc locatif genevois, soit près de 200 000 logements et locaux commerciaux, emploient plus de 1700 collaborateurs et travaillent avec environ 3000 concierges.

Il souligne que cette représentativité confère à l'USPI une connaissance approfondie du marché immobilier genevois et des problématiques rencontrées par les propriétaires comme par les locataires.

Position générale de l'USPI sur le projet de loi

M. Reichen indique que l'USPI comprend parfaitement les préoccupations qui ont conduit au dépôt du projet de loi. Selon lui, plusieurs objectifs poursuivis sont légitimes :

- renforcer la protection des locataires ;
- lutter contre certaines pratiques abusives ;
- améliorer la qualité des prestations fournies par les intermédiaires immobiliers ;
- renforcer la confiance du public.

Toutefois, il estime que le projet repose sur un diagnostic erroné.

Selon l'USPI, les difficultés dénoncées ne proviennent pas de la profession de courtier elle-même, mais essentiellement d'individus agissant en dehors de tout cadre professionnel.

Dès lors, réglementer davantage les professionnels ne permettrait pas de lutter contre les personnes qui exercent illégalement des activités de courtage ou commettent des escroqueries.

Un cadre juridique déjà complet

M. Reichen rappelle que les activités de courtage sont déjà soumises aux dispositions du code des obligations, notamment celles relatives au contrat de mandat. Ces règles imposent déjà au courtier :

- un devoir de diligence ;
- une obligation de fidélité envers son mandant ;
- un devoir de loyauté ;
- une obligation de transparence dans l'exécution de son mandat.

Par ailleurs, les comportements frauduleux évoqués dans l'exposé des motifs relèvent déjà du droit pénal. En conséquence, l'USPI considère que les outils juridiques existent déjà pour poursuivre les auteurs d'escroqueries. Le problème réside davantage dans les comportements individuels que dans une insuffisance du droit.

Les mécanismes de contrôle internes de l'USPI

Les représentants de l'USPI expliquent ensuite que leur association dispose déjà d'un dispositif interne important. Chaque membre est soumis à :

- un code de déontologie ;
- des exigences en matière d'assurance responsabilité civile ;
- des contrôles financiers réguliers ;
- des obligations de formation continue ;
- une procédure disciplinaire pouvant conduire à des sanctions.

Selon eux, ces mécanismes permettent déjà d'assurer un niveau élevé de qualité professionnelle. Ils estiment dès lors que la création d'un registre cantonal constituerait un doublon sans réelle valeur ajoutée.

Les critiques adressées au projet de loi

Les auditionnés développent ensuite plusieurs critiques.

Ils considèrent notamment que le projet introduirait :

- un registre cantonal obligatoire ;
- des procédures administratives supplémentaires ;
- une obligation d'inscription ;
- des contrôles réguliers ;

- une instance de conciliation ;
- un fonds d'indemnisation financé par les professionnels.

Selon eux, ces nouvelles obligations entraîneraient des coûts importants tant pour les entreprises que pour l'administration cantonale. Ils craignent également que ces charges administratives se répercutent indirectement sur les coûts des transactions immobilières.

Les courtiers ne déterminent pas les prix du marché

Les représentants de l'USPI contestent également l'idée selon laquelle les courtiers seraient responsables de l'augmentation des loyers ou des prix de vente. Ils expliquent que les prix résultent principalement :

- de la pénurie de logements ;
- des conditions du marché ;
- des taux hypothécaires ;
- des estimations réalisées par les établissements bancaires.

En matière de vente, les banques procèdent à leurs propres expertises avant d'accorder un financement. Selon eux, cette procédure constitue déjà un mécanisme de régulation efficace. Les courtiers ne disposent donc pas du pouvoir de fixer librement les prix. Il convient toutefois de rappeler la distinction entre le courtage de vente et la relocation.

Enfin, les représentants de l'USPI estiment que le projet de loi mélange deux réalités très différentes. Selon eux :

- le courtage de vente est une activité fortement encadrée et exercée par des professionnels ;
- les difficultés évoquées concernent essentiellement certaines agences de relocation ou des personnes agissant sans véritable statut professionnel.

Ils considèrent dès lors que le projet vise principalement les mauvais acteurs, mais impose ses contraintes aux professionnels respectueux des règles.

Ils estiment qu'une réglementation supplémentaire ne permettra pas d'empêcher les escroqueries commises par des individus utilisant des réseaux sociaux, de faux sites internet ou des annonces frauduleuses.

Questions des députés

Un député du groupe Libertés et Justice sociale (LJS) remercie les représentants de l'USPI de leur présentation. Il relève que le projet de loi vise principalement à protéger les personnes confrontées à des pratiques abusives et il demande si l'USPI serait favorable à une solution plus souple qu'une

réglementation complète, à savoir la création d'un label officiel délivré par le département.

Selon lui, un tel label pourrait être attribué sur la base de critères stricts (formation, expérience, assurances, respect de règles déontologiques) et offrir au public un moyen simple d'identifier les professionnels fiables. Il demande si une telle démarche constituerait une alternative acceptable ou si le système actuel leur paraît déjà suffisant.

M. Ballif répond que l'USPI applique déjà un système comparable. Il explique que l'association a développé plusieurs labels de qualité, dont un label spécifique destiné aux courtiers, attribué uniquement aux membres remplissant les exigences de l'association. Il précise que ce label fait l'objet d'un contrôle annuel et qu'il repose sur le respect de nombreuses conditions professionnelles. Selon lui, la création d'un label cantonal ne présenterait donc aucune valeur ajoutée réelle, puisqu'un mécanisme similaire existe déjà au sein de la profession.

M. Melcarne rappelle qu'il convient avant tout de distinguer clairement deux activités différentes :

- le courtage immobilier de vente ;
- les agences de relocation.

Il souligne que l'USPI ne représente pas tous les courtiers exerçant à Genève. Elle ne contrôle que ses propres membres. En revanche, elle ne peut intervenir à l'égard des acteurs qui choisissent volontairement de rester en dehors des associations professionnelles. Selon lui, cette distinction est essentielle pour comprendre les limites d'une réglementation.

Un député socialiste s'intéresse ensuite au fonctionnement concret des mécanismes disciplinaires internes de l'USPI. Il demande :

- quelles sanctions sont prévues lorsqu'un membre viole le code de déontologie ;
- si les membres sont effectivement sanctionnés ;
- et si les acteurs non membres présentent davantage d'abus.

Il souhaite également obtenir des précisions sur les notions de diligence, de loyauté et de transparence mentionnées par les auditionnés. Il demande notamment si cette transparence concerne également les revenus perçus par les courtiers.

M. Ballif précise que la transparence évoquée ne concerne pas les rémunérations individuelles des courtiers. Elle vise principalement la transparence de fonctionnement des entreprises membres.

Chaque agence doit notamment :

- présenter ses comptes annuels ;
- disposer d'assurances adaptées ;
- respecter les règles professionnelles imposées par l'USPI.

Il ajoute que l'association peut prendre différentes mesures disciplinaires, notamment :

- la suspension ;
- la résiliation de certains mandats ;
- l'exclusion de membres.

M. Reichen détaille le système disciplinaire. Il indique que l'USPI contrôle chaque année :

- les assurances professionnelles ;
- la situation financière ;
- la formation continue ;
- le respect des exigences professionnelles.

En cas de violation du code de déontologie, un conseil de surveillance peut être saisi. Cette autorité peut intervenir :

- soit sur dénonciation ;
- soit de sa propre initiative.

Les sanctions prévues vont :

- du simple blâme ;
- à l'amende ;
- à la suspension ;
- jusqu'à l'exclusion de l'association.

Il insiste sur le fait que ces sanctions ne sont pas théoriques, mais sont effectivement prévues par les statuts.

Le député socialiste souhaite connaître le nombre exact de sanctions prononcées durant les trois dernières années.

M. Melcarne répond dans un premier temps que les membres respectent généralement le code de déontologie et qu'il n'y aurait donc pratiquement pas de sanctions.

M. Reichen nuance cette réponse. Il indique que le conseil de surveillance est effectivement saisi dans certains dossiers. Il précise donc que cette instance fonctionne réellement.

Le député socialiste renouvelle sa question et demande à nouveau le nombre précis de sanctions prononcées au cours des trois dernières années.

M. Melcarne explique que la plupart des différends sont réglés avant l'ouverture d'une procédure disciplinaire. Il indique que la section des courtiers dispose déjà d'un système de médiation permettant de résoudre une grande partie des conflits.

Le député demande une troisième fois le nombre exact de sanctions.

M. Ballif indique que cette question ne recevra pas de réponse.

La commission ne reçoit donc aucun chiffre concernant les sanctions effectivement prononcées.

Le même député revient ensuite sur deux dispositions du projet de loi :

- l'interdiction de représenter simultanément les deux parties à une transaction ;
- l'obligation de proposer le bien correspondant le mieux aux intérêts du client.

Il indique ne pas comprendre pourquoi l'USPI s'oppose à ces dispositions.

M. Melcarne répond qu'un courtier ne peut défendre correctement les intérêts de deux mandants différents dans une même transaction. Une telle situation créerait nécessairement un conflit d'intérêts. Selon lui, cette impossibilité existe déjà dans la pratique professionnelle.

Le député relève que, dans ces conditions, le courtier défend principalement les intérêts du vendeur.

M. Melcarne conteste cette interprétation. Il indique que le courtier agit conformément au mandat reçu. Il répète simplement qu'il est impossible de défendre simultanément les intérêts des deux parties.

Au cours de l'audition, les commissaires ont interrogé les représentants de l'USPI sur les objectifs du projet de loi visant à instaurer un registre des courtiers et des agences de relocation.

Un député PLR a relevé que, lors de précédentes auditions, plusieurs courtiers s'étaient déclarés favorables à la création d'un registre et a demandé comment les représentants de l'USPI expliquaient cette position.

M. Melcarne a répondu qu'au regard du droit actuel ainsi que des règles applicables au sein de l'USPI, notamment la formation continue et le respect du code de déontologie, le cadre juridique existant permet déjà aux professionnels d'exercer leur activité de manière satisfaisante. Selon lui, le projet de loi se trompe de cible en visant indistinctement les activités de vente et de location. Il a reconnu l'existence d'escroqueries dans le domaine immobilier, tout en estimant que le projet de loi n'apporterait aucune réponse efficace à ce phénomène.

Interrogé sur le fait que la création d'un registre n'empêcherait pas les arnaques et sur les raisons ayant conduit certains courtiers à soutenir cette mesure, M. Melcarne a indiqué ne pas pouvoir s'exprimer au nom d'autres professionnels, tout en réaffirmant que, selon l'USPI, la réglementation actuelle est suffisante.

Un député du MCG a ensuite relevé que les périodes de crise favorisent certaines dérives, dont sont principalement victimes les personnes en recherche de logement, et a demandé comment empêcher les courtiers peu scrupuleux de tirer profit de cette situation.

M. Ballif a estimé que les sanctions pénales prévues par le droit en vigueur devaient être appliquées et a rappelé que le cadre juridique existant permet déjà de réprimer de tels comportements.

M. Reichen a précisé que les situations visées par le projet de loi relevaient essentiellement de personnes profitant de la pénurie de logements sans être des courtiers professionnels. Selon lui, il s'agit d'escrocs, parfois établis à l'étranger, qui exploitent cette situation. Il a estimé que la réglementation de la profession ne permettrait pas de résoudre ce problème et qu'une meilleure sensibilisation du public constituerait une réponse plus appropriée.

M. Melcarne a comparé ces pratiques à celles des faux policiers ou des fausses factures. Il a ajouté qu'avant de signer un mandat, il est possible de s'adresser à l'USPI ou aux associations faïtières des agences de relocation afin d'obtenir des recommandations concernant des professionnels reconnus.

Les débats ont ensuite porté sur l'influence éventuelle des courtiers sur les prix de l'immobilier. M. Melcarne a expliqué qu'en matière de location, le courtier ne dispose d'aucun pouvoir de fixation des loyers. Concernant les ventes, il a indiqué que le propriétaire fixe généralement le prix souhaité, tandis que la banque procède ensuite à une expertise indépendante du bien avant d'accorder un financement, ce qui constitue un mécanisme de régulation des prix. Il a ajouté que l'évolution des taux hypothécaires demeure le principal facteur influençant les prix de l'immobilier. Enfin, il a rappelé que l'intervention du notaire offre une garantie supplémentaire en contrôlant les droits réels avant la conclusion de la transaction.

Une députée Verte a demandé quelle part du marché était représentée par l'USPI, quel régime s'appliquait aux professionnels qui n'en étaient pas membres et, si le projet de loi ne modifiait pas leurs pratiques, pourquoi ils s'y opposaient.

M. Ballif a indiqué que l'USPI représente environ 70% du marché locatif genevois, les 30% restants n'étant pas membres de l'association. Il a rappelé qu'un arsenal juridique complet permet déjà de sanctionner les abus et qu'il

n'apparaissait pas nécessaire d'ajouter une réglementation supplémentaire alors que la majorité des professionnels exerce correctement son activité.

M. Reichen a ajouté que le droit pénal offre déjà tous les instruments nécessaires pour sanctionner les comportements frauduleux.

M. Bruchez a toutefois observé que le droit pénal intervient essentiellement après la commission des infractions, tandis que le projet de loi poursuit un objectif préventif destiné à éviter les escroqueries en amont.

En réponse, M. Ballif a évoqué un récent reportage de la RTS consacré aux agences de relocation, qui invitait déjà les personnes concernées à se renseigner avant de verser des sommes importantes. Selon lui, la pénurie actuelle, caractérisée par un taux de vacance de 0,3%, explique largement ces dérives et celles-ci disparaîtraient en grande partie si le marché était davantage détendu.

M. Reichen a ajouté qu'il ne voyait pas en quoi le projet de loi permettrait concrètement d'empêcher les arnaques.

M. Bruchez a relevé que l'existence d'un registre officiel permettrait au public de vérifier qu'un professionnel est bien inscrit, ce qui constituerait un élément objectif de confiance.

M. Melcarne a répondu que des registres existent déjà au sein des associations professionnelles, notamment de la SARA pour les agences de relocation, sans qu'un registre étatique supplémentaire n'apporte, selon lui, de réelle valeur ajoutée.

M. Ballif a rappelé que les membres de l'USPI administrent près de 200 000 lots à Genève et qu'il ne convient pas de remettre en cause l'ensemble de la profession en raison de quelques situations isolées.

M. Bruchez a toutefois observé que les agences de relocation ne disposent pas d'une section spécifique au sein de l'USPI ni d'un code de déontologie propre.

M. Ballif a précisé qu'il n'existe effectivement pas de section spécifique, mais que les régies membres peuvent offrir diverses prestations, dont certaines liées à la relocation.

M. Bruchez a rappelé que les représentants de l'USPI avaient eux-mêmes indiqué que les escrocs ne s'inscriraient pas dans un registre, relevant précisément que tel était l'objectif recherché : permettre au public d'identifier les professionnels reconnus.

Interrogé sur les conséquences d'une adoption du projet de loi, M. Ballif a estimé qu'il rigidifierait inutilement le secteur et limiterait son fonctionnement sans bénéfice démontré.

M. Reichen a ajouté qu'un tel dispositif engendrerait une charge administrative importante pour les professionnels comme pour l'Etat, notamment par la création d'une instance de conciliation et d'un fonds d'indemnisation, sans pour autant résoudre les problèmes visés.

M. Ballif a enfin considéré que les personnes mal intentionnées continueraient leurs activités malgré l'adoption d'une telle législation.

Les commissaires ont également interrogé les représentants de l'USPI sur les motivations de l'ASLOCA. M. Melcarne a indiqué comprendre, à la lecture de l'exposé des motifs, que cette association souhaite lutter contre les personnes qui profitent de la pénurie de logements en faisant payer des montants importants à des candidats locataires, tout en estimant que cette problématique ne concerne pas le courtage immobilier de vente.

Interrogé sur les raisons de refuser un renforcement du cadre juridique alors que celui-ci est présenté comme suffisant, M. Ballif a répondu que l'USPI ne comprenait pas la nécessité d'une telle démarche.

Les échanges ont enfin porté sur les effets de la pénurie de logements. M. Ballif a indiqué que l'USPI souhaiterait un taux de vacance d'environ 2%, permettant une détente du marché et un élargissement de l'offre.

Questionné sur les pratiques de certaines agences profitant de la pénurie, il a répondu que les membres de l'USPI ne pratiquent pas le courtage locatif de ce type et ne recourent pas aux agences de relocation.

A la suite des remarques d'un député socialiste sur certaines pratiques contestables observées à Genève, M. Melcarne a estimé que la création d'un registre ne permettrait pas d'y mettre un terme et a rappelé que personne n'est contraint de recourir à de telles prestations.

M. Reichen a précisé que les agences de relocation interviennent principalement sur le marché du logement haut de gamme et ne participent généralement pas à l'attribution des logements ordinaires.

M. Melcarne a ajouté que les agences de relocation reconnues proposent des prestations complètes d'accompagnement destinées notamment aux personnes arrivant de l'étranger avec leur famille et recherchant des logements de standing, estimant que cette activité représente la grande majorité des agences sérieuses.

Enfin, interrogés sur l'origine des auteurs des escroqueries, les représentants de l'USPI ont précisé qu'il ne s'agissait pas d'une question de nationalité, mais bien de personnes mal intentionnées pouvant agir aussi bien depuis l'étranger que depuis la Suisse. M. Ballif a confirmé, en réponse à une

question d'un député MCG, que les arnaques évoquées étaient principalement le fait de personnes privées et non de professionnels reconnus.

Audition de l'ASLOCA

- *M. Christian Dandrès, juriste, ASLOCA*
- *M. Alexandre Gajardo, juriste, ASLOCA*

Position générale de l'ASLOCA sur le projet de loi

M. Christian Dandrès rappelle que le projet de loi s'inscrit dans un contexte de crise aiguë du logement à Genève.

Selon lui, cette pénurie crée un terrain favorable aux abus. Des personnes vulnérables, souvent dans une situation d'urgence, sont prêtes à payer des sommes importantes à des intermédiaires qui promettent un logement sans disposer réellement des moyens de tenir leurs engagements.

Il souligne que le droit actuel contient certes des règles applicables au contrat de mandat, mais que celles-ci sont difficilement appliquées dans la pratique. Le véritable problème n'est donc pas l'absence de règles. Le problème est l'absence de contrôle. Selon lui, il faut instaurer un système permettant au public d'identifier les professionnels fiables avant qu'un dommage ne survienne.

Pour l'ASLOCA, le droit civil et le droit pénal interviennent uniquement après que le dommage est survenu. Or, les victimes :

- ont déjà perdu leur argent ;
- ont parfois perdu leur logement ;
- doivent engager des procédures longues et coûteuses ;
- renoncent fréquemment à faire valoir leurs droits.

Le projet de loi poursuit donc un objectif préventif. L'idée centrale est simple : avant qu'une personne puisse exercer une activité de courtier, elle devrait remplir certaines conditions et être inscrite dans un registre officiel.

Selon M. Dandrès, plusieurs principes doivent être garantis. Notamment :

- devoir de fidélité envers le mandant ;
- devoir de diligence ;
- interdiction des conflits d'intérêts ;
- transparence des honoraires ;
- obligation de remettre des comptes complets ;
- interdiction de clauses contractuelles abusives.

Il considère que ces obligations devraient être contrôlées par une autorité de surveillance.

L'ASLOCA estime qu'un registre n'est utile que s'il est accompagné :

- d'un contrôle préalable ;
- d'un contrôle continu ;
- de sanctions.

Le projet prévoit donc :

- une inscription obligatoire ;
- une surveillance ;
- une formation continue ;
- la possibilité de suspendre ou de radier un courtier.

Selon eux, ce système renforcerait considérablement la confiance du public.

M. Alexandre Gajardo explique que l'ASLOCA est confrontée quotidiennement à ces situations. Il présente plusieurs cas.

Premier exemple

Une société de courtage :

- devenait locataire officielle de nombreux appartements ;
- se présentait ensuite comme agence de relocation ;
- sous-louait les logements.

Les sous-locataires payaient leurs loyers à cette société, mais celle-ci ne reversait pas les montants aux propriétaires. Résultat :

- résiliation des baux ;
- expulsions ;
- enrichissement du courtier.

Les victimes étaient :

- les propriétaires ;
- les locataires.

Deuxième exemple

Certaines agences prétendent disposer de contacts privilégiés avec les régies. Elles demandent :

- plusieurs milliers de francs ;
- des garanties versées en espèces ;
- aucun reçu.

Puis elles disparaissent. Résultat :

- les loyers ne sont jamais versés ;

- les victimes découvrent souvent la procédure d’expulsion lorsqu’un huissier frappe à leur porte.

Troisième exemple

Des personnes peu expérimentées signent un bail directement à leur nom.

Le faux intermédiaire :

- encaisse ensuite les loyers ;
- promet de les transmettre à la régie ;
- conserve l’argent.

Là encore :

- résiliation du bail ;
- pertes financières importantes.

Selon M. Gajardo :

Les mêmes personnes reviennent régulièrement dans différents dossiers. Certaines sont déjà connues :

- de la police ;
- des régies ;
- des propriétaires.

Et pourtant, elles continuent leurs activités. Il évoque même le cas d’une victime à laquelle la police aurait indiqué qu’il s’agissait d’un litige civil. Selon lui, cela démontre les limites du système actuel.

Selon l’ASLOCA, le registre public permettrait :

- d’identifier les courtiers fiables ;
- d’écarter rapidement les personnes malhonnêtes ;
- d’éviter qu’elles recommencent sous une nouvelle enseigne ;
- d’améliorer la confiance du public.

Le projet protégerait autant :

- les locataires ;
- que les propriétaires.

Selon lui, le projet de loi permettrait de répondre efficacement à ces problématiques, notamment par la mise en place d’un registre public des courtiers en immobilier, un contrôle en amont de leur probité et de leur respectabilité, ainsi qu’un renforcement de la surveillance. Il précise que le projet vise à protéger non seulement les locataires, mais également les propriétaires.

Il conclut que, selon eux, le laisser-faire actuel est extrêmement dommageable et que ce projet de loi répond à un besoin urgent d'encadrer la profession.

Questions des députés

Un député PLR relève que ce type de réglementation n'existe pas dans les autres cantons et il indique qu'à Berne la commission juridique du Parlement a mis en avant le rôle des notaires dans les opérations de vente. Il s'interroge dès lors sur le rôle de ces derniers et sur les contrôles effectués, en demandant pourquoi il conviendrait d'ajouter une couche supplémentaire, alors qu'un premier contrôle est exercé par la banque, puis un second par le notaire.

M. Dandrès répond que la commission bernoise a estimé que cette question devait être réglée au niveau local et non au niveau national. Il précise que le notaire n'assure pas une surveillance adéquate de l'exécution du contrat de mandat, son intervention se limitant à la conclusion de l'acte. Il ajoute que le notaire n'intervient pas non plus en matière de droit du bail ni sur les aspects visés par le projet. Les courtiers agissent dans l'intérêt de leur cocontractant. Il indique qu'ils ont cherché à restreindre le projet au strict nécessaire, notamment par la mise en place d'un registre permettant de vérifier la fiabilité des acteurs. Cette approche s'explique par le contexte actuel et les situations de détresse rencontrées. Il précise qu'il n'y a pas de volonté de mettre en place un dispositif aussi lourd que celui applicable aux notaires, mais plutôt une simple liste permettant d'identifier les professionnels fiables, avec la possibilité de radier une personne en cas de manquement grave. Il souligne enfin que le problème ne réside pas tant dans l'existence de règles que dans leur mise en œuvre, les personnes concernées renonçant souvent à engager des procédures judiciaires, lourdes, pour des montants de l'ordre de 3000 à 5000 francs.

Une députée PLR relève que l'USPI dispose déjà d'une liste, mais que, dans un contexte de pénurie, les personnes ne prennent pas le temps de se renseigner et n'ont pas réellement le choix. Elle ajoute que les situations évoquées concernent des personnes qui ne respectent déjà pas la loi et qui ne sont pas homologuées. Elle demande dès lors pourquoi l'adoption d'une loi supplémentaire permettrait d'alléger la charge de travail et en quoi l'existence d'une liste homologuée par l'Etat empêcherait des personnes mal informées de se faire arnaquer.

M. Dandrès répond que la pénurie affecte l'accès au logement, mais non l'accès aux courtiers. Il estime qu'il est possible d'orienter les personnes qui souhaitent recourir à un courtier. Il relève que le site de l'USPI contient une

liste des grandes régies, mais qu'il n'existe pas de liste nominative des courtiers, de sorte que les personnes ne savent pas à qui elles ont affaire, ce qui justifie, selon lui, un contrôle accru.

Il soulève ensuite la question de savoir si cette tâche pourrait être déléguée à l'USPI. Il mentionne que l'Ordre des avocats a participé à l'élaboration de règles et a mis en place des mécanismes d'autocontrôle, ce qui suppose un dispositif plus élaboré que celui envisagé ici. Il s'interroge également sur le point de savoir si l'USPI représente une part suffisamment significative du secteur pour tenir une telle liste. Selon lui, l'élément central réside dans le fait que les personnes mal intentionnées continuent d'agir, notamment parce que le public ne sait pas à qui il a affaire.

La même députée relève que seules les personnes honnêtes seraient inscrites sur une telle liste.

M. Dandrès confirme que tel serait le cas, à l'instar de ce qui existe pour les avocats. Il indique que toute personne souhaitant recourir à un courtier pourrait se référer à cette liste et que, dans le cas contraire, elle agirait à ses risques et périls.

La députée PLR relève que le label de courtier existe déjà au sein de l'USPI et constitue un gage de qualité, mais qu'il ne permet pas de résoudre les problèmes évoqués. Elle s'interroge sur le risque d'engorgement qu'entraînerait l'adoption d'une loi supplémentaire. Elle souligne que le projet de loi ne prévoit pas uniquement un registre, mais également la création d'un fonds d'indemnisation. Elle demande en quoi cette loi, qu'elle qualifie de complexe, permettrait d'améliorer la formation des courtiers et de lutter contre les conflits d'intérêts au-delà de la mise en place du registre.

M. Gajardo répond que le projet permettrait d'accroître la visibilité et d'éviter certaines situations actuellement rencontrées, qu'il qualifie d'extrêmement complexes. Il relève que, du point de vue de la justice, les montants en jeu sont souvent considérés comme minimes. Il précise qu'ils militent, au sein de l'ASLOCA, pour réduire le nombre de dossiers et qu'il n'a pas l'impression que ce projet de loi entraînerait une charge de travail supplémentaire.

M. Dandrès indique que le projet de loi apporte une réelle plus-value, en particulier parce que l'impunité est liée à la difficulté de faire respecter les règles existantes. Il explique qu'il faut actuellement saisir un juge civil, qui peut ordonner un remboursement, mais sans que le jugement ne fasse l'objet d'une large publicité. En l'absence d'une autorité adaptée à ces situations, des personnes mal intentionnées peuvent ainsi recommencer leurs agissements.

La même députée relève que l'adoption de 22 articles pour instituer un registre et lutter contre les arnaques ne suffira pas à empêcher celles-ci.

M. Dandrès répond que l'enjeu réside dans la mise en œuvre du dispositif. Il précise que, si les faits sont portés à la connaissance de l'autorité, celle-ci pourra instruire le dossier et, le cas échéant, radier la personne concernée. Il ajoute que l'essentiel du travail réside dans la rédaction des 22 articles. Il souligne enfin que l'USPI est une association privée et que la délégation d'une telle compétence de l'Etat à cette organisation ne serait pas sans contraintes, notamment en raison de la nécessité de mener des instructions complètes.

Un député PLR revient sur l'exemple des médecins, en relevant que leur activité est encore plus réglementée que ce qui est envisagé ici. Il souligne néanmoins que des problèmes subsistent, notamment en matière de facturation, et en conclut qu'une régulation complète ne permet pas nécessairement de résoudre ces difficultés.

M. Dandrès répond que la régulation permet malgré tout d'atténuer ces problématiques, notamment parce que les conséquences d'un manquement peuvent être plus graves, en particulier lorsqu'elles touchent à la santé. Il précise qu'il n'est pas envisagé de protéger l'appellation de courtier, ce qui représenterait une charge de travail importante. Il estime que les sanctions administratives sont efficaces et rappelle qu'il existe des cas d'interdiction d'exercer en cas de manquement. Selon lui, le fait d'être inscrit sur une liste et de s'exposer à des sanctions constitue un élément dissuasif. Il ajoute qu'en cas de séparation, les personnes concernées n'ont souvent ni l'envie ni les moyens d'engager un avocat supplémentaire pour traiter une escroquerie liée à un courtier, en plus des démarches déjà liées au divorce.

Un député PLR demande si, selon eux, ce projet de loi permettrait d'empêcher la création de faux sites internet. Il relève qu'en pratique, les personnes ne consultent pas systématiquement des listes officielles, par exemple lorsqu'elles recherchent un médecin. Il mentionne également l'existence de plusieurs procédures pénales en cours, ce qui, selon lui, démontre que la justice pénale fonctionne. Il s'interroge enfin sur le fait de savoir pourquoi les personnes impliquées dans l'affaire du Palladium n'auraient pas pu être inscrites sur une telle liste, dès lors qu'elles étaient membres de nombreuses associations professionnelles reconnues.

M. Dandrès répond que, selon lui, l'enjeu principal réside dans la remise en cause du sentiment d'impunité. Il souligne que de nombreuses personnes sont victimes de pratiques abusives sans que toutes les conditions d'une infraction pénale soient nécessairement réunies. Il estime qu'il convient de

mettre en place un dispositif accessible, permettant de protéger l'ensemble des catégories de personnes.

M. Gajardo indique que ce projet de loi permettrait de renforcer la confiance et la visibilité. Il ajoute que plus le marché est en situation de pénurie, plus le risque d'abus augmente. Il souligne que laisser ces personnes agir en toute impunité porte également préjudice aux agences de relocation sérieuses, qui respectent un code de conduite.

Le même député relève que la FMH est reconnue par l'Etat, tout en restant une association.

M. Dandrès répond que la situation de la FMH n'est pas comparable à celle de l'USPI. Il précise que la FMH dispose de procédures disciplinaires internes, d'une obligation de formation continue et de règles précises encadrant l'exercice de la médecine. Il souligne qu'il est difficile de réglementer cette profession de l'extérieur, ce qui justifie de confier certaines tâches à la FMH. Il estime en revanche que l'USPI n'en est pas à ce stade, dans la mesure où il s'agit d'une association faîtière défendant les intérêts de la profession, avec une approche de type syndical. Il conclut que la délégation d'une telle compétence à une structure privée n'est pas sans conséquences et que le label existant va au-delà de ce qu'ils proposent.

Un député MCG relève que, selon eux, une part importante des victimes est constituée de personnes en situation irrégulière ou vulnérables. Il s'interroge sur la plus-value du projet de loi, en rappelant que l'USPI contrôle déjà 70% du parc immobilier et qu'il existe des mécanismes tels qu'une charte de déontologie et des labels.

M. Gajardo répond que les sanctions administratives prévues permettraient de viser plus directement les responsables. Il indique que la justice pénale intervient souvent après la justice civile et que l'intervention de l'Etat permettrait de faciliter l'accès des justiciables à une forme de réparation. Il souligne qu'actuellement, l'accès à la justice est limité pour les personnes ayant été lésées, notamment en raison des coûts élevés liés à l'intervention d'un avocat. Selon lui, les mécanismes proposés permettraient une meilleure réparation. Il ajoute qu'en raison des spécificités de la procédure sommaire et des procédures sur pièces, une personne mal défendue peut être condamnée à payer des montants qu'elle a déjà acquittés.

M. Dandrès précise que le projet vise effectivement à protéger les victimes, en particulier les personnes sans statut légal, qui sont plus vulnérables. Il souligne toutefois que ces dernières ne constituent pas l'ensemble des victimes, certaines personnes disposant de peu de temps ou d'un réseau limité recourant également à des courtiers. Il mentionne que les demandes concernent aussi des

logements dont le loyer peut atteindre 3000 francs et il s'interroge sur la manière de répondre à ces situations. Il estime enfin que le label de l'USPI ne permet pas de répondre à ces problématiques.

Un député LJS relève que le projet de loi poursuit une intention louable. Il souligne toutefois que celui-ci n'obligerait pas les personnes à s'inscrire sur une liste et il s'interroge dès lors sur son efficacité, estimant qu'il subsisterait une zone grise et qu'il peine à identifier où l'intervention serait réellement efficace.

M. Dandrès répond que le projet prévoit une obligation d'annonce pour toute activité de courtage ainsi qu'une inscription au registre.

Le même député demande pourquoi ne pas privilégier la mise en place d'un label, assorti de règles strictes définies par le département en collaboration avec les associations professionnelles, les personnes étant alors invitées à vérifier que leur interlocuteur en est titulaire. Il demande également si, dans les cas traités, ils ont vérifié auprès de l'USPI si les personnes mises en cause en étaient membres.

M. Dandrès répond qu'il ne perçoit pas de différence majeure entre un label et une liste, dans la mesure où les obligations resteraient similaires. Il précise qu'ils ne souhaitent pas créer une filière supplémentaire par le biais d'un label, mais plutôt écarter les personnes mal intentionnées, au moyen d'un dispositif qu'il considère comme plus simple.

M. Gajardo indique qu'ils n'ont pas vérifié si les personnes concernées étaient membres de l'USPI. S'agissant du label, il estime que les personnes ne consulteront pas nécessairement le site de l'USPI. Il relève que la plupart des situations concernent des personnes mal informées ou en situation de détresse, pour lesquelles l'existence d'une liste officielle serait plus sécurisante.

Le député demande pourquoi ne pas recourir à une motion, qui pourrait être mise en œuvre rapidement par le département.

M. Dandrès répond qu'une motion n'a pas de caractère contraignant, contrairement à un projet de loi, et il indique que, pour lui, l'instrument importe peu.

Une députée Verte demande ce qu'ils pensent du fait que les personnes auditionnées précédemment ont affirmé que les cas d'arnaque ne concernaient que quelques brebis galeuses. Elle relève avoir vu la mention de 60 à 80 dossiers traités quotidiennement, qui ne concernent pas nécessairement tous des arnaques, et elle demande combien de cas sont effectivement concernés, ainsi que les raisons pour lesquelles il conviendrait malgré tout d'agir.

M. Gajardo répond que les cas portés à la connaissance de l'ASLOCA ne représentent que la partie émergée de l'iceberg. Il souligne que certaines personnes ne connaissent pas l'ASLOCA, que les montants en jeu, de l'ordre de 3000 à 4000 francs, peuvent dissuader d'agir, et que certaines victimes sont sans statut légal. Il indique qu'il est difficile de fournir des chiffres précis sur le nombre de cas et il met en garde contre le risque de répétition de ces situations.

Il ajoute que la question dépasse le seul courtage, notamment en lien avec certaines agences de relocation et des violations de la LDTR. Il estime que les problématiques sont plus larges et que, selon leur pratique, l'ampleur du phénomène est probablement sous-estimée. Il mentionne également que des étudiants et des personnes étrangères sont concernés et il considère que qualifier ces situations de cas isolés repose sur une perception insuffisamment étayée. Selon lui, de nombreuses personnes ne consultent pas l'ASLOCA ou le font trop tard.

Le président demande s'il existe des normes d'autocontrôle applicables aux associations faïtières.

M. Dandrès répond qu'il n'existe pas de standard fédéral en la matière, en dehors des dispositions du code des obligations.

Le président demande s'il serait envisageable de circonscrire le champ d'application de la loi spécifiquement au courtage de location, afin de lever certaines oppositions.

M. Dandrès répond que, selon eux, la profession n'est pas protégée et que cela comporte des risques, de sorte qu'il n'y a pas de raison de limiter le dispositif au seul domaine de la location. Il précise toutefois qu'il appartient à la commission de trancher cette question.

11 mai 2026

Délibérations de la commission

Contrairement aux séances précédentes, cette séance n'a donné lieu à aucune audition. Elle a été consacrée exclusivement à l'organisation des travaux de la commission et à la planification de la suite de l'examen du projet de loi PL 13732.

En ouverture des discussions, une députée du groupe PLR demande que le projet de loi PL 13732 soit soumis au vote de la commission au cours de cette même séance.

Cette intervention traduit la volonté d'une partie de la commission de clore rapidement les travaux préparatoires, considérant que les différentes auditions réalisées jusqu'alors permettent désormais de se prononcer sur le texte.

Le président indique toutefois qu'il n'est pas opportun de procéder immédiatement au vote.

Il explique qu'une réflexion est encore en cours concernant un amendement susceptible d'être proposé au projet de loi. Avant de soumettre celui-ci à la commission, il souhaite pouvoir en discuter au sein de son groupe politique afin d'en examiner le contenu et les implications.

Compte tenu de ces éléments, le président propose de reporter le vote à une séance ultérieure.

A la suite de cette intervention, un député du groupe LJS annonce également son intention de déposer un amendement au projet de loi.

Cette annonce confirme que le texte est encore susceptible d'évoluer et que plusieurs groupes souhaitent apporter des modifications avant que la commission ne se prononce définitivement.

Au regard de ces intentions d'amendement, le président confirme le report du vote.

En conclusion de la séance, le président informe les membres de la commission qu'un point de situation sera effectué lors de la prochaine réunion.

Il précise également qu'aucune urgence particulière ne justifie de procéder immédiatement au vote du projet de loi. La commission peut ainsi poursuivre sereinement sa réflexion, examiner les amendements annoncés et se prononcer ultérieurement sur un texte éventuellement modifié.

Séance du 8 juin 2026

Discussion relative à un amendement de l'article 13

En début de séance, un député du Centre demande au président de présenter les motifs et les objectifs de son amendement relatif à l'article 13.

Le président indique avoir échangé avec deux courtiers immobiliers au sujet du projet de loi. Selon les informations recueillies, les fonds liés aux transactions immobilières transitent généralement par les notaires et seulement de manière exceptionnelle par les courtiers. Il estime dès lors que l'amendement proposé permettrait de clarifier cette réalité pratique et de limiter l'application des obligations légales aux situations présentant effectivement un risque.

Le député du Centre demande des précisions complémentaires. Il indique ne pas comprendre clairement la portée de l'amendement ni son articulation avec le texte du projet de loi.

Le président rappelle que l'article 13 concerne précisément les situations dans lesquelles un courtier est amené à recevoir ou gérer des fonds. Il estime que ces cas restent relativement rares dans la pratique.

Le député du Centre relève toutefois que la disposition actuelle vise déjà les courtiers auxquels des montants sont confiés. Il s'interroge donc sur la nécessité d'introduire un alinéa supplémentaire. Selon lui, cette modification pourrait créer une distinction artificielle entre différentes catégories de courtiers ou entre courtiers et notaires.

Le président explique que l'objectif de l'amendement est uniquement d'éviter une interprétation selon laquelle tous les courtiers seraient soumis à des obligations liées à la gestion de fonds, alors que seules certaines situations particulières sont concernées.

Plusieurs commissaires contestent toutefois la nécessité de cette précision. Ils considèrent que l'article 13 est déjà suffisamment clair et que l'ajout proposé risque d'introduire une ambiguïté juridique inutile.

Une députée PLR partage cette analyse et estime que la rédaction actuelle répond déjà à l'objectif poursuivi. Elle considère que le complément proposé n'apporte aucune clarification supplémentaire et pourrait au contraire compliquer l'interprétation de la norme.

Une députée socialiste relève également que, si un courtier soumis à la loi ne reçoit ni ne gère de fonds, l'article 13 ne trouve naturellement pas application. Elle estime donc que l'amendement est redondant.

Constatant l'absence de soutien à sa proposition, le président retire son amendement.

Discussion générale sur le projet de loi et vote final

Position du groupe Centre

Un député du Centre reconnaît l'existence de problèmes dans le domaine de la relocation et relève que certains acteurs profitent de la pénurie de logements pour commettre des abus de confiance ou des escroqueries.

Il estime toutefois que le projet de loi ne cible pas les véritables auteurs de ces comportements et risque de produire un effet inverse en imposant de nouvelles contraintes aux courtiers exerçant leur activité de manière professionnelle ainsi qu'aux personnes faisant appel à leurs services.

Il rappelle le principe de subsidiarité selon lequel l'intervention de l'Etat ne se justifie que lorsque les mécanismes existants ne permettent pas d'atteindre les objectifs recherchés.

Selon lui, l'activité de courtage est déjà largement encadrée par le droit fédéral, notamment par les dispositions relatives au mandat et au contrat de courtage prévues par le code des obligations. Ces règles imposent déjà des devoirs de diligence, de fidélité, de loyauté et de transparence.

Il estime également que les comportements frauduleux relèvent du droit pénal et non d'une réglementation spécifique supplémentaire.

Concernant la création d'un registre cantonal des courtiers, il relève qu'un registre professionnel existe déjà dans le secteur privé et il considère que l'instauration d'une obligation légale d'inscription constituerait une charge disproportionnée.

Position du groupe LJS

Un député LJS partage partiellement les critiques formulées par le député du Centre.

Il considère que le projet de loi est excessif dans sa forme actuelle. Il travaille parallèlement sur une motion visant à proposer une approche différente, élaborée en collaboration avec les milieux professionnels concernés.

Il reconnaît toutefois qu'il existe un besoin d'offrir aux personnes recherchant un logement un repère fiable leur permettant d'identifier les acteurs sérieux et dignes de confiance.

Selon lui, la mise en place d'un mécanisme de référence ou d'une forme de reconnaissance pourrait constituer une piste intéressante pour la commission.

Il annonce néanmoins qu'il ne soutiendra pas le projet de loi et qu'il s'abstiendra lors du vote.

Position du groupe socialiste

Une députée socialiste constate que l'ensemble des commissaires semble reconnaître l'existence d'un problème, mais qu'aucune solution alternative ne fait aujourd'hui consensus.

Elle estime que les affaires récemment médiatisées ne représentent que la partie visible d'un phénomène plus large.

Selon elle, la création d'un registre public constitue une réponse nécessaire afin d'assurer une meilleure surveillance d'une activité intervenant dans un domaine particulièrement sensible : le logement.

Elle considère que les labels privés existants ne permettent pas d'assurer un contrôle suffisant et elle relève que les mécanismes volontaires ne disposent d'aucun effet contraignant.

Elle cite notamment l'exemple d'une régie ayant bénéficié d'un label professionnel malgré des pratiques qui ont ensuite fait l'objet de critiques, estimant que cela démontre les limites des dispositifs privés.

Elle souligne également que les voies civiles et pénales existantes ne permettent pas toujours d'apporter une réponse rapide et efficace aux personnes lésées.

Pour ces raisons, elle invite la commission à soutenir le projet de loi.

Position du groupe MCG

Un député MCG reconnaît que les objectifs poursuivis par le projet de loi répondent à une problématique réelle dans un contexte de pénurie de logements.

Il estime toutefois que le texte proposé n'apporte pas une réponse satisfaisante aux difficultés identifiées.

Les auditions réalisées par la commission l'ont conforté dans cette appréciation.

Le groupe MCG annonce dès lors son opposition au projet de loi.

Position du groupe UDC

Un député UDC indique que son groupe partage globalement l'analyse développée par le député du Centre.

Il ajoute toutefois que certaines interventions formulées durant les débats lui ont semblé inadéquates dans leur manière d'être exprimées.

Pour ces raisons, le groupe UDC annonce également son opposition au projet de loi.

Position du groupe PLR

Une députée PLR estime que le débat repose sur un constat réel, mais que la réponse proposée est disproportionnée.

Elle relève que les défenseurs du projet partent de comportements abusifs commis par certains individus pour instaurer une réglementation générale comportant 22 nouveaux articles.

Selon elle, les personnes qui ne respectent déjà pas les règles existantes ne seront pas davantage dissuadées par un nouveau dispositif administratif.

Elle rappelle également que les représentants des milieux professionnels auditionnés ont indiqué que plusieurs mesures prévues existent déjà dans les mécanismes actuels.

Considérant que le projet de loi introduit une réglementation excessive sans répondre efficacement au problème identifié, le groupe PLR annonce son refus.

Position du groupe des Verts

Une députée Verte indique partager largement les préoccupations exprimées par la députée socialiste.

Elle regrette que les travaux de commission aboutissent vraisemblablement à un refus du projet de loi alors que les auditions ont permis de confirmer l'existence d'une problématique.

Elle relève toutefois avec satisfaction que cette question pourrait faire l'objet d'un traitement ultérieur sous une autre forme.

Elle estime que le législateur doit pouvoir intervenir face à une problématique structurelle touchant un domaine aussi sensible que le logement.

Elle s'interroge néanmoins sur la possibilité d'adapter le projet de loi afin de répondre aux critiques formulées.

Une députée PLR rappelle qu'un projet de loi ne peut pas être transformé en motion.

Le député LJS indique être disposé à transmettre un projet de motion qui pourrait ensuite être examiné par le parlement.

Vote d'entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 13732.

Oui :	5 (3 S, 2 Ve)
Non :	9 (2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
Abstentions :	1 (1 LJS)

L'entrée en matière est refusée.

Conclusion et recommandation de la commission

Au terme de ses travaux, la commission du logement constate que l'ensemble des groupes reconnaît l'existence de difficultés liées à certains comportements abusifs dans le domaine du courtage immobilier et de la relocation.

Toutefois, une majorité de la commission considère que le projet de loi PL 13732 constitue une réponse disproportionnée et insuffisamment ciblée, alors que des instruments juridiques et professionnels existent déjà.

La commission relève également que plusieurs commissaires souhaitent poursuivre la réflexion sur des solutions alternatives permettant d'améliorer la transparence et la confiance dans ce secteur sans instaurer une réglementation jugée excessive.

En conséquence, la majorité de la commission du logement vous recommande de refuser le projet de loi PL 13732.

Date de dépôt : 18 août 2026

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de Esther Um

Avec trois auditions calées en trois séances et un soupçon de discussion en fin de commission, le sort du PL 13732 a été scellé : NON. Le positionnement des groupes politiques sur cet objet n'a pas été discuté, vu le temps non accordé au débat. Cependant, les raisons de la majorité de la commission et des intervenants défavorables au projet de loi tiennent pour l'essentiel en une chose : le projet de loi serait une manière de brandir le fusil contre la souris. Il attaquerait une profession qui fonctionne bien, hormis quelques « brebis galeuses ». Il est donc inutile. Quant aux Genevoises et Genevois qui seraient la cible d'abus, on dispose déjà de voies de recours au niveau judiciaire. Le projet manque la bonne cible.

La minorité voit les choses autrement. Celle qui signe ce rapport tient à souligner deux aspects essentiels :

La déconnexion du droit au logement

Le projet de loi a été perçu par la majorité comme une attaque contre une profession libérale qui s'exerce très bien en dépit de quelques « brebis galeuses ». Cela ne méritait clairement pas un projet de loi, d'autant que le présent projet demande des mesures qui seraient déjà existantes, prises en charge par les associations faîtières du milieu immobilier, en l'occurrence l'USPI.

Or le souci de l'accès au logement a été complètement évacué de la réflexion, par un procédé simple que résume la phrase d'une commissaire : « Il ne s'agit pas de logement, mais de courtage immobilier ». C'est la déconnexion qui vide le projet de tout son sens et nous dévie du problème de fond : l'accès au logement. Car en réalité ce que nous demande le projet de loi est simple finalement : comment pourrions-nous agir pour éliminer ou réduire les obstacles qui se dressent devant les Genevoises et Genevois recherchant du logement dans une situation de pénurie ? Le courtage immobilier débridé en est un.

Le glissement de sens est également perceptible dans l'effort des commissaires de la majorité de cantonner la pratique problématique à celle d'opportunistes, souvent basés à l'étranger, fonctionnant avec un site web par lequel on les contacte. En posant la situation ainsi, des commissaires ont alimenté l'idée que le courtage pratiqué en Suisse, dans le respect d'un cadre, est lui en dehors de tout soupçon. Il n'est pas problématique. Il fonctionne bien. Mais, là encore, la question qui consiste à se demander ce qui pourrait être fait pour réduire les obstacles à l'accès au logement est évitée, par exemple la pratique de marges incontrôlées.

Par ailleurs, les commissaires de la majorité estimant que tout existe déjà pour lutter contre les abus renvoient les Genevoises et Genevois à la justice. Seulement, on n'a pas attendu l'avis des commissaires pour savoir qu'il était possible de porter plainte. Or, les plaintes s'accumulent et la situation ne change pas. Et certaines personnes renoncent à la plainte vu le coût. Le phénomène, lui, augmente, comme en rendent compte les journalistes, l'ASLOCA et les témoignages tout autour de nous, car les parlementaires aussi sont membres de cette société qui vit une crise du logement historique et systémique. Ceci a bien été souligné en commission.

Les limites de la « solution USPI »

L'audition de cette instance sur laquelle repose l'essentiel de l'argumentaire de la majorité n'a pas apporté de réponses satisfaisantes. Bien au contraire, elle a révélé de graves lacunes en dévoilant un leurre :

- L'association couvre 70% du marché de l'immobilier, elle ne peut rendre compte des 30% restant.
- Il est difficile de connaître les sanctions appliquées aux membres, comme en témoigne la réponse de MM. Melcarne et Reichen, respectivement président de la section des courtiers et secrétaire général de l'USPI, à un commissaire leur demandant combien de sanctions sont prononcées chaque année. Selon M. Melcarne, les membres respectant le code de déontologie, les sanctions sont rares. M. Reichen nuance tout de suite : « ...il existe néanmoins des cas qui arrivent au conseil de surveillance, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une instance purement formelle. » Le commissaire voulant connaître les sanctions prononcées au cours des trois dernières années, nous apprenons que « les litiges sont souvent réglés en amont, en particulier au sein de la section des courtiers, qui dispose d'une instance de conciliation et de médiation. » Lorsque le commissaire qui signe et persiste demande à nouveau le nombre de sanctions prononcées pendant les trois dernières

années, c'est M. Baillif, président de l'USPI, qui tranche : il n'y aura pas de réponse.

- Concernant l'interdiction de porter un mandat pour deux parties dans une même transaction que demande le texte, M. Melcarne commente qu'une telle représentation ne se fait pas au détriment de l'acheteur. Il affirme aussi qu'il n'est pas possible de défendre les deux parties à la fois. Or, plus tôt, M. Reichen avait pointé « certaines dispositions soulevant des difficultés d'application. A titre d'exemple, l'interdiction de représenter deux parties dans une même transaction ou l'obligation de proposer systématiquement le bien le moins onéreux ne correspondent pas aux réalités du marché et risquent de complexifier les transactions au détriment de l'ensemble des parties ». Il apparaît là aussi une contradiction dans les propos de l'USPI.
- Concernant la transparence, nous apprenons qu'il n'est pas possible de connaître le salaire exact des courtiers et courtières.
- Quant aux arnaques mentionnées, aux yeux de l'USPI, elles sont le fait de personnes profitant de la pénurie, de simples escrocs parfois basés à l'étranger qui exploitent la situation. La réglementation de la profession n'y changera rien. Il convient plutôt de sensibiliser la population : elle doit porter plainte et bien se renseigner. L'USPI est donc aussi en train de renvoyer à la responsabilité individuelle un problème systémique.

Ces éléments suffisent pour réaliser que l'USPI n'est pas ce que beaucoup prétendent : l'instance qui fournirait déjà tout ce que le projet de loi demande. L'audition a montré que ce n'est pas en son pouvoir de cadrer, contrôler et sanctionner ses membres, encore moins le secteur. Elle n'est donc pas la solution.

Le travail en commission a tout de même suscité un projet de motion. Si la démarche de certaines personnes consistant à tenter de sauver la proposition via un outil moins contraignant peut être saluée, il n'en demeure pas moins que la commission a expédié l'opportunité de protéger le droit au logement par un acte fort. Aucun droit n'est garanti du seul fait de son existence dans un corpus. Il faudrait aussi prêter attention à tout ce qui pourrait empêcher l'atteinte de l'objectif visé, aux contradictions, aux obstacles. Dans la situation de pénurie qui perdure, le PL 13732 permettrait de renforcer la protection d'un droit en luttant contre des pratiques du marché qui le menacent.

Pour toutes ces raisons, nous soutenons le PL 13732.

Date de dépôt : 17 août 2026

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de Caroline Renold

0,34% de logements vacants sur le canton, soit seulement 858 logements pour une population de 537 191 personnes.

Quasiment 8000 personnes sur liste d'attente pour un logement subventionné en 2025.

56% de la population qui ne peut se permettre les loyers qui sont offerts sur le marché¹.

Des loyers qui prennent l'ascenseur à chaque changement de locataire, et ce aussi bien pour des baux conclus il y a longtemps que pour des baux récents².

Dans un canton où la pénurie place structurellement les personnes en recherche d'un logement – à la location comme à l'achat – en position de grande faiblesse, la réglementation de la profession de courtier et courtière immobilière est indispensable pour lutter contre les abus des personnes sans scrupules qui n'hésitent pas à profiter de la vulnérabilité de celles et ceux qui ont urgemment besoin d'un toit.

Laisser sans réglementation une profession qui œuvre dans le domaine si central du droit au logement, soumis à des pressions économiques considérables, c'est la recette assurée pour faire proliférer des escrocs.

Les professionnels et professionnelles du courtage immobilier ne sont en effet soumis qu'à très peu de règles, tant au niveau fédéral que cantonal. Les maigres dispositions sur le contrat de mandat dans le code des obligations ne contiennent que quelques règles générales sur les obligations contractuelles entre les particuliers. En cas de violation de ces règles, la personne lésée doit agir devant le juge civil avec des frais et des risques importants. Peu de

¹ Wuest Partner Immo 2024

² <https://www.rts.ch/info/regions/geneve/2025/article/geneve-hausse-massive-des-loyers-apres-changement-de-locataire-28814495.html> – le prix d'un logement sur cinq a augmenté de plus de 50% en dix ans après des changements d'occupants, selon les données décryptées par la RTS.

personnes s'y risquent. Et surtout, l'action en justice est toujours postérieure au problème. Il n'existe aucun régime de contrôle public quant à qui exerce la profession et comment, en particulier sur le plan déontologique. Soumettre ces professions à des règles minimales contrôlées et sanctionnées par l'administration, sur le modèle très allégé des professions des soins ou du droit, serait un plus pour éviter des catastrophes et assurer la confiance du public.

Une initiative parlementaire fédérale demandant une réglementation fédérale (22.446, Christian Dandres)³ a été refusée par le Conseil national au motif que la réglementation devait se faire dans les cantons dont la situation économique particulière justifiait d'une réglementation du secteur.

Sans aucun doute, le canton de Genève justifie d'une telle situation.

Et pourtant la majorité de la commission du logement est d'avis qu'il ne faut surtout rien faire, puisque tout va si bien et que les milieux immobiliers s'autorégulent !

Quelle hypocrisie.

La réalité est que la droite acquise aux milieux immobiliers ne veut surtout pas de contrainte qui pourrait limiter les profits des milieux immobiliers.

Les acquéreurs d'appartements aux Cherpines qui ont perdu toutes leurs économies aux mains de faux courtiers ou courtières qui les ont escroqués⁴ apprécieront : la majorité du Grand Conseil pense qu'il n'y a rien à faire pour préserver leurs économies. La majorité de la commission préfère préserver l'absolu pouvoir et liberté des milieux immobiliers.

L'ASLOCA Genève, qui compte environ 30 000 membres et qui reçoit quotidiennement 60 à 80 personnes pour des conseils juridiques, dénonce année après année les mêmes pratiques en matière de courtage : commissions disproportionnées ; pressions systématiques sur les locataires pour qu'ils renoncent à contester leur loyer initial ; encaissement d'une commission pour un bail qui se révèle n'être qu'une sous-location dont le contrat principal a déjà été résilié – le nouveau mandant se retrouvant expulsé quelques mois plus tard, après avoir payé une commission équivalant à plusieurs mois de loyer.

Pour la majorité, là encore, circulez, il n'y a rien à voir.

En réalité, il faut comprendre que certains intermédiaires sont des partenaires fort utiles aux bailleurs et régies lors de l'attribution d'un bail

³ <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20220446>

⁴ <https://www.tdg.ch/cherpines-de-faux-courtiers-immobiliers-sevissent-132100792380>

principal : ils permettent de sélectionner un flux de locataires dociles, menacés par des tiers de représailles en cas de contestations du loyer initial. De quoi s'assurer de juteux rendements locatifs.

Les scandales dont seulement quelques-uns parviennent aux oreilles du grand public touchent pourtant toutes les catégories de la population : acquéreur d'appartement en PPE, locataire précaire ou aisé. L'entier de la population a besoin de la réglementation du secteur du courtage immobilier.

Et pourtant, la majorité de la commission du logement a refusé l'entrée en matière sur le PL 13732, ne souhaitant pas légiférer dans le domaine et préférant laisser les citoyens et citoyennes seuls face à l'abus de certains courtiers sans scrupule.

Le projet de loi 13732, propose en effet un encadrement de la profession sur la base des principes simples suivants :

- La mise en place d'un registre cantonal, afin de s'assurer d'un enregistrement des courtiers et courtières, pour identifier leur domicile/siège, l'absence de condamnation pénale, leur formation et la protection des fonds confiés par les mandants.
- Le respect de principes déontologiques fondamentaux : une attitude et un comportement dignes de confiance (loyauté, honnêteté, compétence), un devoir d'information au mandant ou à la mandante concernant l'activité à 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.
- L'interdiction des conflits d'intérêts. En particulier, si le ou la courtière est mandatée par l'acquéreur ou l'acquéreuse ou le ou la locataire, elle doit défendre ses intérêts, en trouvant le logement le moins onéreux possible, ce qui implique de l'informer de ses droits de contester le loyer initial.
- La mise en place d'une commission de conciliation pour régler les litiges et d'un fonds d'indemnisation des victimes de fraudes.

La majorité estime que l'autorégulation non contraignante mise en place par la charte de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) est suffisante. Mais cette charte n'est que volontaire, elle ne s'applique qu'à ceux qui sont membres de l'USPI et qui s'y soumettent et n'est pas contraignante ! Fort inutile pour protéger les habitants et habitantes du canton en situation de pénurie endémique de logements. Une réglementation publique de l'ensemble du marché des courtiers est nécessaire pour réellement protéger les habitants et habitants des escroqueries et des limitations à leurs droits. Relevons que

l'Association des agences et courtiers immobiliers genevois (ACIGe) plaide elle-même pour un meilleur encadrement légal de la profession⁵.

Ne pas légiférer, dans un marché où l'asymétrie entre professionnels rémunérés à la commission et personnes en quête d'un logement est structurelle et documentée, ce n'est pas une neutralité : c'est un choix qui laisse perdurer, aux frais des personnes les plus vulnérables du marché du logement genevois, des pratiques qui contribuent à la spirale inflationniste des loyers et des prix de l'immobilier, chaque renoncement à contester un loyer initial pesant sur l'ensemble du marché locatif.

Pour ces motifs, la minorité de la commission vous invite, Mesdames les députées et Messieurs les députés, à revenir sur le refus d'entrée en matière et à entrer en matière sur le PL 13732, afin que le canton de Genève se dote enfin d'un cadre légal protégeant les personnes qui recourent à un service de courtage immobilier.

⁵ <https://www.bilan.ch/story/courtage-immobilier-la-carte-professionnelle-est-le-seul-moyen-de-legitimer-le-metier-162786678191>