



UFC Que Choisir de L'ARTOIS

62000 ARRAS

L'AGENT IMMOBILIER

Exercice Réglementé*

L'agent immobilier agit en tant qu'intermédiaire entre deux ou plusieurs parties pour la réalisation d'un achat, d'une vente ou d'une location d'immeuble, de fonds de commerce ou de parts de société.

Il doit être titulaire d'une carte professionnelle, délivrée par le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale (CCI) pour 3 ans, disposer d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et avoir souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle (RCP). Les négociateurs immobiliers (salariés ou agents commerciaux) doivent posséder une attestation délivrée par le titulaire de carte visée par le président de la CCI compétente.

Affichage

Doit figurer sur tous les documents professionnels : le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle, le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ...

Doit être apposé en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant le numéro de sa carte professionnelle ainsi que la dénomination, l'adresse du garant et le montant de la garantie. Le cas échéant, la mention que le professionnel ne doit recevoir ou détenir aucun fonds pour l'activité concernée, sauf ceux correspondant à sa rémunération ou sa commission.

Les prix des prestations assurées doivent être affichés toutes taxes comprises, en indiquant à qui incombe le paiement de cette rémunération. Le barème doit être affiché de façon lisible et visible à l'intérieur des établissements recevant de la clientèle et sur le site internet

Annonces publicitaires

Il est soumis aux dispositions de droit commun, notamment pour ce qui concerne les pratiques commerciales trompeuses (art. L 121-1 du Code de la consommation).

L'article 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 prescrit la présence du loyer, les charges, le complément de loyer, le montant du dépôt de garantie, le montant total des honoraires de l'intermédiaire mis à la charge du locataire, la part des honoraires dus au titre de l'état des lieux, si l'intermédiaire est mandaté pour le réalisé. (Location non saisonnière) mais aussi de la commune dans laquelle est situé le bien loué, la surface habitable louée, qui doit être identique à celle mentionnée dans le bail d'habitation.

Le mandat

L'agent immobilier agit en qualité de mandataire de ses clients et il ne peut alors valablement exercer son activité d'entremise que s'il dispose à cet effet d'un mandat écrit, signé et en cours de validité. Il doit comporter la durée (il est limité dans le temps à trois mois en général), la rémunération de l'agent, ainsi que la mention de qui en aura la charge (mandant ou cocontractant), l'étendue de la mission, les conditions de maniement des fonds et de reddition des comptes le numéro d'inscription au registre des mandants.

Le mandat peut être simple ou exclusif. Le mandat simple permet au mandant de confier l'affaire à d'autres professionnels ou d'effectuer lui-même la recherche d'un éventuel acheteur. Si le mandat est exclusif, la négociation est confiée à un seul agent immobilier. Le "bon de visite" signé par les personnes intéressées par un bien, n'a pas la valeur d'un mandat.

Les dispositions du Code de la consommation en matière de contrats conclus hors établissement s'appliquent aux professionnels de l'immobilier : la délivrance des informations précontractuelles et un droit de rétractation.

La commission

Le droit à commission ne peut bénéficier qu'à celui des agents par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue. Aucune somme d'argent ne peut être exigée ou remise à l'agent immobilier avant que l'opération visée (vente, location, etc.) ait été effectivement conclue et constatée dans un acte contenant l'engagement des parties.

Pour une vente, la commission est versée après la signature du contrat définitif devant le notaire. De même, pour une location, l'agent immobilier ne peut exiger du candidat locataire le dépôt d'un chèque de « réservation ».

Bail d'habitation

Le principe est que la rémunération de l'intermédiaire est à la charge exclusive du bailleur, sauf exceptions. Seuls les frais liés aux visites, à la constitution du dossier, à la rédaction de bail et à l'état des lieux doivent être partagés entre le bailleur et le locataire. Le bailleur doit payer à minima la même somme que celle effectivement acquittée par le locataire.

Ces honoraires sont dus le jour de la signature du bail d'habitation, à l'exception des frais liés à l'état des lieux qui sont exigibles le jour de sa réalisation. Les frais de recherche et de négociation incombent au bailleur.

Le devoir de conseil

L'agent immobilier est tenu d'un devoir de conseil. Il doit s'assurer de la régularité de la transaction et ainsi transmettre toutes les informations techniques nécessaires aux parties. Il est donc tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention.

L'agent immobilier est responsable des mentions qui figurent dans l'acte qu'il fait signer. En matière de vente par exemple, il vérifie que le client est bien propriétaire du bien immobilier à vendre ou qu'il a la capacité de le vendre. Il vérifie le titre de propriété du vendeur, la surface du bien, l'existence de servitudes, la réalité des diagnostics immobiliers obligatoires qui incombent au propriétaire du bien (amiante, termites, bilan énergétique, etc.).

Dans le cas de vices cachés, sa responsabilité n'est engagée que s'il avait connaissance de l'information ou si l'examen des lieux avait montré la présence de ces vices.

Syndic de copropriété*

L'agent immobilier peut aussi exercer l'activité de syndic de copropriété. Ainsi, il gère la copropriété au quotidien, veille au respect du règlement de la copropriété, met en œuvre les décisions prises par l'AG des copropriétaires, prend les décisions qu'impose l'urgence. En pratique, il facture le règlement des charges, paie les travaux, signe les contrats etc...

**Loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite "loi Hoguet" et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972, loi du 24 mars 2014, Arrêté du 10 janvier 2017*

**Voir fiche syndic de copropriété*

Tony MORALES (11/2018)