



# LES DOCUMENTS DE TRAVAIL DU SÉNAT

*Série LÉGISLATION COMPARÉE*

## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

*Ce document constitue un instrument de travail élaboré à l'intention des Sénateurs par la Division des études de législation comparée du Service des études juridiques. Il a un caractère informatif et ne contient aucune prise de position susceptible d'engager le Sénat.*





**SERVICE DES  
ÉTUDES  
JURIDIQUES**

Le 20 novembre 2002

**Division des Études de  
législation comparée**

## **L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE**

### **Sommaire**

	Pages
<b>NOTE DE SYNTHÈSE.....</b>	1
<b>DISPOSITIONS NATIONALES</b>	
Allemagne .....	7
Belgique .....	11
Danemark .....	15
Espagne .....	19
Pays-Bas.....	23
Portugal.....	27
Royaume-Uni .....	31
Suède .....	35
<b>LISTE DES PRINCIPAUX TEXTES ANALYSÉS .....</b>	39





SERVICE DES  
ÉTUDES  
JURIDIQUES

Division des Études de  
législation comparée

## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

La perspective d'une éventuelle révision de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, conduit à s'interroger sur les modalités d'exercice des activités de transaction immobilière dans les pays voisins.

En France, les activités de transaction immobilière ne sont pas exercées par une seule catégorie de professionnels. Outre les agents immobiliers, qui agissent dans le cadre de la loi Hoguet, les notaires peuvent également réaliser de telles opérations, dans la mesure où ils le font à « *titre accessoire* », le caractère accessoire de l'activité de transaction étant établi lorsque le notaire procède à la vente.

**Pour chacun des pays étudiés, l'Allemagne, la Belgique, le Danemark, l'Espagne, les Pays-Bas, le Portugal, le Royaume-Uni et la Suède, il est donc apparu nécessaire de recenser les différentes professions susceptibles d'avoir des activités de**

**transaction immobilière, avant d'analyser les principales règles applicables aux agents immobiliers.**

L'examen des dispositions étrangères permet de mettre en évidence la grande disparité des situations nationales :

– **en Allemagne, en Belgique, au Danemark, au Portugal et en Suède, des règles normatives plus ou moins contraignantes encadrent les activités de transaction immobilière ;**

– **dans les autres pays, l'exercice des activités de transaction immobilière étant libre, la profession est conduite à s'organiser.**

**1) En Allemagne, en Belgique, au Danemark, au Portugal et en Suède, des règles normatives plus ou moins contraignantes encadrent l'exercice des activités de transaction immobilière**

*a) Des textes spécifiques régissent la profession*

En Allemagne, un texte réglementaire de 1974 définit les obligations qui pèsent sur les professions – parmi lesquelles celle d'agent immobilier – qui, d'après l'ordonnance sur les métiers, ont besoin d'une autorisation.

En Belgique, l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protège le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Au Danemark, la loi de 1993 sur les transactions immobilières comporte des dispositions propres aux agents immobiliers.

Au Portugal et en Suède, la profession est régie par des textes spécifiques : un décret-loi de 1999 pour le premier pays cité et une loi de 1995 pour le second.

*b) L'autorisation d'exercice est subordonnée à plusieurs conditions*

**En Allemagne, en Belgique, au Danemark, au Portugal et en Suède, l'accès à la profession requiert une autorisation. Celle-ci est délivrée par l'administration, sauf en Belgique, où elle est accordée par l'ordre professionnel des agents immobiliers.**

Dans aucun de ces cinq pays, l'autorisation ne peut être accordée si le demandeur ne remplit pas des conditions générales de moralité et de situation patrimoniale.

En outre, sauf en Allemagne, les textes en vigueur exigent un niveau minimal de formation : l'autorisation suppose que l'intéressé ait suivi une **formation** générale de niveau supérieur (Belgique et Suède) ou une formation spécifique (Danemark et Portugal). Ils exigent aussi qu'il

justifie d'une **expérience professionnelle préalable** (un an en Belgique, deux au Danemark, trois au Portugal) ou d'un stage pratique (dix semaines en Suède).

**Ces cinq pays imposent également aux agents immobiliers de s'assurer contre les risques professionnels.** En Allemagne et en Suède, un dispositif unique couvre l'ensemble de ces risques. En revanche, la Belgique, le Danemark et le Portugal exigent des agents immobiliers à la fois la présentation d'une garantie financière, qui est destinée à permettre le remboursement aux clients des créances ou des versements de fonds réalisés à l'occasion d'une opération effectuée par le mandataire dans le cadre de son activité de transaction, et la souscription d'une assurance en responsabilité civile, qui permet de couvrir les dommages nés d'une erreur ou d'une négligence commise dans le cadre professionnel.

L'autorisation d'exercice obtenue par les professionnels qui remplissent toutes les conditions est en principe permanente. Seul le Portugal délivre des autorisations valables seulement trois ans, chaque renouvellement étant subordonné à la vérification que les conditions d'exercice continuent à être remplies.

*c) Les activités de transaction immobilière sont contrôlées*

Même lorsqu'elles sont permanentes, les autorisations d'exercice peuvent être suspendues, voire supprimées, à la suite d'un contrôle.

En Belgique, au Danemark, au Portugal et en Suède, ce **contrôle** est organisé par l'entité qui octroie les autorisations d'exercice. Il est de nature plutôt disciplinaire en Belgique, tandis que dans les trois autres pays, il est d'ordre administratif, les autorités de contrôle disposant d'un large pouvoir d'inspection sur pièces et sur place.

En Allemagne, les agents immobiliers ont l'obligation de faire vérifier chaque année par un **commissaire aux comptes** qu'ils respectent les obligations que la réglementation de la profession leur impose. Le rapport du commissaire aux comptes est transmis à l'administration, celle-ci pouvant en cas de besoin faire intervenir un commissaire aux comptes entre deux contrôles annuels normaux.

\*

L'existence de dispositions législatives et réglementaires n'exclut pas d'importants efforts des professionnels pour encadrer l'exercice des activités de transaction immobilière. C'est notamment le cas en Allemagne, où les organisations professionnelles prennent en charge la formation, et en Suède, où la principale association professionnelle a créé un label, attribué aux agents qui présentent le plus de garanties.

\*

**2) En Espagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, l'exercice des activités de transaction immobilière étant libre, la profession est conduite à s'organiser**

*a) Aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, la profession s'est organisée*

**Dans ces deux pays, l'exercice des activités de transaction immobilière est libre et toute personne peut donc se prévaloir du titre d'agent immobilier.**

Cette situation est récente aux Pays-Bas, puisqu'elle remonte au 1<sup>er</sup> mars 2001, date de l'abrogation, d'une part, de l'article du code pénal protégeant le titre de « courtier » et, d'autre part, de l'article du code de commerce relatif à la prestation de serment des courtiers. Elle est plus ancienne au Royaume-Uni, où, par ailleurs, la **loi de 1979 relative aux agents immobiliers** comporte quelques dispositions d'organisation de la profession.

En contrepartie de la quasi-absence de dispositions normatives, **les groupements professionnels anglais et néerlandais ont adopté leurs propres règles**. Ainsi, ils assurent la formation des agents immobiliers dans leurs propres établissements et selon des programmes qu'ils définissent. Ils édictent des **codes de bonne conduite**, que leurs adhérents sont tenus de respecter et qui constituent des garanties pour les clients. Aux Pays-Bas, ils imposent à leurs membres la souscription d'une assurance en responsabilité civile professionnelle, tandis que, au Royaume-Uni, la principale association professionnelle exige de ses sociétaires qu'ils adhèrent au système de garantie financière qu'elle a mis en place.

Aux Pays-Bas, les groupements professionnels assurent même le contrôle de la profession : les inscriptions sur leurs fichiers ne sont valables que pendant cinq ans et le renouvellement est subordonné à la vérification des compétences des intéressés, qui ont l'obligation de suivre des stages de formation continue.

En revanche, au Royaume-Uni, le contrôle de la profession a été confié par la loi confié à l'administration chargée de la concurrence et de la protection des consommateurs : pour cela, ses agents disposent d'un large pouvoir de contrôle sur pièces et sur place.

*b) L'Espagne connaît actuellement une situation de transition*

En Espagne, la profession est régie par un **décret de 1969**. Ce texte prévoit que les agents immobiliers qui répondent à tous les critères requis (bonne moralité, réussite à l'examen national, versement d'une caution...) adhèrent à des **collèges professionnels provinciaux** chargés du contrôle de la profession.

**Cependant, un décret-loi entré en vigueur le 25 juin 2000 a abrogé l'article premier du décret de 1969, qui réservait les activités de courtage immobilier aux agents immobiliers diplômés et inscrits dans un collège.** Depuis juin 2000, l'accès à la profession d'agent immobilier est donc libre.

Ce texte a donc confirmé la décision prise en 1993 par le Tribunal constitutionnel, qui avait alors estimé que l'infraction d'exercice illégal d'une profession, prévue par le code pénal, ne pouvait pas s'appliquer aux agents immobiliers.



La profession se trouve actuellement dans une situation de transition. En effet, l'organisation antérieure au décret-loi de juin 2000 n'a pas été remise en cause, de sorte que les anciens agents immobiliers continuent à exercer leur activité dans le respect des règles fixées par le décret de 1969. Toutefois, depuis l'entrée en vigueur du décret-loi de juin 2000, le ministère chargé du logement n'organise plus l'examen national prévu par le décret de 1969 qui ouvrait la voie à la profession. Les collègues professionnels ont donc mis au point, en collaboration avec les universités, des formations spécifiques. Cette démarche peut être considérée comme un premier signe de l'autodiscipline de la profession.

\*

Les activités de transaction immobilière fournissent un bon exemple des différentes méthodes permettant de réglementer une profession : dispositions législatives et réglementaires avec création soit de structures administratives *ad hoc* soit d'un ordre professionnel, ou autodiscipline avec élaboration de codes de bonne conduite, rédaction de manuels de bonnes pratiques, création de labels, de diplômes, de procédures de certification...



## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### ALLEMAGNE

La plupart des transactions immobilières sont réalisées par des agents immobiliers, dénommés « courtiers en immobilier ». La profession est régie par **l'ordonnance de 1974 relative aux obligations des courtiers, des intermédiaires financiers, des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage** (document n°1).

Par ailleurs, l'ordonnance de 1999 sur les métiers énonce le principe de libre établissement, mais subordonne l'exercice de certaines professions, parmi lesquelles celle d'agent immobilier, à l'obtention d'une **autorisation administrative**.

#### 1) Le monopole des agents immobiliers

L'activité de transaction immobilière est exercée non seulement par les courtiers en immobilier, mais aussi par les banques et les établissements de crédit immobilier.

#### **Les agents immobiliers ne disposent donc pas du monopole.**

Il y a environ 15 000 agents immobiliers. Les principaux groupements professionnels sont le *Ring Deutscher Makler* (Cercle des courtiers allemands, RDM), qui fédère quinze associations et qui compte près de 5 000 membres et le *Verband Deutscher Makler* (Fédération des courtiers allemands, VDM), qui rassemble seize associations, soit environ 2 500 membres.

#### 2) L'accès à la profession d'agent immobilier

##### *a) Les conditions générales*

Le demandeur, personne physique ou morale, doit être **digne de confiance** et sa **situation patrimoniale** doit être saine.

Selon l'ordonnance sur les métiers, le demandeur ne peut pas, en principe, être considéré comme digne de confiance, si, au cours des cinq années précédant la demande, il a été condamné pour crime, vol, malversation, extorsion de fonds, escroquerie, abus de confiance, faux en écritures, recel, usure ou faillite frauduleuse. De même, sa situation patrimoniale n'est pas jugée satisfaisante si un jugement de faillite a été prononcé à son encontre ou si une procédure de faillite est en cours.

Le demandeur doit fournir des justificatifs qui permettent d'établir que les deux conditions requises sont remplies, par exemple un certificat de bonnes mœurs, un extrait du registre du commerce et des sociétés, une attestation fiscale, un certificat judiciaire. Les autorisations professionnelles étant délivrées par les services municipaux, la liste des documents requis varie d'une commune à l'autre.

### *b) La formation*

**La réglementation en vigueur ne contient pas d'exigence en la matière**, mais les organisations professionnelles vérifient le niveau de connaissances de leurs adhérents.

Il existe une **formation professionnelle reconnue par l'État**, celle de « professionnel en immobilier diplômé », **sanctionnée par un examen** organisé par les chambres de commerce et d'industrie et régi par une ordonnance du 23 décembre 1998.

Cette ordonnance prévoit que, pour se présenter à l'examen, il faut remplir l'une des trois conditions suivantes :

- avoir achevé avec succès une formation de « vendeur » en biens immobiliers (qui est de niveau inférieur), et avoir au moins deux années d'expérience professionnelle dans ce domaine ;
- avoir achevé avec succès une formation dans un autre métier de la vente et avoir au moins trois années d'expérience professionnelle en immobilier ;
- avoir au moins six années d'expérience professionnelle en immobilier.

Une **expérience professionnelle** préalable est donc nécessaire pour se présenter à l'examen.

Celui-ci comporte des épreuves écrites et une épreuve orale. Les épreuves écrites sont destinées à vérifier, d'une part, « *les connaissances de base* » du candidat dans trois domaines constituant un tronc commun (gestion d'entreprise et économie ; management, communication et gestion du personnel ; droit immobilier) et, d'autre part, sa maîtrise d'une spécialité commerciale parmi les spécialités proposées (management ; développement et réalisation de projets ; transactions foncières). L'épreuve orale consiste en un cas pratique.

La préparation à ce diplôme est proposée par différents organismes de formation professionnelle, notamment par l'Académie immobilière allemande et par l'Académie immobilière européenne, deux établissements de formation permanente fondés respectivement par le RDM et le VDM.

*c) L'assurance des risques professionnels*

L'article 2 de l'ordonnance relative aux obligations des courtiers, des intermédiaires financiers, des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage oblige l'agent immobilier soit à garantir préalablement les valeurs que le mandant lui remet ou qu'il l'autorise à employer en vue de l'exécution du mandat soit à souscrire une assurance couvrant les dommages pécuniaires que leur activité professionnelle peut susciter.

**Le RDM oblige ses membres à s'assurer pour au moins 103 000 €**

*d) L'enregistrement*

**L'autorisation administrative est permanente.**

Sa délivrance donne lieu au versement d'une taxe. Versée une seule fois au moment de l'entrée dans la profession, son montant, variable d'un Land à l'autre, dépend de l'étendue de l'activité et peut atteindre 2 500 €

**3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

**L'autorité administrative** qui a délivré l'autorisation peut la révoquer et interdire à l'agent immobilier d'exercer son activité, par exemple lorsqu'elle soupçonne que les conditions d'honorabilité ou de solvabilité ne sont plus remplies.

Un tel retrait peut également être décidé lorsqu'un agent immobilier n'exerce pas son activité dans le cadre établi par l'ordonnance de 1974. En effet, ce texte impose aux agents immobiliers de faire vérifier chaque année par un **commissaire aux comptes** qu'ils respectent toutes les obligations que l'ordonnance de 1974 leur impose. Ces derniers ont accès à tous les documents dont ils ont besoin et peuvent requérir toutes les explications dont ils ont besoin. Cette vérification donne lieu à la présentation d'un rapport à l'administration. En dehors de ces contrôles annuels, l'administration a la possibilité de faire procéder, aux frais des professionnels concernés, à de telles vérifications.

En outre, les associations professionnelles de courtiers en immobilier appliquent des **sanctions disciplinaires** à l'encontre de leurs membres qui ne respectent pas les règles qu'elles édictent. L'échelle des sanctions s'étend du blâme à l'exclusion.



## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### BELGIQUE

**Les transactions immobilières sont exclusivement réalisées par les agents immobiliers.** La profession est régie par **l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier** (document n° 2). Elle est contrôlée par un ordre professionnel, **l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)**, également créé par l'arrêté royal du 6 septembre 1993.

Seuls les agents immobiliers immatriculés auprès de l'IPI peuvent porter le titre professionnel, qui est protégé.

#### 1) Le monopole des agents immobiliers

L'article 2 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier énonce que : *« Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier (...), s'il n'est inscrit au tableau des titulaires de la profession ou sur la liste des stagiaires »*.

Ce tableau et cette liste sont tenus par l'Institut professionnel des agents immobiliers, créé par l'article premier de ce même arrêté et qui a commencé ses activités le 1<sup>er</sup> mars 1995.

**Les agents immobiliers disposent donc d'un monopole** et le titre professionnel d'« agent immobilier agréé IPI » ou d'« agent immobilier stagiaire » est protégé.

#### 2) L'accès à la profession d'agent immobilier

##### a) Les conditions générales

L'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers dispose que la demande d'inscription sur la liste des agents immobiliers stagiaires doit être accompagnée des documents suivants :

- une preuve de nationalité ou de domiciliation délivrée par l'autorité compétente, dont la date n'excède pas trois mois ;
- un certificat de bonne conduite, vie et mœurs, dont la date n'excède pas trois mois ;
- une preuve d'affiliation à une caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants.

*b) La formation*

L'article 5 de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier dresse la **liste des diplômes requis**, en précisant qu'ils doivent avoir été délivrés par des institutions d'enseignement ou de formation organisées, reconnues ou subventionnées par l'État ou par les communautés (1).

**Aucun diplôme spécifique n'est donc requis**, mais l'accès à la profession suppose une **formation supérieure** sanctionnée par la détention d'un diplôme (licence en droit, en sciences économiques ou en géographie, diplôme d'ingénieur, de géomètre-expert, d'architecte...). L'accès à la profession est également ouvert aux personnes qui, dans le cadre de la formation permanente, ont obtenu le diplôme de chef d'entreprise correspondant à ce secteur d'activité.

En outre, l'article 6 de cet arrêté subordonne l'inscription au tableau des titulaires de la profession à l'accomplissement, de manière satisfaisante, d'un **stage d'une durée ininterrompue d'un an**, sous le contrôle d'un maître de stage, dans les conditions prévues par l'arrêté royal du 3 février 1999 portant approbation du règlement de stage de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

*c) L'assurance des risques professionnels*

**Le code de déontologie de l'IPI**, qui a fait l'objet d'un arrêté royal d'approbation du 28 septembre 2000, prévoit le **double mécanisme de la garantie financière et de l'assurance en responsabilité civile professionnelle**.

• L'article 10 du code de déontologie de l'IPI dispose que : « *l'agent immobilier est tenu de faire garantir tous les fonds et valeurs des tiers (...) en obtenant le cautionnement d'un organisme financier ou d'une compagnie d'assurances de son choix (...) en faveur desdits tiers* ».

Une décision du conseil de l'IPI publiée en 2001 précise que : « *La garantie financière ne peut valablement résulter que d'un engagement écrit de caution pris par un établissement de crédit, une banque, une compagnie d'assurances, une société financière spécialisée ou tout autre organisme habilité* ».

Elle ajoute que le montant de la garantie financière :

(1) Les trois communautés, française, flamande et germanophone, exercent notamment les compétences relatives à l'enseignement.



– ne peut être inférieur au montant maximal des sommes dont l'agent immobilier demeure redevable à tout moment sur les versements reçus ;

– ne peut être inférieur au montant maximal des sommes détenues au cours de la précédente période de garantie attesté par un expert-comptable agréé, sauf circonstances particulières dûment justifiées ;

– est révisé à la fin de chaque année civile, sauf circonstances exceptionnelles ;

– est au moins égale à la somme de 20 000 €

• L'article 9 du code de déontologie de l'IPI oblige l'agent immobilier à couvrir sa responsabilité civile professionnelle en souscrivant une assurance auprès d'une compagnie de son choix.

Une décision du conseil national de l'IPI, également publiée en 2001, a précisé les risques professionnels qui doivent être couverts, ainsi que le montant des garanties minimales par sinistre :

– 1 250 000 € pour les dommages corporels ;

– 250 000 € pour les autres dommages, matériels ou non ;

– 30 000 € pour les détournements.

#### *d) L'enregistrement*

Les personnes qui remplissent les conditions requises pour l'exercice de la profession sont agréées par l'IPI et inscrites au tableau des agents immobiliers titulaires, qui est consultable sur le site Internet de l'IPI. Elles doivent payer la cotisation annuelle fixée par le conseil national de l'IPI et qui s'élève actuellement à 326 €

Le renouvellement de l'inscription est annuel. Il est subordonné, d'une part, au paiement de la cotisation et, d'autre part, à la participation à vingt heures de formation permanente auprès d'organismes agréés par l'IPI.

### **3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

L'article 8 de la loi-cadre du 1er mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services prévoit que les chambres des instituts professionnels ont pour mission de « *veiller à l'application du règlement de stage et des règles de la déontologie et de statuer en matière disciplinaire à l'égard des titulaires, des stagiaires et des personnes autorisées à exercer la profession à titre occasionnel* ».

Dans le cas particulier des agents immobiliers, les affaires disciplinaires sont traitées en première instance par les deux chambres exécutives de l'IPI et en seconde instance par ses deux

chambres d'appel (2). Les décisions définitives rendues par ces chambres peuvent faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

Les chambres exécutives sont composées chacune de six titulaires et six suppléants élus pour quatre ans par les agents immobiliers agréés parmi leurs pairs. Elles sont, en outre, assistées par un assesseur juridique nommé pour six ans par le ministre compétent, parmi les avocats inscrits au tableau de l'ordre.

Les chambres d'appel sont composées de deux titulaires et six suppléants élus selon les mêmes modalités. Elles sont présidées par un magistrat, effectif ou honoraire, ou par un avocat inscrit depuis au moins dix ans à un tableau de l'ordre. Le président des chambres d'appel est nommé par le gouvernement pour six ans.

L'article 9 de cette loi prévoit les peines disciplinaires applicables :

- l'avertissement ;
- le blâme ;
- la suspension d'une durée maximale de deux années ;
- la radiation.

*(2) Pour chaque degré de juridiction, il existe une chambre francophone et une chambre néerlandophone.*

## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### DANEMARK

La plupart des transactions immobilières sont réalisées grâce au concours de « courtiers immobiliers », la profession étant régie par la **loi de 1993 sur les transactions immobilières** (document n° 4). Seuls les professionnels immatriculés auprès de l'administration peuvent se prévaloir de ce titre, qui est protégé.

La loi s'applique également aux autres professions habilitées à réaliser des transactions immobilières.

#### 1) Le monopole des agents immobiliers

La loi sur les transactions immobilières prévoit que ces dernières peuvent être réalisées uniquement par :

- les agents immobiliers immatriculés ;
- les avocats ;
- les établissements financiers agréés ;
- les compagnies d'assurances régies par la loi.

**Les agents immobiliers ne disposent donc pas du monopole.** Ils sont environ 2 300, dont 95 % sont membres de l'Association danoise des courtiers immobiliers (*Dansk Ejendomsrådgiverforening* : DE).

#### 2) L'accès à la profession d'agent immobilier

Les conditions requises pour devenir « courtier immobilier » sont énumérées à l'article 35 de la loi sur les transactions immobilières.

*a) Les conditions générales*

L'accès à la profession est réservé aux personnes majeures, qui ne sont ni en cessation de paiements ni en faillite, qui ne sont pas débiteurs de plus de 50 000 couronnes (soit environ 6 700 €) vis-à-vis de l'administration et dont la conduite passée laisse penser que leur gestion ne sera pas dangereuse.

La loi dispose également qu'ils ne doivent pas exercer une activité professionnelle incompatible. Cependant, en l'absence de mesures d'application, cette disposition a perdu toute signification. En revanche, sous l'emprise de l'ancienne loi, l'accès à la profession était par exemple interdit aux personnes qui exploitaient un débit de boissons.

*b) La formation*

Le titre de « courtier immobilier » est réservé aux personnes qui ont réussi l'**examen sanctionnant la formation spécifique**, laquelle est dispensée dans les écoles de commerce conformément à un programme établi par le ministère de l'Éducation.

Cette formation, d'une durée d'un à deux ans, s'adresse notamment aux diplômés des lycées commerciaux. L'examen consiste en deux épreuves écrites de droit immobilier et de droit des transactions immobilières, et en une épreuve orale de droit des transactions immobilières. Chacune des épreuves écrites dure six heures et demie.

En outre, une **expérience de deux ans** comme employé à temps plein chez un agent immobilier ou auprès d'un autre professionnel susceptible de lui avoir transmis les connaissances nécessaires est exigée.

Les membres de DE ont l'obligation de suivre des sessions de formation continue.

*c) L'assurance des risques professionnels*

Un texte réglementaire de 1998 pris pour l'application de la loi de 1993 prévoit un **double dispositif de garantie financière et d'assurance en responsabilité civile professionnelle**.

- Chaque agent immobilier doit disposer d'un **garant** qui s'engage à honorer toutes les créances des clients à hauteur d'au moins **2,5 millions de couronnes** (soit environ 340 000 €). Le garant peut être une banque ou une compagnie d'assurances.

**L'assurance en responsabilité civile professionnelle est obligatoire** et doit correspondre à 2 millions de couronnes (c'est-à-dire environ 270 000 €) pour chaque agent immobilier exerçant soit individuellement soit dans un cabinet comprenant moins de dix personnes habilitées à réaliser cette activité. Dans les cabinets plus importants, le montant global assuré doit être d'au moins 20 millions de couronnes.

Les membres de DE sont automatiquement assurés à hauteur de 5 millions de couronnes.

*d) L'enregistrement*

Les personnes qui remplissent les conditions requises pour l'exercice de la profession ont l'obligation de se faire enregistrer auprès de l'administration compétente, la **Direction générale du commerce et des sociétés**, qui est l'une des directions du ministère de l'Économie. L'enregistrement est gratuit.

**L'autorisation ainsi obtenue est en principe permanente.** Elle peut cependant être retirée lorsque l'intéressé cesse de remplir les conditions requises, et notamment lorsqu'il doit plus de 100 000 couronnes à l'administration.

Le fichier de la Direction générale du commerce et des sociétés est consultable sur Internet.

**3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

Il est exercé par la **Direction générale du commerce et des sociétés**, qui peut prendre des décisions de **radiation**.

L'administration peut prendre de telles décisions à la suite de négligences grossières ou répétées de la part d'un agent immobilier dans l'exercice de ses activités professionnelles. La durée de la suspension, en principe comprise entre un et cinq ans, peut être plus longue dans les cas les plus graves. L'intéressé peut contester ces décisions devant les tribunaux.



## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### ESPAGNE

Les agents immobiliers sont dénommés « **agents de la propriété immobilière** » (API) et la profession est régie par le **décret n° 3248 du 4 décembre 1969** (document n° 5).

Cette profession a d'abord fait l'objet de deux textes réglementaires de 1948 et 1951, le premier créant les collèges officiels des API et le second approuvant le règlement professionnel. Ces deux textes ont été abrogés par le décret de 1969, qui a été à son tour abrogé en 1981 par un décret royal que la juridiction administrative a annulé en 1988. Par conséquent, le décret de 1969 continue à régir la profession d'API.

Cependant, **l'article premier de ce texte, qui leur réservait les activités de courtage immobilier, a été abrogé par le décret-loi n° 4 du 23 juin 2000 portant mesures urgentes pour la libéralisation du secteur immobilier et des transports.**

#### 1) Le monopole des agents immobiliers

Le **décret-loi n° 4 du 23 juin 2000 portant mesures urgentes pour la libéralisation du secteur immobilier et des transports** dispose à l'article 3 que **les activités de transaction immobilière peuvent être exercées librement** (3), sans qu'il soit nécessaire de détenir quelque titre que ce soit ou d'appartenir à quelque groupement professionnel que ce soit. Ce texte est entré en vigueur le 25 juin 2000.

Le décret-loi de juin 2000 confirme la décision prise en 1993 par le **Tribunal constitutionnel**, qui avait alors estimé que l'infraction d'exercice illégal d'une profession, définie à l'article 321 de l'ancien code pénal (4), ne pouvait concerner que les professions dont l'activité mettait en jeu des concepts juridiques particulièrement importants (liberté, sécurité, intégrité corporelle...). Selon le Tribunal constitutionnel, le titre d'agent immobilier ne peut donc pas être protégé par le code pénal.

(3) Ce texte a fait l'objet de plusieurs recours en inconstitutionnalité.

(4) Ces dispositions ont été reprises à l'article 403 du nouveau code pénal.

**Le texte de juin 2000 a donc mis fin au monopole des agents immobiliers** prévu par l'article premier du décret de 1969. Cependant, **les anciens agents immobiliers**, au nombre d'environ 6 500 répartis en 46 collèges géographiques, **continuent à exercer leur activité conformément aux règles fixées par ce décret**. Ce sont ces règles qui sont analysées ci-dessous.

## **2) L'accès à la profession d'agent immobilier**

### *a) Les conditions générales*

D'après le décret de 1969, l'accès à la profession est réservé aux personnes dont le casier judiciaire est vierge et qui n'ont pas fait l'objet de mesures disciplinaires dans l'administration. Pour devenir agent immobilier, les faillis doivent avoir été réhabilités.

### *b) La formation*

Avant l'entrée en vigueur du décret-loi de juin 2000, le titre d'« agent de la propriété immobilière » était accordé par le ministère compétent aux personnes qui réussissaient un **examen national portant sur tous les aspects du droit immobilier**. Les épreuves, d'une durée de trois heures, consistaient en un questionnaire à choix multiple, à la suite duquel le candidat était déclaré apte ou inapte.

Pour passer cet examen, il fallait détenir une licence, être titulaire d'un diplôme d'ingénieur, d'architecte ou d'un titre équivalent.

Le dernier examen a été organisé le 9 avril 2000 : le titre a été octroyé à 1 819 des 6 210 candidats qui s'étaient présentés.

Depuis l'entrée en vigueur du décret-loi de juin 2000, le ministère n'organise plus d'examen. Les universités ont donc créé des cursus spécifiques reconnus par les collèges professionnels.

### *c) L'assurance des risques professionnels*

L'adhésion à un collège des agents de la propriété immobilière est subordonnée au versement d'une **caution**, qui doit être déposée dans un établissement financier agréé. Le montant de la caution est fixé par le ministère et varie pour chaque collège. Ainsi, les professionnels en activité inscrits au collège de Barcelone paient une caution de 901,52 € tandis que ceux qui relèvent du collège canarien de Las Palmas paient 600 €

La caution servant principalement à couvrir les frais entraînés par la mise en jeu de la responsabilité civile, le décret prévoit que chaque collège peut décider de la remplacer, partiellement ou totalement, par une prime d'assurance en responsabilité civile. Le ministère doit alors être prévenu.



Pour compléter la caution individuelle, les instances dirigeantes du collège de Barcelone ont souscrit une assurance collective, qui couvre chaque professionnel à hauteur de 601 012 € par sinistre, dans la limite globale annuelle de 6 010 121 €

*d) L'enregistrement*

La réussite à l'examen permet aux intéressés d'adhérer au **collège des agents de la propriété immobilière de la province** (5) où ils ont l'intention d'exercer. Cette adhésion permet d'obtenir la **carte professionnelle**.

L'inscription dans plusieurs collèges provinciaux est possible. Il faut alors payer plusieurs cotisations et déposer plusieurs cautions.

### **3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

Le décret de 1969 prévoit plusieurs **sanctions** :

- l'admonestation ;
- l'amende ;
- la privation des fonctions de direction dans les collèges ;
- la suspension professionnelle ;
- la radiation définitive.

Les deux premières sont infligées par les **instances dirigeantes des collèges provinciaux**, qui sont élues pour quatre ans.

La privation des fonctions de direction dans les collèges et la suspension professionnelle, dans la mesure où elle ne dépasse pas six mois, sont prononcées par l'instance nationale professionnelle qui représente les collèges provinciaux auprès du ministère.

La suspension pour une durée supérieure à six mois et la radiation définitive sont prononcées par le ministère.

*(5) En principe, il y a un collège par province, mais l'administration peut supprimer ceux dont les effectifs sont insuffisants. Actuellement, il y a 46 collèges pour 50 provinces.*



## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### *PAYS-BAS*

Traditionnellement, les agents immobiliers étaient dénommés « **courtiers immobiliers** » ce titre étant réservé aux personnes qui avaient réussi l'examen spécifique organisé conformément aux indications du ministère de l'Économie, puis passé avec succès les épreuves pratiques organisées par la chambre de commerce de la région où ils souhaitaient s'établir, et enfin prêté **serment** devant le tribunal.

**L'exercice des activités de transaction immobilière étant libre, les professionnels non assermentés étaient qualifiés de « conseillers immobiliers ».**

**Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2001**, le titre de « courtier » n'est plus protégé. Afin de garantir des prestations de qualité, **la profession s'est organisée.**

#### **1) Le monopole des agents immobiliers**

**Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2001**, le titre de « courtier » n'est plus protégé par le code pénal et l'article 63c du code de commerce relatif à la prestation de serment des courtiers est abrogé. **Chacun peut donc se prévaloir du titre de « courtier ».**

Ce changement constitue l'un des résultats de l'opération MDW (*Marktwerking, Deregulering, Wetgevingskwaliteit*, c'est-à-dire fonctionnement du marché, dérégulation et qualité de la loi), qui avait été lancée par le premier gouvernement Wim Kok afin de développer les mécanismes du marché.

**Cette réforme a conduit les professionnels de l'immobilier à s'organiser.**

Ainsi, les deux principales organisations qui regroupaient les courtiers assermentés, NVM (un peu plus de 3000 membres) et LMV (environ 500), ainsi que les autres professionnels concernés, en particulier la confédération générale du bâtiment et l'association nationale des banques, ont créé, en association avec l'instance nationale de certification KEMA, la fondation

CRMT (6). CRMT tient le registre des agents immobiliers agréés par la KEMA, cet agrément leur permettant d'adhérer à NVM ou à LMV.

De son côté, VBO, l'association qui regroupait les professionnels non assermentés (environ 650), a créé sa propre fondation, SCVM, qui tient le fichier des agents immobiliers agréés par DNV, autre instance nationale de certification.

## **2) L'accès à la profession d'agent immobilier**

### *a) Les conditions générales*

L'accès à la profession est libre, mais chacune des associations professionnelles impose à ses membres certaines obligations : moralité, adhésion à un code de bonne conduite...

### *b) La formation*

Au sein de chacune des deux fondations, un groupe de professionnels définit les critères de compétence requis pour devenir agent immobilier.

La formation, d'une durée de deux ans, est essentiellement assurée par l'institut de formation de la NVM, SOM, ou par la Centrale chrétienne pour l'enseignement commercial, qui collabore avec VBO.

L'examen de fin d'études se compose de deux parties :

– une partie théorique, qui correspond à l'ancien examen organisé selon les prescriptions du ministère de l'Économie et qui permet de juger les connaissances des candidats en droit privé, droit public, économie, économie des entreprises, construction et courtage ;

– une épreuve pratique, organisée au niveau régional et qui correspond à celle que les chambres de commerce faisaient passer auparavant. Cette épreuve pratique doit notamment permettre d'évaluer les connaissances qu'ont les candidats du marché régional.

Les instances nationales de certification délivrent les certificats d'aptitude professionnelle aux personnes qui ont réussi l'examen de fin d'études.

### *c) L'assurance des risques professionnels*

Les adhérents de LMV ont l'obligation de souscrire une **assurance en responsabilité civile** pour un montant de 455 000 €

(6) *Certificatie en Registratie Makelaar-taxateurs, c'est-à-dire certification et enregistrement des agents et experts immobiliers.*

*d) L'enregistrement*

Les fondations CRMT et SCVM tiennent chacune un registre des professionnels agréés, qui peuvent se prévaloir de cet agrément, les premiers en utilisant le titre RMT et le logo de la fondation, les seconds en utilisant le titre et le logo de VBO.

**L'inscription sur les registres des deux fondations CRMT et SCVM est valable pendant cinq ans. Elle doit être périodiquement renouvelée.**

La liste des professionnels agréés est consultable sur Internet.

**3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

**Chaque renouvellement de l'enregistrement auprès d'une fondation est subordonné à une vérification des compétences** de l'intéressé, qui doit donc suivre des stages de reconversion. Les instances nationales de certification peuvent retirer l'agrément des professionnels qui ne répondent plus aux critères.

En outre, dans chaque organisation professionnelle, il existe une instance disciplinaire. Ainsi, le règlement disciplinaire de VBO prévoit que cette instance peut imposer les sanctions suivantes aux adhérents qui violent le code de déontologie ou les statuts de l'association :

- l'avertissement ;
- le blâme ;
- l'exclusion pour une durée maximale d'un an ;
- l'exclusion définitive ;
- l'amende, d'un montant à définir.

De plus, l'instance disciplinaire peut exiger que cette sanction soit publiée.



## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### PORTUGAL

Les agents immobiliers exercent leur profession dans le cadre fixé par le **décret-loi n° 77 du 16 mars 1999** (document n° 6), qui a abrogé le texte précédent, un décret-loi de 1992.

Cherchant à lutter contre le développement de l'exercice clandestin des activités de transaction immobilière, **le décret-loi de 1999 a imposé de nouvelles obligations aux professionnels** : existence d'une société, aptitude professionnelle des responsables de la société, caution destinée à permettre le remboursement des sommes indûment perçues, création de nouvelles sanctions...

Comme le texte de 1999 n'a que partiellement atteint son objectif, un nouveau texte est en préparation : il devrait encore restreindre l'accès à la profession et permettre le renforcement des structures de contrôle.

#### 1) Le monopole des agents immobiliers

**L'exercice des activités de transaction immobilière est réservé aux sociétés de médiation remplissant les conditions fixées par le décret-loi n° 77 du 16 mars 1999 et enregistrées auprès de l'administration.**

On estime qu'il existe environ 20 000 agences immobilières dans le pays. En 2001, un peu plus de 5 000 étaient enregistrées. Elles n'étaient que 4 600 en 2000, et moins de 4 000 en 1999. Ces chiffres dénotent l'effort des professionnels pour entrer dans la légalité.

#### 2) L'accès à la profession d'agent immobilier

##### a) Les conditions générales

L'activité de médiation immobilière ne peut être exercée que par des **sociétés** dont la raison sociale doit contenir l'expression « médiation immobilière ». L'institution de la société

unipersonnelle permet aux particuliers de s'acquitter de cette obligation, que le texte de 1992 n'imposait pas.

Les responsables de la société doivent être juridiquement aptes à exercer une profession commerciale, ce qui exclut les faillis non réhabilités ainsi que les personnes qui ont été condamnées pour certaines infractions (concurrence déloyale ou blanchiment de capitaux par exemple).

*b) La formation*

Le décret-loi de 1999 dispose que **l'un des responsables de la société** (administrateur, gérant ou directeur, selon la forme sociale retenue) **doit prouver son aptitude professionnelle**. Il doit justifier :

– un niveau minimal de **formation générale** correspondant à une scolarité d'une durée de neuf années ;

– une **expérience professionnelle** d'au moins trois ans, acquise dans des fonctions commerciales ou de gérance au sein d'une agence immobilière ou d'une autre entreprise du secteur immobilier ;

– l'achèvement d'un cycle de **formation professionnelle** d'au moins 70 heures, reconnu par l'administration.

Les conditions d'expérience et de formation professionnelles sont appliquées selon le niveau de formation générale. Ainsi, les diplômés de l'enseignement supérieur n'ont pas besoin de prouver leur expérience professionnelle et il leur suffit d'un cycle de formation de 40 heures. Quant aux diplômés de l'enseignement supérieur en économie, gestion, droit, comptabilité ou administration, ils sont en outre dispensés de la formation professionnelle.

*c) L'assurance des risques professionnels*

**Le décret-loi de 1999 a ajouté à l'obligation d'assurance en responsabilité civile professionnelle, déjà prévu par le texte de 1992, celle de la garantie.**

• Le montant de la garantie, déterminé par un texte réglementaire de septembre 2001, est de 2 493,99 €

La garantie peut prendre l'une des formes suivantes : souscription d'une caution auprès d'une compagnie d'assurances, garantie bancaire ou dépôt de garantie auprès de la caisse des dépôts par exemple.

Elle sert à rembourser les montants indûment perçus par une agence. L'intéressé doit demander à l'instance nationale de contrôle de la profession le déblocage des fonds. La décision est prise par une **commission arbitrale ad hoc** présidée par un représentant de cette instance de contrôle et comprenant également un membre de l'institut national de la consommation, un représentant d'une association nationale de consommateurs, un représentant de l'une des organisations nationales des sociétés de médiation immobilière et un représentant de l'entreprise incriminée.



- L'assurance en responsabilité civile professionnelle est obligatoire. Le montant assuré, déterminé par un texte réglementaire de septembre 2001, est de 149 639,37 €

*d) L'enregistrement*

**Les sociétés de médiation immobilière doivent être enregistrées auprès de l'IMOPPI** (*Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário*, c'est-à-dire Institut pour les travaux publics, la construction et l'immobilier).

L'IMOPPI est un établissement public. Doté de l'autonomie administrative et financière, ainsi que d'un patrimoine propre, il est rattaché au ministère de l'Équipement.

L'IMOPPI tient un fichier des sociétés de médiation immobilière, qu'il agréé lorsqu'elles remplissent les conditions requises. Des droits d'enregistrement d'un montant de 930,99 € sont alors perçus. L'IMOPPI fournit aux représentants des sociétés agréées des **cartes professionnelles, qui sont valables pendant trois ans**.

Le fichier de l'IMOPPI est consultable sur Internet. Pour chaque établissement, il comprend la date de fin d'agrément.

### **3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

Lors de chaque **renouvellement** de l'agrément, l'IMOPPI vérifie que les conditions d'exercice de la profession continuent à être remplies. Le renouvellement est subordonné au paiement des mêmes droits (930,99 €) que l'inscription.

D'après le texte de 1994, **l'IMOPPI contrôle les agences immobilières**, qui doivent lui adresser chaque année toutes les informations qu'il leur demande. L'IMOPPI peut procéder à des contrôles sur pièces et sur place. À cette occasion, il peut notamment se faire communiquer le **livre des réclamations**, que chaque établissement doit tenir à la disposition de ses clients. Ces derniers peuvent remettre un double de leurs observations directement à l'IMOPPI, à qui les agences ont l'obligation de communiquer, dans le délai de cinq jours, les réclamations qui ont été formulées à leur rencontre.

L'IMOPPI impose des sanctions aux établissements qui ne respectent pas les obligations définies par le décret-loi de 1999. Ces sanctions sont des amendes administratives (c'est-à-dire dépourvues de tout caractère pénal), dont le montant varie entre 600 € et 30 000 € en fonction de l'infraction. L'IMOPPI peut aussi fermer un établissement ou interdire à un professionnel d'exercer son activité. La durée maximale de ces sanctions est de deux ans.

**En pratique et faute d'effectifs, l'IMOPPI n'est pas en mesure d'assurer sa mission d'inspection.** Elle se contente donc de recourir aux forces de police lorsqu'il reçoit des dénonciations.



## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### ROYAUME-UNI

**La loi de 1979 relative aux agents immobiliers** (document n° 6) constitue un cadre juridique d'autant moins contraignant que l'entrée en vigueur de certaines de ses dispositions est subordonnée à l'adoption de mesures d'application, qui n'ont pas été prises. Pour l'essentiel, les obligations des agents immobiliers émanent donc des organismes auxquels ils choisissent d'adhérer.

La loi prévoit toutefois que l'exercice de la profession est contrôlé par l'administration chargée de la concurrence et de la protection des consommateurs.

#### 1) Le monopole des agents immobiliers

**L'activité d'agent immobilier s'exerce librement.** Il peut s'agir d'une activité principale ou d'une activité secondaire : ainsi, les membres de certaines autres professions (experts immobiliers, courtiers en assurances, géomètres par exemple) réalisent des transactions immobilières.

Pour assurer des prestations de qualité, les professionnels se sont organisés. Ils sont regroupés en plusieurs associations ; les principales sont la NAEA (*National Association of Estate Agents*, c'est-à-dire Association nationale des agents immobiliers), qui, avec quelque 10 000 membres, représente 60 % des professionnels, et la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*, c'est-à-dire Fondation royale des experts immobiliers). Ces groupements professionnels édictent leurs propres règles.

De plus, le **médiateur mis en place par la profession** (7) (*Ombudsman for Estate Agents*, OEA, c'est-à-dire Médiateur pour les agents immobiliers) a établi un code de bonnes

(7) Le médiateur pour les agents immobiliers est une autorité indépendante. Elle est chargée d'examiner les litiges opposant les professionnels qui choisissent d'y adhérer et les particuliers mécontents, après qu'ils ont épuisé les voies de recours internes organisées par les agents immobiliers. En adhérant au plan de médiation, les agents immobiliers acceptent la compétence du médiateur pour traiter de certains contentieux, ainsi que la possibilité d'être condamnés au paiement d'une indemnité pouvant atteindre 25 000 £ (environ 40 000 €) en règlement total et définitif du litige.

pratiques, obligatoire pour les professionnels qui choisissent d'y adhérer, la NAEA et la RICS ayant par ailleurs décidé de l'adopter. Les agents immobiliers qui adhèrent au code du médiateur peuvent utiliser le logo OEA.

## **2) L'accès à la profession d'agent immobilier**

### *a) Les conditions générales*

L'article 23 de la loi relative aux agents immobiliers interdit à une personne déclarée en faillite d'exercer la profession d'agent immobilier, sauf en qualité d'employé d'une autre personne.

### *b) La formation*

#### **La réglementation en vigueur ne contient pas d'exigence en la matière.**

L'article 22 de la loi relative aux agents immobiliers, qui prévoit la possibilité de mettre en place une réglementation exigeant un niveau minimum de compétence pour l'exercice de cette profession, n'est pas appliqué, sa date d'entrée en vigueur étant laissée à l'appréciation du ministre compétent.

La NAEA dispense aux agents immobiliers en activité ou aux personnes souhaitant entrer dans la profession, des formations sanctionnées par des examens. Elle ne pose aucune condition préalable à l'inscription à ces formations, ni en termes de niveau d'études, ni en termes d'expérience professionnelle. Les diplômes délivrés par la NAEA ne sont pas reconnus par l'État, mais l'association oblige ses membres qui ont adhéré après le 1<sup>er</sup> janvier 1998 à suivre des formations. Depuis la même date, elle subordonne le passage de ses adhérents de la catégorie « membre » à la catégorie « membre associé », puis de la catégorie « membre associé » à la catégorie « partenaire » à certaines exigences de formation continue.

### *c) L'assurance des risques professionnels*

#### **La réglementation en vigueur ne comporte aucune obligation.**

En effet, l'article 16 de la loi relative aux agents immobiliers, qui dispose qu'un agent immobilier ne peut accepter d'argent de la clientèle qu'à la condition d'avoir pris les dispositions nécessaires pour que quelqu'un se substitue à lui en cas de défaillance, n'est pas en vigueur.

Toutefois, le **code de bonnes pratiques établi par le médiateur** pour les agents immobiliers interdit la détention de sommes d'argent appartenant à un client, à titre de dépôt ou autre, sans qu'une garantie adéquate ait été souscrite.

Par ailleurs, le **code de bonne conduite** de la NAEA impose aux agents immobiliers adhérant à cette association de ne pas poursuivre une activité professionnelle sans ressources financières suffisantes et sans les garanties financières requises. Ainsi, la NAEA oblige ses membres à souscrire au système qu'elle a mis en place pour leur apporter une garantie financière et protéger

ainsi les intérêts de leurs clients. Elle les encourage aussi à souscrire une assurance en responsabilité civile professionnelle.

#### *d) L'enregistrement*

La NAEA tient la liste des agents immobiliers auxquels elle a délivré son agrément. Elle la met à disposition du public sur Internet.

Pour rester membres de la NAEA, les agents immobiliers doivent payer une cotisation annuelle de 59,50 £, 135 £ ou 160£ (c'est-à-dire environ 95 €, 210 € ou 250 €) selon la catégorie (membre, membre associé ou partenaire) à laquelle ils appartiennent. Les simples membres ne peuvent pas utiliser le logo de la NAEA dans leur publicité.

### **3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

L'article 3 de la loi relative aux agents immobiliers prévoit que le directeur général du *Fair Trading*, **administration chargée de la concurrence et de la protection du consommateur**, peut interdire l'exercice total ou partiel de l'activité d'agent immobilier à toute personne qui :

- a été condamnée pour fraude, malhonnêteté ou violence, ou pour une infraction prévue par les règles relatives aux agents immobiliers ;
- a commis des actes discriminatoires dans l'exercice de sa profession ;
- n'a pas respecté les obligations que la loi relative aux agents immobiliers lui impose à l'égard de la clientèle ;
- se livre à des pratiques qualifiées d'illicites par la réglementation en vigueur.

Le directeur général du *Fair Trading* peut également déclarer une personne inapte à exercer cette profession, si elle a violé ses obligations légales ou contractuelles dans le cadre de son activité professionnelle.

L'article 4 de la loi dispose que le directeur général du *Fair Trading* peut adresser un avertissement à un agent immobilier qui ne respecterait pas ses obligations légales à l'égard de la clientèle ou se livrerait à des pratiques illicites. L'agent immobilier qui ne respecte pas un tel avertissement est déclaré inapte à exercer sa profession.

Dans tous ces cas, l'agent immobilier est réhabilité à l'issue d'un délai variable en fonction de la peine. Il peut alors de nouveau prétendre à exercer sa profession.

Pour que ces dispositions puissent être appliquées, la loi octroie aux agents de l'administration chargée de la concurrence et de la protection des consommateurs un **large pouvoir de contrôle sur pièces et sur place**.

Par ailleurs, la NAEA applique des **sanctions disciplinaires** à l'encontre de ses membres qui ne respectent pas les règles internes : avertissement, réprimande, amende, suspension, voire expulsion de l'association. Dans son code de bonne conduite, la NAEA précise qu'elle peut faire procéder à des contrôles sur pièces et sur place lorsqu'elle souhaite vérifier que l'un de ses adhérents se conforme bien à toutes les prescriptions qu'elle a édictées. Ces contrôles ne concernent pas seulement les professionnels sur lesquels pèsent des soupçons ; ils peuvent avoir lieu de façon aléatoire.

## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### SUÈDE

Les agents immobiliers sont dénommés « courtiers ». Ils exercent leur activité dans le cadre de **la loi n° 400 de 1995** (document n° 7), qui régit exclusivement cette profession. Certaines des dispositions de la loi de 1995 ont été précisées par le règlement n° 1028 de 1995 (document n° 8).

**Seuls les professionnels enregistrés auprès de l'administration peuvent réaliser la totalité des opérations de médiation immobilière et l'exercice de la profession par des personnes qui ne sont pas enregistrées constitue une infraction.**

Ce cadre législatif et réglementaire est complété par des dispositions internes à la profession, la principale association professionnelle ayant notamment créé un label, attribué aux agents immobiliers qui présentent le plus de garanties.

#### **1) Le monopole des agents immobiliers**

Les avocats peuvent également avoir des activités de transaction immobilière.

#### **2) L'accès à la profession d'agent immobilier**

##### *a) Les conditions générales*

La loi exige que les agents immobiliers n'aient pas été déclarés en faillite, qu'ils soient juridiquement aptes à exercer une profession commerciale et qu'ils n'aient pas été privés de l'autorité parentale.

*b) La formation*

Les agents immobiliers doivent justifier d'une formation supérieure et avoir obtenu des notes minimales dans les matières suivantes : droit des transactions immobilières, droit civil et droit immobilier, fiscalité, économie, techniques de construction et d'évaluation.

En outre, un **stage de dix semaines** chez un professionnel est exigé. Ce stage peut être effectué pendant ou après la formation théorique.

*c) L'assurance des risques professionnels*

La loi oblige les agents immobiliers à souscrire une assurance en responsabilité civile professionnelle destinée à couvrir tous les dommages suscités par leurs manquements. Le principal règlement d'application de la loi fixe le montant assuré à 1,5 millions de couronnes (soit environ 170 000 €). Les adhérents de la principale association professionnelle, *Mäklarsamfundet*, ont l'obligation d'être couverts à hauteur de 2 millions de couronnes.

*d) L'enregistrement*

**Les agents immobiliers doivent être enregistrés auprès de l'instance de contrôle la profession**, la FMN (*Fastighetsmäklarnämnden*).

L'enregistrement suppose le paiement d'un **droit annuel** de 1 700 couronnes (soit environ 200 €). **L'exercice de la profession par des personnes qui ne sont pas enregistrées est sanctionné pénalement**. La peine applicable est en principe une amende. Dans les cas les plus graves, les contrevenants peuvent être emprisonnés pendant six mois.

Cependant, les agents immobiliers dont les activités d'intermédiation sont limitées à la location d'appartements échappent à l'obligation de l'enregistrement auprès de la FMN.

En outre, la principale association professionnelle (*Mäklarsamfundet*, c'est-à-dire l'Association des courtiers), qui regroupe environ 2 000 agents immobiliers, a créé un **label** dont l'octroi suppose notamment :

- une expérience professionnelle de trois années ;
- la participation chaque année à des sessions de formation continue ;
- le suivi de procédures spécifiques garantissant la sécurité de toutes les opérations ;
- le contrôle annuel d'un commissaire aux comptes.

### **3) Le contrôle de la profession d'agent immobilier**

Il est effectué par la **FMN**, commission nationale prévue par la loi. Son président, qui doit être un juriste expérimenté, est nommé par le gouvernement. Les sept autres membres, parmi



lesquels le vice-président, qui doit également être un juriste expérimenté, sont nommés par le président.

**La FMN peut procéder à des contrôles sur pièces et sur place. Elle agit de sa propre initiative ou à la suite de plaintes de particuliers.**

Elle peut prononcer des avertissements à l'encontre des professionnels qui ne respectent pas leurs obligations, voire les radier, une telle décision étant immédiatement applicable. Les décisions de la FMN sont susceptibles d'appel devant la juridiction administrative.

Par ailleurs, la commission disciplinaire de *Mäklarsamfundet* peut infliger des sanctions aux adhérents qui ne respectent pas les règles internes de l'association.



## L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### *LISTE DES PRINCIPAUX TEXTES ANALYSÉS*

- Document n° 1**            Allemagne – Ordonnance de 1974 relative aux obligations des courtiers, des intermédiaires financiers, des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage (langue originale)
- Document n° 2**            Belgique – Arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et la profession d'agent immobilier
- Document n° 3**            Danemark – Loi de 1993 sur les transactions immobilières (langue originale)
- Document n° 4**            Espagne – Décret n° 3248 du 4 décembre 1969, pris pour l'approbation du règlement relatif au fonctionnement des collèges officiels des agents de la propriété immobilière (langue originale)
- Document n° 5**            Portugal – Décret-loi n° 77 du 16 mars 1999, modifié par le décret-loi n° 258 du 25 septembre 2001, relatif à l'exercice des activités de médiation immobilière (langue originale)
- Document n° 6**            Royaume-Uni – Loi de 1979 relative aux agents immobiliers (langue originale)
- Document n° 7**            Suède – Loi n° 400 de 1995 sur les agents immobiliers (langue anglaise)
- Document n° 8**            Suède – Règlement n° 1028 de 1995 pris pour l'application de la loi précédente (langue originale)

SÉNAT : 15, rue de Vaugirard - 75291 PARIS Cedex 06  
Espace Librairie du Sénat : Tél. 01.42.34.21.21 - Fax 01.42.34.35.26  
Service des Études juridiques : Tél. 01.42.34.22.30 - Fax 01.42.34.38.40  
Internet : <http://www.senat.fr/europe>