



## Le statut des professions immobilières

---

Les conditions d'exercice des professions immobilières ont été fixées pour la première fois par la loi du 2 janvier 1970, dite « Loi Hoguet » (du nom de son initiateur, député) et par son décret d'application du 20 juillet 1972, suite à des errements passés et à quelques scandales immobiliers d'importance qui ont marqué les années soixante, mais aussi à la demande des syndicats de ces professions qui entendaient moraliser et protéger le statut des professionnels dont ils assurent la défense des intérêts collectifs (FNAIM, CNAM, SNPI, CSAB, SOCAF...).

Plus généralement, il convenait de protéger le public en adoptant des garanties et des contrôles. Il faut souligner que toutes les professions qui ont, dans l'exercice de leurs activités, la charge de manipuler des fonds ou des valeurs pour le compte de tiers, font l'objet d'une réglementation particulière et très stricte.

Précisons d'ores et déjà que les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 sont d'ordre public. Cela signifie que nul ne peut y déroger et toutes les clauses contraires, pouvant être conclues entre un professionnel de l'immobilier et un tiers, seraient réputées nulles et non écrites.

Remaniée par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et par le décret du 21 octobre 2005, l'approche du statut des professions immobilières concerne :

Son champ d'application,

- Les conditions d'exercice,
- Les obligations,
- Les mandats,
- La carte professionnelle,
- L'information de la clientèle,
- Les sanctions pénales.

L'ordonnance n° 2004-634 du 1er juillet 2004 poursuit deux objectifs : simplifier l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières et protéger la clientèle.



## Les obligations propres à la gestion immobilière

Le titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière » peut recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui. Ces dispositions s'adressent donc tout à la fois à l'activité de régie locative, mais aussi de gestion de syndicat de copropriété.

### Paragraphe 1 – Le mandat

Pour ce faire, le professionnel doit détenir préalablement **un mandat écrit**, précisant l'étendue de ses pouvoirs, notamment en l'autorisant à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé. Ce mandat doit préciser les conditions de reddition de comptes qui doit se faire au moins une fois par an. Il est fait interdiction au mandataire de demander, de recevoir, directement ou indirectement, à l'occasion des opérations dont il est chargé, d'autres rémunérations que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou la décision de nomination (syndic). Le décret apporte une dérogation particulière au titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière » notamment en matière de vente, mais plus généralement pour l'ensemble des activités immobilières visées par la loi de janvier 1970. Il peut ainsi recevoir des versements ou des remises autres que celles relatives aux loyers et charges, et même un prix de vente, à la condition que soient réunies les 5 circonstances suivantes (ces conditions sont cumulatives) :

- L'opération doit être occasionnelle,
- Le bien concerné doit être géré depuis plus de 3 ans par le professionnel,
- Les fonds reçus doivent être compris dans le montant de la garantie financière,
- Le professionnel doit être mandaté spécialement pour procéder à l'opération dont il s'agit,
- L'opération doit être couverte par le contrat de responsabilité civile professionnelle de l'agent.



## La carte professionnelle

Dès lors que le postulant à une profession immobilière réglementée par la Loi du 2 janvier 1970 satisfait aux quatre conditions précédemment étudiées à savoir :

- Justifier de l'aptitude professionnelle requise,
- Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds,
- Justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle,
- Ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdictions d'exercice visées par la loi.

Il est en droit d'obtenir une carte professionnelle l'habilitant à exercer une ou plusieurs activités immobilières définies et réglementées par la Loi « Hoguet ».

### Paragraphe 1 - Généralités

**Personnes morales** – L'activité immobilière envisagée peut être exercée sous forme sociétale. La carte professionnelle ne sera alors délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes satisfont aux conditions relatives à la garantie financière et d'assurance. Les dirigeants, c'est-à-dire les représentants légaux et statutaires, devront satisfaire quant à eux aux conditions d'aptitude professionnelle et de moralité.

**Pluralité d'établissements** – Il doit être procédé à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit, en outre, satisfaire aux conditions posées en matière d'aptitude professionnelle et de moralité.

**La forme de la carte professionnelle** – Un arrêté du 16 mars 2006 (Cf. annexe 1, cahier d'autotests et de devoirs, NA461d) définit la forme que présente cette carte professionnelle. Reprenant les dispositions de l'article 1 du décret du 20 juillet 1972, cette carte vise 4 catégories d'activités réglementées :

- La transaction sur les immeubles et les fonds de commerce,
- La gestion immobilière,
- Les marchands de liste,
- Les prestations de services. Cette dernière catégorie vise les personnes non établies sur le territoire national.



## Le mandat

Un instrument universel et constant du commerce juridique est le recours au service d'autrui. Lorsque ce service consiste à accomplir un acte juridique, il se traduit par l'existence de la représentation et, d'une façon plus précise et plus élaborée, par le contrat de mandat. Le mandat est défini par le Code civil, de façon générale, par les articles 1984 à 2010 du Code civil.

Définition : (1984 C. Civ.) « *Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire* ».

Le mandat est donc un contrat consensuel, synallagmatique et *intuitus personae*\*, par lequel un mandant confie à un mandataire, qui accepte cette charge, le pouvoir d'accomplir pour lui et en son nom un acte juridique à titre de représentant. Les principes généraux du mandat tels que fixés par le Code civil n'ont pratiquement pas été retouchés depuis 1804, sans doute grâce à la concision et à l'abstraction de leur rédaction.

Néanmoins, le législateur, aux côtés du Code civil, a élaboré un certain nombre de règles spécifiques à destination de mandataires spécialisés et a ainsi imposé des régimes propres (telles les professions de l'immobilier et la Loi « Hoguet » modifiée, les professions juridiques, la Loi du 25 juin 1991 relative aux rapports entre les agents commerciaux et leurs mandants...).

Le mandat trouve de très vastes domaines d'application, même en Droit administratif (marchés publics, délégation de maîtrise d'ouvrage...). En droit privé, il peut être distingué, sans que cette distinction soit exhaustive :

(\*) L'expression signifie que dans la conclusion d'un contrat, les qualités du cocontractant sont surtout prises en considération.



## Rappels

---

### L'acte de conservation

C'est l'acte qui tend à maintenir le patrimoine dans son état actuel, à ne pas laisser perdre une valeur ou un droit, par exemple la prise d'une inscription d'hypothèque, l'interruption de la prescription d'un droit qui brise la prescription et neutralise le temps qui a couru antérieurement.

### L'acte d'administration

C'est l'acte qui tend à faire fructifier un bien sans en compromettre la valeur en capital, telle par exemple, la mise en location d'un bien immobilier (excepté les baux commerciaux > à 9 ans et baux emphytéotiques + baux ruraux qui sont des actes de disposition) la perception d'un loyer. L'acte d'administration est l'acte de gestion courante d'un bien qui tente à faire fructifier ce bien sans en compromettre la valeur en capital.

### L'acte de disposition

Il porte atteinte ou risque de porter atteinte à la valeur d'un bien considéré comme capital, telle la vente d'un immeuble. L'acte de disposition comporte les conséquences les plus graves. Ainsi, encore pour exemple, la constitution d'une hypothèque est un acte grave pour le débiteur. Il fait courir un risque à son patrimoine, car si le débiteur ne rembourse pas sa dette à l'échéance convenue, le créancier fera vendre l'immeuble hypothéqué et se désintéressera sur le prix, il sera de plus prioritaire sur les autres créanciers. Il s'agit d'un acte de disposition.

Cette distinction présente un intérêt pratique selon qu'il s'agit d'un acte de conservation, d'administration ou de disposition, les conditions relatives à la capacité des parties contractantes et plus généralement de validité diffèrent. Ainsi, si donner à bail relève normalement d'un simple acte d'administration de la chose, la législation contemporaine relative aux baux est devenue très contraignante pour les propriétaires bailleurs qui ne peuvent plus reprendre leur immeuble que sous des conditions très restrictives. Cette distinction trouve également application en matière de tutelle des mineurs, des majeurs, de gestion des biens communs d'un couple marié....