

Document 3

**LA LUTTE CONTRE LA DISSIMULATION
DE PRIX EN MATIÈRE DE VENTE IMMOBILIÈRE**

- 1 Le type de marché :
 - Selon l'objet : c'est un marché de biens car le produit d'échange est l'immobilier.
 - Selon le régime : c'est un marché de concurrence monopolistique car il existe un grand nombre d'offeurs qui se concurrencent par la différenciation des produits et qui jouissent d'une forme de monopole par leur produits sur le marché.
- 2 Les caractéristiques du marché de l'immobilier sont :
 - La flambée des prix.
 - Manque de transparence à cause de la dissimulation du prix.
 - Fraude fiscale.
 - Déséquilibre entre l'offre et la demande.
- 3 Les causes de la hausse du prix de l'immobilier :
 - a. Du côté de l'offre :
 - La pratique du noir.
 - L'augmentation du prix des matériaux : ciment, sable, béton...
 - La libéralisation du secteur.
 - Une offre insuffisante par rapport à la demande.
 - La rareté et la cherté des terrains.
 - b. Du côté de la demande :
 - L'augmentation de la demande.
 - La diminution des taux d'intérêt sur les crédits logement.
 - La montée de la spéculation.
 - La présence d'une demande étrangère.
- 4 Les effets de la pratique du noir sur :
 - a. Le marché de l'immobilier :
 - Manque de transparence sur le marché.
 - Mauvais fonctionnement du marché.
 - La hausse du prix de l'immobilier.
 - Une insécurité juridique de la transaction immobilière.
 - b. L'Etat :
 - L'Etat ne récupère pas l'impôt ce qui réduit ses recettes fiscales.
- 5 L'objectif de la pratique du «noir» pour le vendeur est d'échapper à l'impôt.
- 6 Pour la lutte contre cette pratique, il faut :
 - réduire les impôts.
 - exercer un contrôle rigoureux.
 - sanctionner severement la pratique du noir.