

L'INTERMEDIAIRE EN IMMOBILIER

L'activité d'intermédiaire en immobilier est réglementée, d'une part, par la **loi 70-9 du 2 janvier 1970**, dite loi "**Hoguet**", modifiée par différentes ordonnances¹ et, d'autre part, par le **décret 72-678 du 20 juillet 1972**, également modifié depuis par différents décrets². L'activité est également réglementée par la **loi ALUR** (pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) qui vise à réformer la loi Hoguet de 1970 qui encadre les métiers de l'immobilier, la **loi de 1989** qui régit les rapports locatifs, et la **loi de 1965** portant sur les copropriétés. Et depuis le 24 novembre 2018, la Loi Evolution du logement et aménagement numérique (**ELAN**) précise notamment le statut d'agent immobilier (intermédiaire en immobilier), les caractéristiques du CNTGI et de son organe de contrôle.

Ce cadre – contraignant - défini par la Loi est **d'ordre public**, ce qui signifie qu'il ne peut pas être écarté par un accord contraire qui en disposerait autrement. Par ailleurs, l'intermédiaire en immobilier est tenu de respecter toutes les **obligations des commerçants**.

LE ROLE DE L'INTERMEDIAIRE EN IMMOBILIER

L'intermédiaire en immobilier se doit de résister aux phénomènes de spéculations foncières inflationnistes qui ralentissent encore le développement de l'offre et favorisent une inadéquation entre offre et demande. Il a la possibilité, de par ses conseils et accompagnements, de protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel ; de favoriser l'habitat innovant mettant en scène les outils énergétiques et numériques ; et ainsi de participer au développement d'une offre de logements adaptée aux territoires avec des solutions concrètes et opérationnelles, pour **répondre aux besoins** quotidiens de tous les Français par des **conseils adaptés**.

Cette phase de conseil et d'accompagnement réside notamment dans la **mise en œuvre de ses moyens et de ses connaissances professionnelles**.

LE CADRE LEGAL DES PROFESSIONNELS EN INTERMEDIATION IMMOBILIERE

La loi HOGUET **s'applique aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, contre une rémunération (en numéraire ou en nature), aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :**

- 1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- 2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
- 3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;
- 4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- 5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- 6° La gestion immobilière ;
- 7° **à l'exclusion** des publications par voie de presse, de la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, ou à la vente de fonds de commerce (N.B.: les publications effectuées sur internet ont été assimilées aux publications par voie de presse et ont donc été exclues du champ d'application de la loi Hoguet ³).

¹ Les ordonnances 2008-507 du 30 mai 2008 (JO 31 p. 9009) et 2009-104 du 30 janvier 2009 (JO 31 p. 1819) et par la loi 2010-853 du 23 juillet 2010 (JO 24 p. 13650)

² Notamment par le décret 2005-1315 du 21 octobre 2005 (JO 23 p. 16812), par le décret 2008-355 du 15 avril 2008 (JO 17 p. 6395), par le décret 2009-766 du 22 juin 2009 (JO 24 p. 10377) et par le décret 2010-1707 du 30 décembre 2010 (JO 31 p. 23455)

³ CA Dijon 19-2-2009 n° 08-592 : RJDA 8-9/09 n° 716

8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;

9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » : la carte CPI

Afin de pouvoir prétendre devenir intermédiaire en immobilier, il faut :

- justifier de son aptitude professionnelle,
- justifier (le cas échéant) d'une garantie financière,
- être assuré pour sa responsabilité civile professionnelle⁴,
- ne pas être frappé d'incapacité ou d'interdiction (conditions de moralité⁵)

Ces conditions remplies, l'intermédiaire en immobilier pourra demander la carte professionnelle (carte CPI) lui permettant d'exercer son activité, puisque **seules les personnes titulaires** d'une carte professionnelle (ou d'une habilitation pour celles qui exercent pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle) **peuvent exercer les activités d'intermédiation immobilière**.

Le titulaire de la carte professionnelle peut ainsi habilitier d'autres personnes⁶, salariées ou non, à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte⁷. Il leur délivre à cette fin une attestation visée par la CCI⁸. Cette habilitation permet au titulaire de la carte professionnelle d'avoir recours à des **négociateurs**, qui doivent **avoir leur attestation dès le premier jour de travail**.

Depuis le 1^{er} avril 2016, la loi ALUR⁹ soumet les **professionnels de l'immobilier à une obligation de formation continue de 42 heures au cours de trois années consécutives d'exercice**. Cette obligation de formation continue s'adresse aux **titulaires**, aux **directeurs d'établissement** ainsi qu'aux **négociateurs salariés ou non**.

De la nécessité de la garantie financière ?

Pour toute **détention directe et/ou indirecte de fonds pour compte de tiers**, tout titulaire de la carte CPI a l'obligation de souscrire une garantie financière. Afin d'être réputée valable, cette garantie financière doit obligatoirement être assortie de l'ouverture d'un compte spécifique « article 55 »¹⁰.

Tous les versements ou remises faits à ce professionnel (fonds direct ou indirect) doivent être immédiatement mentionnés sur un **registre-répertoire¹¹**, et donner lieu à la **délivrance d'un reçu¹²**.

Le négociateur **ne peut en aucun cas** détenir des fonds pour compte de tiers.

Le mandat

Le mandat donné aux intermédiaires immobiliers obéit aux règles du droit commun du contrat, capacité, consentement et cause¹³ et du mandat¹⁴, mais également à celles du droit commun imposées par la loi Hoguet.

Pour chacune des opérations auxquelles ils concourent, les intermédiaires immobiliers doivent détenir un **mandat écrit¹⁵**, rédigé en **autant d'originaux que de parties** ayant un intérêt distinct¹⁶. Le mandat écrit relatif à une

⁴ Décret 72-678 du 20-7-1972 art 49

⁵⁵ Loi Hoguet art 9, 10, 11, 12 et 13

⁶ Annexe Cerfa 15312

⁷ Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 4

⁸ Arrêté du 19 juin 2015 fixant le modèle unique d'attestation

⁹ art. 24 I 4° / loi du 2.1.70 : nouvel art. 3-1 et son Décret n° 2016-173 du 18 février 2016

¹⁰ Décret 72-678 art 55

¹¹ Décret 72-678 du 20-7-1972 art 51

¹² Décret 72-678 du 20-7-1972 art 52

¹³ C. civil. art. 1108 s.

¹⁴ C. civil. art. 1984 s.

¹⁵ Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 6

¹⁶ Art 1325 du Code Civil

opération doit être souscrit **préalablement** à toute négociation ou engagement¹⁷. Pour être valable, l'exemplaire du mandat remis au mandant doit comporter, sous peine de nullité, un certain nombre de mentions¹⁸.

L'intermédiaire en immobilier doit **inscrire tous les mandats (direct ou en délégation ; de vente et de recherche) qu'il reçoit**, par ordre chronologique, sur le **registre des mandats**, qu'il doit conserver, **ainsi que les mandats, pendant 10 ans**¹⁹.

La rémunération représente une composante indispensable au statut de l'intermédiaire.

Ces **honoraires, ainsi que la partie qui en a la charge**, doivent être **prévus et précisés tant dans le mandat** que dans l'engagement des parties à l'opération²⁰. L'intermédiaire en immobilier ne peut recevoir aucun honoraire ou somme quelconque autre que ceux ainsi **convenus et écrits auxquels les parties se sont engagées**²¹. Cette rémunération est due dès lors que l'opération est effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties²².

Le montant de la rémunération doit être **affiché, toutes charges comprises, dans tous les lieux de réception de clients, les vitrines, toute publicité et sur le site internet**, de façon visible et lisible pour la clientèle.

Commercialisation ou distribution de produits/ liens de nature capitalistique ou juridique²³

L'intermédiaire en immobilier a l'obligation d'informer ses clients par tous moyens, dans des conditions prévues par décret de la loi ALUR, des liens de nature capitalistique ou juridique directs ou indirects avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations entrant dans le champ d'application de la loi Hoguet.

Interdiction d'acquérir les biens mis en vente

Les mandataires ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes ni par personnes interposées, des biens qu'ils sont chargés de vendre²⁴. Les intermédiaires immobiliers ont donc interdiction de se porter acquéreur des biens pour lesquels ils ont reçu mandat de vendre.

LCB FT : Lutte Contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme²⁵

Les professionnels de l'immobilier sont assujettis au dispositif de LCB-FT depuis 1998 : ils doivent appliquer les obligations prévues par les textes en vigueur²⁶, en se dotant notamment de **dispositifs internes d'évaluation et de gestion des risques** visant à prévenir et détecter des opérations financières susceptibles d'être liées à des activités de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et en **déclarant à Tracfin** ces opérations, si, **après une vigilance adéquate, il persiste un doute sur la licéité** de l'opération ou de la tentative d'opération.

LE RESPECT D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION ET DE CONSEIL.

La responsabilité de l'intermédiaire en immobilier peut être engagée pour faute, même d'ignorance ou de négligence, ou encore pour manquement à son **devoir de conseil**. En effet, il lui incombe **d'éclairer les parties** sur les risques qu'elles encourent, sur l'étendue de leurs engagements, sur leurs intérêts tels qu'ils lui sont confiés. Les actions introduites en responsabilité à compter du 19 juin 2008 sont soumises à une **prescription quinquennale qui court à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer**²⁷.

¹⁷ Décret 72-678 du 20-7-1972 art. 72

¹⁸ articles L121-21 et s du Code de la consommation

¹⁹ art. 72, dernier al.

²⁰ Décret 72-678 du 20-07-1972 art 78-1

²¹ Décret du 20-7-1972 art.73

²² Loi du 2-7-1970 art. 6 et 18 et décret du 20-7-1972 art. 73

²³ Loi Hoguet art 4-1 et Décret 72-678 du 20-07-1972 art 95-2

²⁴ C. civil. art. 1596 et Art 1157 du CC

²⁵ Loi Hoguet art 8-2 et 8-3

²⁶ 5^{ème} directive (UE) n°2018/843 du 30 mai 2018, en vigueur depuis le 9 juillet 2018 et transposée en droit français, par voie d'ordonnance, le 12 février 2020

²⁷ C. civil. art. 2224 modifié par la loi 2008-561 du 17-6-2008

Devoir de vérification, d'information et de conseil

L'obligation de l'agent immobilier est une obligation de moyens. Il **doit notamment** :

- Effectuer une juste **estimation immobilière**
- Vérifier la **capacité** des parties
- **Informers son client sur les risques financiers** de l'opération envisagée et le conseiller sur les moyens de les éviter²⁸ ;
- Informer l'acheteur des **vices apparents** affectant l'immeuble²⁹
- Vérifier la **concordance** entre les descriptifs des biens et la configuration réelle des lieux³⁰
- Vérifier que le vendeur-constructeur d'un immeuble a souscrit une **assurance dommage-ouvrage** ou qu'il n'a pas mentionné son absence³¹
- Vérifier la **situation hypothécaire** du bien
- Vérifier le **titre de propriété**
- Vérifier si l'immeuble qu'il est chargé de vendre peut être affecté à **l'usage** auquel l'acheteur le destine³²
- Doit fournir tous les **renseignements** d'un achat en défiscalisation³³
- Informer et conseiller sur les **risques d'un investissement en résidence de tourisme**³⁴
- Informer des **risques liés au marché locatif, de la vacance locative possible, du risque de moins-value immobilière, et du risque de redressement fiscal**

D'une manière générale, la jurisprudence estime qu'en sa qualité de professionnel, un agent immobilier agissant contre rémunération a l'obligation de renseigner avec exactitude et loyauté les acquéreurs potentiels d'un bien immobilier.

Obligation générale d'impartialité, de loyauté et de prudence

L'agent immobilier est tenu d'une obligation de renseignement et de conseil vis à vis de son mandant et doit à cet égard lui donner des informations loyales sur la valeur du bien mis en vente.

L'obligation de présenter le bien loyalement lui impose de **vérifier les déclarations des parties, au besoin avec l'assistance d'un tiers.**

Le devoir d'impartialité et de loyauté s'impose à tous les stades de la négociation mais trouve toute son importance au moment de la réception du consentement des parties, car leur accord doit être donné en parfaite connaissance de cause.

A ce titre, et d'une manière très générale, l'agent immobilier ne doit jamais inciter l'une des parties, qu'elle soit son mandant ou non, à effectuer un acte contraire aux intérêts qui sont les siens.

Le Code de Déontologie ³⁵ définit les obligations de probité, de moralité et de loyauté applicables aux professionnels de l'immobilier.

La médiation

Tout consommateur peut recourir gratuitement à un médiateur de la consommation - après échec d'un traitement des réclamations, dans un délai de 12 mois - en vue de la résolution amiable d'un litige portant sur l'exécution d'un contrat de vente ou de fourniture de services qui l'oppose à un professionnel. Ainsi chaque intermédiaire en immobilier a l'obligation de désigner une entité de médiation de la consommation.

TUTELLE ET CONTROLE DU RESPECT DES CONDITIONS D'EXERCICE

²⁸ Cass. 1e civ. 15-7-1999 : Bull. civ. I n° 231 : projet de vente et d'achat concomitant d'un bien

²⁹ CA Paris 20-9-1996 : D. 1996 IR p. 221

³⁰ Cass. 1e civ. 11 septembre 2013 n° 12-23.087 (n° 932 F-D)

³¹ CA Paris 31-10-2002 : Constr.-urb. 2003 n° 75

³² Cass. 1e civ. 5-1-1985 : Bull. civ. I n° 1 : vente d'un terrain inconstructible en vue de la construction

³³ C.A. de Toulouse, Ch. 1, sect. 1, 16 juill. 2012 (arrêt N° 350, R.G. n° 11/02612)

³⁴ Cass. 1er civ. 2 octobre 2013 n° 12-20504

³⁵ institué par le Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015

La CCI (Chambre de commerce et d'industrie)

La CCI, dont relève le professionnel, effectue le contrôle initial des capacités professionnelles pour l'entrée dans la profession et la délivrance de la carte CPI ; elle assure également le contrôle des obligations de formations continues lors de la demande de renouvellement.

Le CNTGI (Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières)³⁶ et la CCATGI (commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières)³⁷

Le CNTGI a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités ; le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des « activités Hoguet ». La CCATGI instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du CNTGI et lui adresse son rapport pour avis.

La DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes)

Les agents de la DGCCRF sont habilités à enquêter auprès de ces professionnels de l'immobilier afin de vérifier qu'ils respectent les conditions d'exercice de leur activité³⁸. Ils peuvent être saisis par la CCATGI.

La CNS (Commission nationale des sanctions)

La CNS a pour objectif de lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Les associations professionnelles

A ce jour, les professionnels de l'immobilier n'ont aucune obligation d'adhésion à une association professionnelle représentative.

Certains Intermédiaires en immobilier disposent par ailleurs du statut de Conseil en Investissement Financier et sont généralement appelés Conseils en Gestion de Patrimoine (CGP) et à ce titre sont obligatoirement membres d'une association agréée. Ces associations, telle l'ANACOFI, exercent également un important rôle d'accompagnement confraternel de leurs adhérents dans leur métier et offrent différents services : mise à disposition de cycles de formations annuelles et comptage officiel des heures suivies, service de médiation de la consommation dans les conflits rencontrés avec les clients dans le respect des obligations légales, réalisation d'études et d'enquêtes sur des sujets professionnels, fourniture de kits et documentations réglementaires. Par leur influence, ces associations participent en outre aux réflexions et à l'élaboration des lois, y compris au niveau européen.

Céline Mahinc
Juin 2020

³⁶ Instauré par la loi Alur et son décret d'application n° 2014-843 du 25 juillet 2014 relatif à sa composition et à son fonctionnement.

Articles 13-1 et 13-2 de la loi Hoguet

³⁷ Articles 13-5 à 13-10 de la loi Hoguet

³⁸ C. conso. art. 141-1, III-1°