

De la nécessité de renforcer la transparence et la délivrance d'informations

Dans l'attente du rapport de l'Autorité de la Concurrence, ayant pris connaissance de la volonté des pouvoirs publics de procéder à des réformes et au vu de la Proposition de loi tendant à renforcer la protection des épargnants¹, nos associations se sont entendues sur le principe d'une réflexion commune.

Constats

La profession immobilière s'accorde sur le fait que « *le rôle de conseil et l'expertise technique des professionnels de l'immobilier peinent à être reconnus par le grand public, avec une dimension commerciale qui prend largement le dessus. Qualité inégale des prestations, manque d'homogénéité des formations initiales des agents immobiliers, forte compétition et faible collaboration entre professionnels sont autant de problématiques prégnantes et néfastes à l'image de la profession* »².

Pourtant, la réglementation impose aux professionnels de nombreuses actions de transparence et de délivrance de l'information :

- notamment le code de déontologie : les professionnels de l'immobilier doivent posséder les connaissances théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs activités ; ils se tiennent informés des évolutions législatives et réglementaires ayant un rapport avec leurs activités ou qui sont susceptibles d'influer sur les intérêts qui leur sont confiés ; ils doivent connaître les conditions des marchés sur lesquels ils sont amenés à intervenir ; ils s'obligent à refuser les missions pour lesquelles ils n'ont pas les compétences requises ou à recourir si nécessaire à toute personne extérieure qualifiée de leur choix ; ...
- Par ailleurs, la réforme du droit des contrats³ renforce le devoir d'information – qui est d'ordre public - édicté dans le code de déontologie : ce devoir d'information est généralisé et autonome des autres obligations. Il implique une présentation claire et sans équivoque de la transaction immobilière envisagée.

Il ne nous apparaît pas nécessaire d'encore une fois alourdir un cadre réglementaire parfaitement clair et suffisant. Les parlementaires devraient prioriser la production de textes visant à veiller à l'application de ce que leurs prédécesseurs ont déjà acté, ce que nous réclamons depuis des années.

¹ Texte n° 586 (2021-2022) de MM. Jean-François HUSSON et Albéric de MONTGOLFIER, déposé au Sénat le 28 mars 2022 ; amendements adoptés en 1^{ère} lecture le 25/01/2023, art 11

² Le logement agissons/Se loger- Manifeste pour le logement et l'immobilier- juin 2022

³ art 1112-1 du code civil

Rappels législatifs :

Commission de contrôle

L'art 24 de la loi ALUR⁴ - modifiant les art 13-5 et suivants de la loi HOGUET⁵ - avait institué deux nouvelles instances : (i) le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) qui avait essentiellement un rôle de conseil ; (ii) la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui devait être une instance disciplinaire.

L'article 124 de la loi Egalité et citoyenneté⁶ est venu modifier ces dispositions. Selon ce texte, la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières disparaissait au profit de ce dernier. C'est donc au CNTGI que le rôle de la commission devait incomber.

Les modifications apportées par l'art 151 de la Loi ELAN⁷ et son décret d'application⁸ sont ensuite venus compléter les dispositions relatives à cette nouvelle instance.

Désormais⁹ la commission de contrôle a pour rôle d'instruire les cas de pratiques abusives (notamment des infractions ou manquements au Code de la consommation par des professionnels de l'immobilier) portées à la connaissance du conseil. Le CNTGI se trouve de ce fait dépourvu des prérogatives disciplinaires dont il était auparavant titulaire sous la loi Egalité et citoyenneté.

Les pouvoirs de contrôle et de sanctions de la DGCCRF

En parallèle, il convient de rappeler que les professionnels de l'immobilier sont régulièrement contrôlés par les services de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (**DGCCRF**), que ce soit sur le respect des conditions d'exercice de leur activité, leur devoir d'information vis-à-vis de leurs clients, ou leur communication.

Les pouvoirs d'enquête des agents de la DGCCRF ne cessent d'augmenter. **La loi DDADUE¹⁰ a renforcé ces pouvoirs.** Et de nombreux textes récents apportent des modifications aux textes concernés¹¹.

Publicité pour les dispositifs d'investissement locatif

Selon le Code de la consommation¹², **toute publicité** relative à une opération d'acquisition de logement destinée à la location et susceptible de bénéficier d'avantages fiscaux¹³ **est encadrée** : elle doit (i)

⁴ loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

⁵ 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

⁶ LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

⁷ LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

⁸ Décret d'application n° 2017-1012 du 10 mai 2017 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dans ses articles 15 à 33

⁹ Décret n° 2019-298 du 10 avril 2019 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (art. 7, 8, 9, 11 et 12)

¹⁰ n°2020-1508 du 3 décembre 2020 dite DDADUE

¹¹ Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 ; Ordonnance n°2021-1247 du 29 septembre 2021 ; loi n°2021-1308 du 8 octobre 2021

¹² article L122-23 du Code de la consommation, Créé par LOI n°2016-1691 du 9 décembre 2016 - art. 78

¹³ dispositions prévues aux articles 199 ter, 199 bis et 199 nov du code général des impôts

permettre raisonnablement de comprendre les risques afférents à l'investissement¹⁴ ; (ii) Comporte une mention indiquant que « *le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales* »

Actions à mener ?

Afin de **davantage protéger les acquéreurs et leur pouvoir d'achat**, et de **défendre un exercice professionnel durable de l'immobilier**, essentiel **pour le service aux particuliers, mais aussi pour l'immobilier d'activité**, il est absolument nécessaire (i) d'ajouter à la compétence de la commission de contrôle le droit de traiter ce qui relève de contraintes professionnelles (et non plus « seulement » les infractions ou manquements au Code de la consommation), notamment en la rendant compétente pour le **suivi de tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations** fixées par le code de déontologie, loi Hoguet et droit des contrats, **ou toute négligence grave** ; (ii) de lui donner les moyens de son fonctionnement et (iii) de garantir l'effectivité des poursuites disciplinaires qui seront engagées devant elle ; (iv) Rendre applicable l'obligation de compétences initiales¹⁵ pour être habilité à faire de la transaction ou de la gestion immobilière

En parallèle, il paraît de l'intérêt des clients consommateurs ou professionnels d'envisager, à l'instar des autres intermédiaires réglementés tels que les Conseillers en Investissement Financier (co-régulés par l'AMF et l'Association agréée à laquelle ils adhèrent), **d'instaurer un système de co-régulation, confié à la Commission de contrôle et aux Associations qui seraient agréées pour cette mission, afin de répartir la charge de la mission.**

Signataires :

Jean-Jacques OLIVIE, Président de l'ANACOFI IMMO

Stéphane FANTUZ, Président de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers (CNCEF) Patrimoine

Alain BARDIZBANIAN, Président de LA COMPAGNIE IMMO

Julien SERAQUI, Président de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (CNCGP)

¹⁴ Cf jurisprudence 1ère chambre civile de la Cour de cassation, arrêt du 15 juin 2016, pourvois 15-14192, 15-17370, 15-18113 : risques liés au marché locatif, de la vacance locative possible, du risque de moins-value immobilière, et du risque de redressement fiscal.

¹⁵ Art 4 de la loi HOGUET, modifié par l'art 156 de la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique