

# AGENT IMMOBILIER

Obtenir la  
carte T

Son rôle

## Avantages :

- possibilité de travailler pour son **propre compte**
- **ouvrir une agence** avec de nombreux collaborateurs

> doit obligatoirement **détenir la carte professionnelle T (transaction)**

> **Formation continue loi Alur de 42 heures tous les 3 ans**



## Son rôle

- **estimer** des biens
- **proposer** des biens immobiliers à la vente / **Rechercher** des biens
- les **accompagner** dans la signature du compromis de vente et de l'acte authentique
- **proposer** un service de gestion locative ou d'administration de biens
- **apprécier** la régularité des dossiers de transaction



# AGENT IMMOBILIER

Obtenir la  
carte T

Son rôle

## Avantages :

- possibilité de travailler pour son **propre compte**
- **ouvrir une agence** avec de nombreux collaborateurs

> doit obligatoirement **détenir la carte professionnelle T (transaction)**

> **Formation continue loi Alur de 42 heures tous les 3 ans**



## Obtenir la carte T

C'est la **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)** qui délivre la carte professionnelle.

Sous plusieurs conditions liées à :

- l'aptitude professionnelle
- la bonne moralité
- l'attestation financière
- l'attestation d'assurance



# AGENT IMMOBILIER

Obtenir la  
carte T

Son rôle

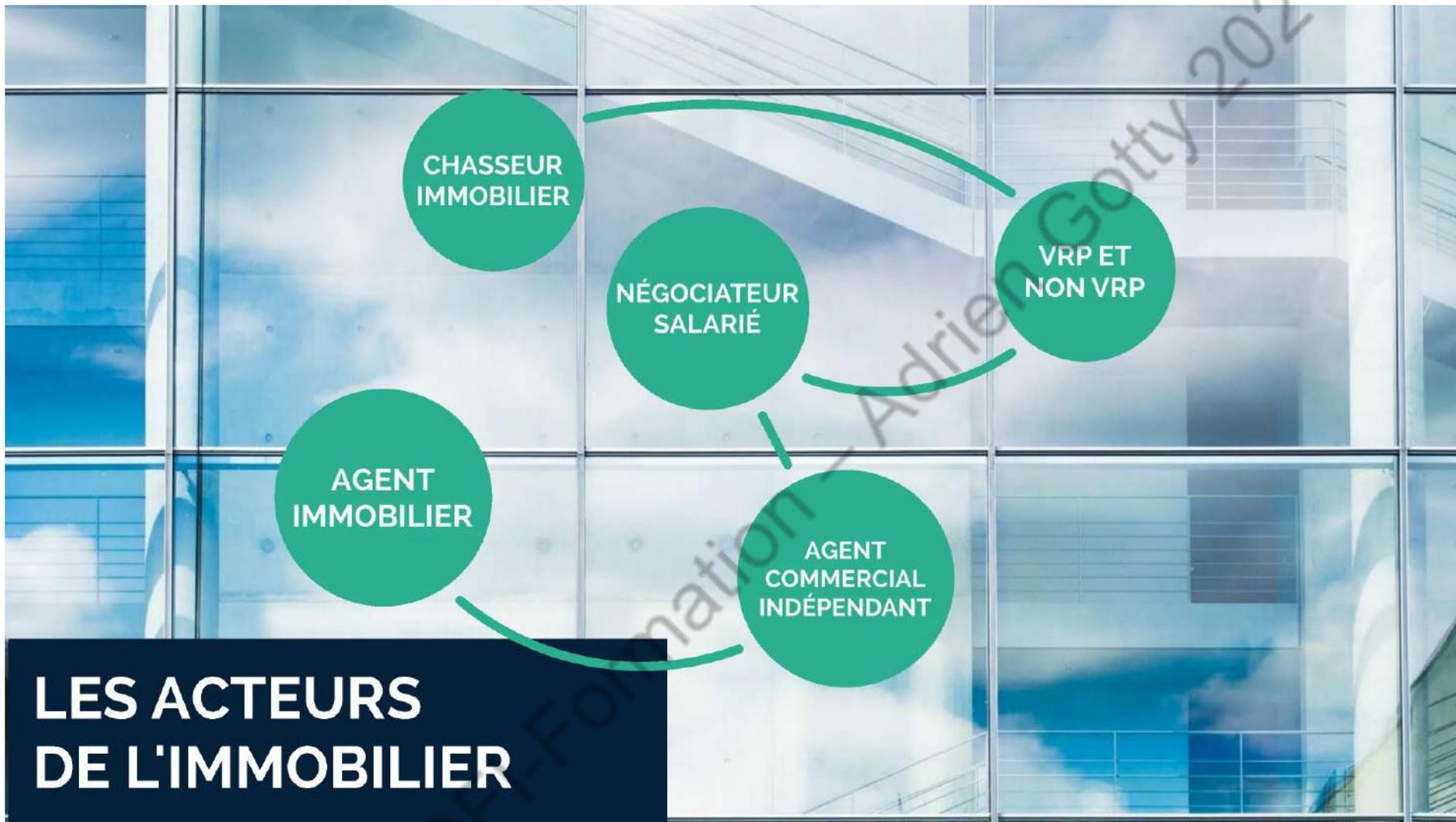
## Avantages :

- possibilité de travailler pour son **propre compte**
- **ouvrir une agence** avec de nombreux collaborateurs

> doit obligatoirement **détenir la carte professionnelle T (transaction)**

> **Formation continue loi Alur de 42 heures tous les 3 ans**





# AGENT COMMERCIAL INDÉPENDANT

Mandataire ou Négociateur immobilier  
indépendant

Fonction définie et encadrée par **l'article 4  
de la loi Hoguet** et **l'article L134-1 du Code  
du Commerce**

- doit conclure un **contrat d'agent  
commercial**



Un peu +

Son rôle

## Son rôle

- **mêmes fonctions** qu'un agent immobilier
- **négoce** des offres d'achat, des contrats de location et de prestation de services en immobilier.
- **mandaté pour représenter** l'agent immobilier et vendre les biens en son nom et pour son compte.

**Il n'est pas tenu de posséder une carte professionnelle, contrairement à son mandant.**



# AGENT COMMERCIAL INDÉPENDANT

Mandataire ou Négociateur immobilier  
indépendant

Fonction définie et encadrée par **l'article 4  
de la loi Hoguet** et **l'article L134-1 du Code  
du Commerce**

- doit conclure un **contrat d'agent  
commercial**



Un peu +

Son rôle

## Un peu +

- > indépendance
- > **ne doit pas** avoir de lien de subordination avec son mandant

Le mandat n'est pas un contrat de travail

Il est **interdit** pour le mandataire d'**aller au-delà de la signature** des mandats.

L'**intervention d'un agent immobilier** détenteur de la carte professionnelle sera nécessaire.

**35 à 50 % des honoraires de vente** et en réseau de mandataires **au-delà de 60%**



# AGENT COMMERCIAL INDÉPENDANT

Mandataire ou Négociateur immobilier  
indépendant

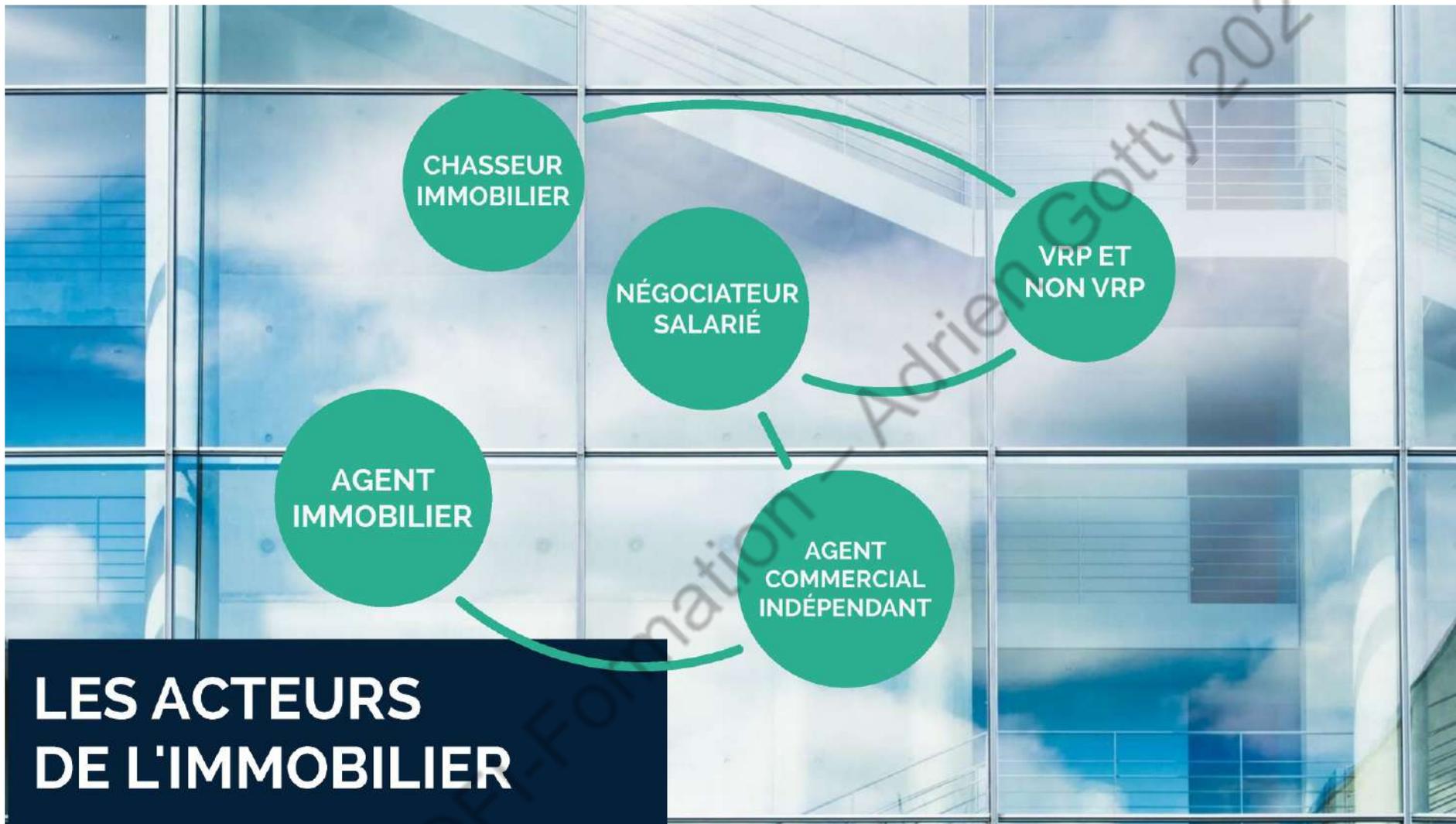
Fonction définie et encadrée par **l'article 4  
de la loi Hoguet** et **l'article L134-1 du Code  
du Commerce**

- doit conclure un **contrat d'agent  
commercial**



Un peu +

Son rôle



## NÉGOCIATEUR SALARIÉ

- **Mêmes fonctions** que le négociateur indépendant. Le négociateur salarié peut cependant signer un compromis en agence.
- Exerce en tant que **salarié** et bénéficie d'un **contrat de travail**

**Rémunération** = un **socle de base** (minimum SMIC)  
+ une **commission fixe** pour chaque transaction  
réalisée (10 à 20%)

Il est **subordonné juridiquement** à l'agent  
immobilier ou l'agence



Un peu +

## Un peu +



> employé au sein d'une **agence immobilière** (indépendante ou une agence fonctionnant dans le cadre d'une franchise ou appartenant à un réseau de mandataires immobiliers)

> **ne peut bénéficier d'une clientèle propre**

## NÉGOCIATEUR SALARIÉ

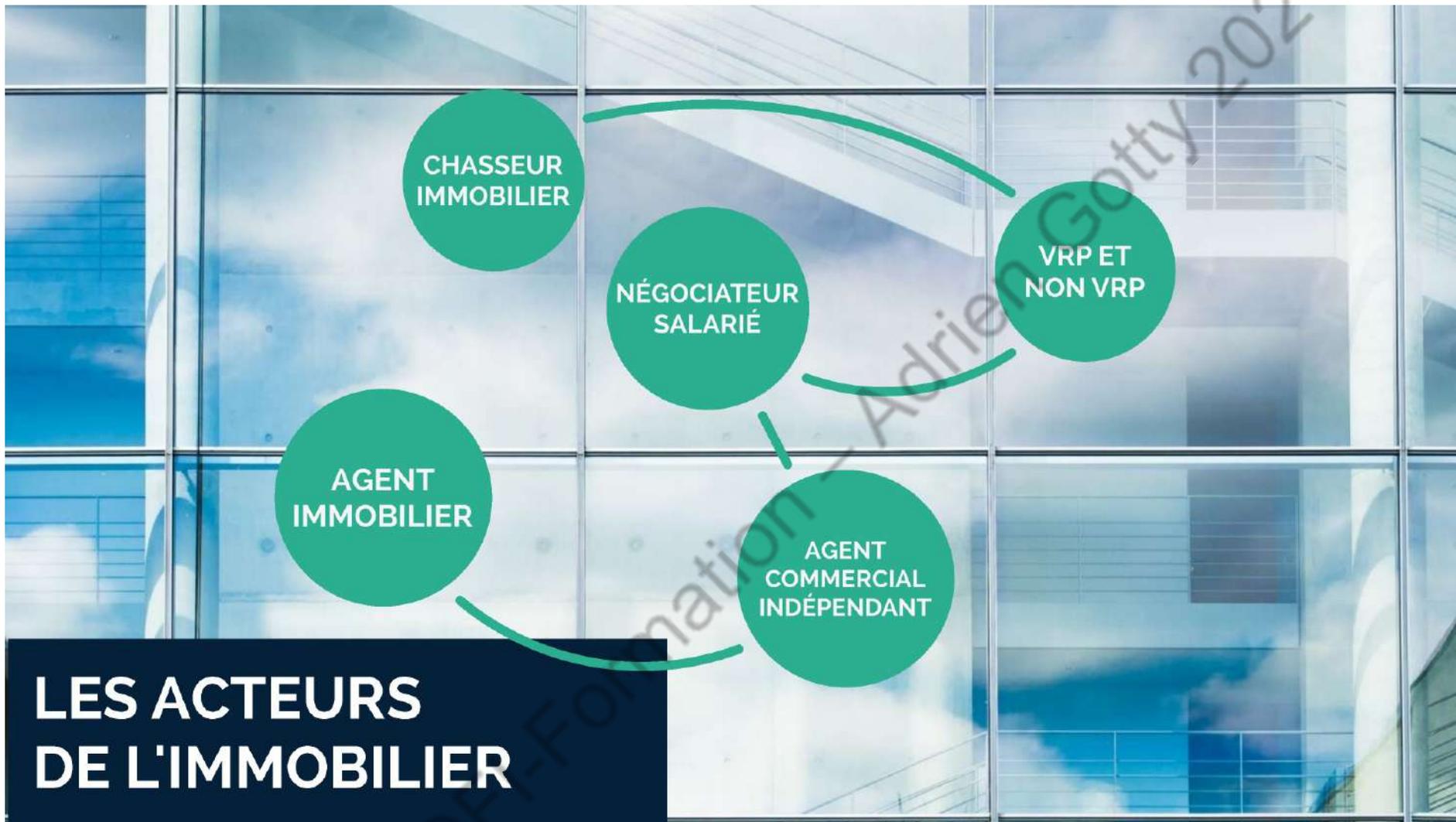
- **Mêmes fonctions** que le négociateur indépendant. Le négociateur salarié peut cependant signer un compromis en agence.
- Exerce en tant que **salarié** et bénéficie d'un **contrat de travail**

**Rémunération** = un **socle de base** (minimum SMIC)  
+ une **commission fixe** pour chaque transaction  
réalisée (10 à 20%)

Il est **subordonné juridiquement** à l'agent  
immobilier ou l'agence



Un peu +



Salarié VRP

## VRP ET NON VRP

*Avenant n°31 du 15 juin 2006 à la convention collective nationale (CCN) de l'immobilier*

Les 2 catégories représentent leur employeur **à titre exclusif et constant**

Le **salaires minimum** assuré d'un **salarié VRP** est le **SMIC** (mais ces versements sont déduits sur les commissions générées, celles-ci variant de 17 à 30% en moyenne)



Salarié  
non VRP

## Salarié VRP

- **Principale fonction** : prospecter la clientèle, représenter son employeur auprès d'elle, lui rendre visite dans le but de prendre et transmettre des commandes, repérer les biens en vente ou les éventuelles opportunités
- Se voit attribuer **un secteur géographique** ou **une clientèle particulière**
- Ne réalise pas d'opérations commerciales **pour son propre compte**



Salarié VRP

## VRP ET NON VRP

*Avenant n°31 du 15 juin 2006 à la convention collective nationale (CCN) de l'immobilier*

Les 2 catégories représentent leur employeur **à titre exclusif et constant**

Le  **salaire minimum**  assuré d'un **salarié VRP** est le **SMIC** (mais ces versements sont déduits sur les commissions générées, celles-ci variant de 17 à 30% en moyenne)



Salarié non VRP

## Salarié non VRP

- **Principale fonction** : effectuer la visite des biens, recevoir les clients en agence, en vue d'une négociation de la vente ou de la location de biens
- Il peut effectuer du **démarchage** auprès de la clientèle



Salarié VRP

## VRP ET NON VRP

*Avenant n°31 du 15 juin 2006 à la convention collective nationale (CCN) de l'immobilier*

Les 2 catégories représentent leur employeur **à titre exclusif et constant**

Le  **salaire minimum**  assuré d'un **salarié VRP** est le **SMIC** (mais ces versements sont déduits sur les commissions générées, celles-ci variant de 17 à 30% en moyenne)



Salarié  
non VRP



# CHASSEUR IMMOBILIER

Professionnel indépendant

- Travail de **recherche** d'un bien immobilier
- **Aide** à négocier
- **Sécurise** la transaction
- **Conseille** à chaque étape du projet
- Bien immobilier situé généralement dans des **secteurs géographiques où la demande est forte.**

Titulaire d'une carte professionnelle





# LALOI HOGUET.

Règlementation



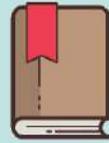
Mandats



Disposition  
d'ordre public



Lois Alur  
et Elan



Qui est  
concerné ?

Pour quel  
but ?

## Règlementation du métier d'agent immobilier

L'activité d'agent immobilier est **strictement réglementée** par :



- 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, appelée aussi **loi Hoguet**
- son décret d'application (le décret n°72-678 du 20 juillet 1972)

La loi et le décret ont été modifiés à plusieurs reprises.

# Qui est concerné ?

La réglementation s'applique pour une personne **physique** ou une personne **morale**.

La loi Hoguet **concerne** :

- les agents immobiliers
- les syndics de copropriété
- les administrateurs de biens spécialisés dans la gestion immobilière
- les « chasseurs de biens »

La loi Hoguet a une portée large et concerne les personnes **prenant part à un ensemble d'opérations** (article 1 de la loi).  
Il s'agit d'opérations portant sur **les biens d'autrui comme la vente d'immeubles, la location ou encore la gestion**.

## Pour quel but ?



- Assurer la **protection du public**
- Instaurer des **garanties** :
  - l'affichage du montant des prestations des agences
  - leur facturation
  - souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle

Cette loi oblige les professionnels concernés à détenir une **carte professionnelle** ainsi qu'à tenir un registre des répertoires et des mandats.

**Décret d'application** = **précisions** telles que l'obligation de prouver l'aptitude à exercer le métier, ou l'obligation de garantie financière, etc.

**Caractère  
habituel**

## Le caractère habituel

La **loi Hoguet** prend en considération le **caractère habituel des activités** et non la profession de l'intermédiaire. L'habitude naît dès le 2ème acte. L'acte isolé n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation.



# LALOI HOGUET.

Règlementation



Mandats



Disposition  
d'ordre public



Lois Alur  
et Elan



# Disposition d'ordre public

Le cadre contraignant de la loi Hoguet est **d'ordre public**.

> Cela signifie qu'elle **s'impose** à toute personne qui se livre à l'activité d'agent immobilier, sous peine de se voir appliquer des **sanctions civiles, pénales et/ou administratives** s'il n'observe pas cette loi.

**But**



En savoir  
plus...

## Disposition d'ordre public

Il arrive que la loi vienne limiter la liberté contractuelle. Elle le fait en instaurant des règles impératives qui sont dites « **d'ordre public** ».

Cette expression juridique signifie que ces règles **s'imposent** aux contractants. Les dispositions juridiques d'ordre public **ne peuvent pas être écartées** par un contrat ou une convention. Cela implique que les clauses d'un contrat ou d'une convention contraires à ces règles d'ordre public sont **nulles** et donc **inapplicables**.

**Une règle d'ordre public est une règle de droit que le législateur a considérée comme nécessaire et utile à la vie en société.**



## But poursuivi

- En cas d'**inégalité de force économique entre contractants**, assurer une certaine **protection** aux intéressés économiquement les plus faibles. Ceux-ci risqueraient parfois d'accepter un accord très désavantageux au bénéfice de la partie la plus forte.
- **Protéger les intérêts généraux** de la collectivité, en évitant que les contractants s'accordent dans un sens contraire à l'intérêt général.



# LALOI HOGUET.

Règlementation



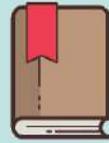
Mandats



Disposition  
d'ordre public



Lois Alur  
et Elan



# Règles de la prise de mandats

## Obligations

L'agent immobilier peut détenir des **mandats** tels que : des mandats de vente, des mandats de recherche, des mandats de gestion, etc.

**Un mandat** = un contrat par lequel un mandant donne pouvoir à un mandataire pour agir en son nom. Il fixe des obligations et droits pour chaque partie, ainsi que les missions du mandataire.

**La loi Hoguet vient imposer un formalisme strict aux mandats du secteur de l'immobilier.**



# Obligations

1	Un mandat écrit
2	Le montant des honoraires et de la partie qui en a la charge
3	L'identité du mandant et de celle du mandataire
4	La mission du mandataire
5	La durée du mandat
6	Le numéro d'inscription au registre des mandants
7	Les moyens employés pour diffuser auprès du public les annonces commerciales



Un mandat **mal rédigé**, ne répondant pas aux différentes obligations issues de la loi Hoguet peut être **considéré comme nul** et l'agent immobilier peut être **privé de sa rémunération**.

En tant qu'agent immobilier, il faut donc suivre cette réglementation de **manière rigoureuse**.

# LALOI HOGUET.

Règlementation



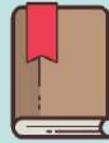
Mandats



Disposition  
d'ordre public



Lois Alur  
et Elan



## Réformes de la loi Hoguet avec les lois Alur et Elan

Des **modifications** ont été apportées à la loi Hoguet au fil des années pour lui permettre de **s'adapter au contexte actuel** et d'étendre des obligations.

**2 réformes** ont apporté les principales modifications et réformes :

- la **Loi Alur** (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)
- la **Loi Elan** (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

Loi Alur

Loi Elan



# Loi Alur

## Principaux apports :

- OBLIGATION DE FORMATION / RENOUELEMENT DES CARTES PROFESSIONNELLES
- le délai de préavis (en zone tendue, en situation de handicap, selon l'état de santé)
- FORMALISME DU MANDAT
- un modèle de contrat de location type
- CONTRAT TYPE DE SYNDIC
- RÈGLES DU PUBLICITÉ / INFORMATIONS / AFFICHAGES
- les diagnostics obligatoires portant sur l'état des installations de gaz et d'électricité dans le logement à louer
- INFORMATION DE L'ACHETEUR AU STADE DU COMPROMIS OU DE L'AVANT CONTRAT
- les justificatifs pouvant être exigés dans un dossier de location
- l'interdiction des pénalités en cas de retard de loyer
- le plafonnement des frais d'agence
- de nouvelles réglementations pour les syndicats de copropriété
- EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ
- FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR



# Loi Elan

## Principaux apports :

- la réforme du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI)
- OPPOSABILITÉ DU DPE EN CAS DE VENTE
- la protection des titres d'agent immobilier, de syndic de copropriété ou d'administrateur de biens
- l'obligation de signalement des syndics, agents immobiliers et administrateurs de biens
- l'instauration du bail mobilité
- un nouvel encadrement des loyers
- DÉMATÉRIALISATION DU CONTRAT DE LOCATION
- LA TRANSMISSION DÉMATÉRIALISÉE DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET DES EXTRAITS DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
- le durcissement des règles de location saisonnière
- RÉFORME COMPLÈTE DE LA COPROPRIÉTÉ
- DÉLÉGATIONS DE VOTE ET POUVOIRS EN BLANC
- DÉMATÉRIALISATION PAR VISIOCONFÉRENCE / VOTE PAR CORRESPONDANCE
- NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
- NOUVELLE PROCÉDURE DE RECouvreMENT



# LALOI HOGUET.

Règlementation



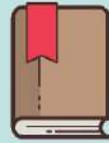
Mandats



Disposition  
d'ordre public



Lois Alur  
et Elan



# L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Contrat Hors établissement

Informations

Exclusions

Exemple

## Contrat Hors-établissement

Depuis la loi consommation du 17 mars 2014, le contrat hors établissement a fait l'objet d'une profonde réforme visant à mieux protéger et mieux informer le consommateur de ses droits.

Les règles qui étaient applicables au démarchage à domicile sont désormais des règles applicables à tout contrat de vente ou de prestation de services conclu en dehors d'un établissement commercial c'est-à-dire, par exemple, conclu au domicile du consommateur ou à son travail ou dans un espace public, ou encore dans un espace privé non habituel pour le commerce.

Situations



## Situations

Le contrat est conclu dans un lieu différent de celui où vous exercez votre activité « en permanence ou de manière habituelle », c'est-à-dire en dehors des locaux de votre agence.

Le contrat est conclu dans les locaux de votre agence immédiatement après que vous ayez sollicité personnellement et individuellement le consommateur dans un autre lieu où vous étiez ensemble présents, physiquement et en même temps.

Le client est passé se renseigner dans les locaux de l'agence et que vous lui avez proposé de vous rendre chez lui pour voir le bien et l'estimer. Si, lors de cette visite au domicile, vous lui faites signer un mandat, le dispositif protecteur s'applique. Le fait que vous vous y soyez rendu à sa demande n'y change rien.



# L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Contrat Hors établissement

Informations

Exclusions

Exemple

# Informations

Information du consommateur (article L111-1 du Code de la consommation) : Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes.

- Les caractéristiques essentielles du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;
- Le prix du service, en application des articles L. 112-1 à L. 112-4 ;
- En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à exécuter le service ;
- La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI.

Rétractation

Formulaire

## Rétractation

Conformément aux dispositions des articles L. 221-18 à L. 221-28 du code de la consommation, en cas de mandat signé "hors établissement" ou "à distance", le mandant dispose d'un droit de rétractation d'un délai de 14 jours et ce, sans avoir à motiver sa décision de rétractation.

Ce délai court à compter du jour de la conclusion du mandat et expire le dernier jour à minuit. Si ce dernier jour est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

# Formulaire

Le contrat doit comprendre un formulaire de rétractation. Il doit être signé par les parties (vendeur et consommateur) et un exemplaire est conservé par chaque partie. Un contrat qui ne fournirait pas toutes les informations précédemment énoncées est passible de nullité.

**Modèle de formulaire de rétractation**  
Code de la consommation - art. Annexe à l'article R221-1. Créé par Décret n°2016-884 du 29 juin 2016.  
Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat ci-avant.

A l'attention de : \_\_\_\_\_ Nom de l'agence : \_\_\_\_\_  
Adresse : \_\_\_\_\_  
Téléphone : \_\_\_\_\_ Télécopie (fax) : \_\_\_\_\_ E-mail : \_\_\_\_\_

Je/vous\* notifie/notifions\* par la présente ma/nosre\* rétractation du contrat, portant sur la vente du bien\*/pour la prestation de services\* ci-après (\*rayer la mention inutile) :

Commandé le : \_\_\_\_\_  
Nom du (des) consommateur(s) : \_\_\_\_\_  
Adresse du (des) consommateur(s) : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_  
Signature du (des) consommateur(s),  
uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier.



# L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Contrat Hors établissement

Informations

Exclusions

Exemple

# Exclusions

Les contrats portant sur l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers (promesses et compromis de vente), ainsi que la location d'un logement à des fins résidentielles (contrats de location d'un logement loué nu ou en meublé, à titre de résidence principale ou non) ont été exclus du dispositif.

Sont donc principalement visés les mandats de toute nature : vente, recherche, location et gestion.

# L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Contrat Hors établissement

Informations

Exclusions

Exemple

# Exemple

**INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES**  
préalables à la signature d'un mandat et RGPD

Communication au consommateur : en application des articles L 111-1 et suivants du Code de la consommation, le professionnel prestataire de services avec lequel vous entrez en relation vous informe.

<b>Cartel de l'agence*</b>	<b>Le (les) consommateur(s)</b>
Représenté par :	Nom(s) :
Client : <input type="checkbox"/> agent commercial <input type="checkbox"/>	Prénom(s) :
Tel. : [ ] Fax : [ ]	Tel. * : [ ]
E-mail :	<small>*Vous avez le possibilité de voir votre car mandataire pour voir signer à son domicile (département correspondant à l'article L221-1 du Code de la consommation)</small>
	E-mail :
	Adresse :

Votre interlocuteur assure l'activité d'entente sur les immeubles et fonds de commerce, conformément à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite "loi Hoguel" et au décret n° 72-578 du 20 juillet 1972, consultables sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

**Le service proposé consiste en :**

vente d'un bien  location d'un bien  gestion d'un bien  recherche d'un bien

**Durée du mandat :** \_\_\_\_\_ Comportant une période indivisible de :

**Modalités de dénonciation :** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (RAR), avec un préavis de \_\_\_\_\_

**Modalités de règlement :** chèque ou virement.

**Droit de rétractation :**

Si le mandat est signé "hors établissement" ou "à distance", le mandant pourra se rétracter pendant un délai de 14 jours à compter de la signature du mandat, en retournant au professionnel le coupon de rétractation attaché au mandat ou toute déclaration écrite d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; ou, sans avoir à motiver sa décision.

Le mandat conclu, s'il le souhaite, lors de la signature du mandat, bénéficiera de ce que le mandataire communique au prestataire avant l'expiration du délai de rétractation. Il pourra toutefois se rétracter durant cette période, sauf si le mandataire a pleinement exécuté ses missions. Le mandat révoqué avant l'expiration du délai de rétractation est nul et sans effet.

Si le mandat est signé à l'agence, le mandant ne bénéficie d'aucun droit de rétractation.

**RGPD, Protection des données personnelles :**

En tant que professionnel de l'immobilier, nous traitons des données personnelles (nom, prénom, adresse e-mail, n° de téléphone, photo, plans et

# L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Contrat Hors établissement

Informations

Exclusions

Exemple

# La Responsabilité de l'agent immobilier

La responsabilité contractuelle et délictuelle

Agent immobilier



Responsabilité Contractuelle



Responsabilité Délictuelle



## Agent immobilier

L'agent immobilier doit vérifier le titre de propriété du vendeur (en cas d'indivision, tous les propriétaires doivent consentir à vendre le bien), les caractéristiques du bien fournies par le vendeur (surface, existence d'éventuelles servitudes, diagnostics immobiliers obligatoires, par exemple), la solvabilité de l'acquéreur.



**L'agent immobilier doit respecter les stipulations du mandat. Il est tenu d'un devoir de conseil à l'égard du vendeur et de l'acquéreur.**

**Un contrat d'assurance couvrant les conséquences financières de la responsabilité civile professionnelle doit être souscrit pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, ainsi que pour les agents commerciaux habilités par le titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier.**

# La Responsabilité de l'agent immobilier

La responsabilité contractuelle et délictuelle

Agent immobilier



Responsabilité Contractuelle



Responsabilité Délictuelle



**Les  
Obligations**

## **Responsabilité contractuelle**

La responsabilité est contractuelle dès lors que le dommage résulte de l'inexécution d'un contrat et porte atteinte l'une des parties à ce contrat.

**La responsabilité contractuelle est fondée sur l'article 1147 du Code civil.**

**Peut-il  
s'exonérer ?**

“Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part..”



# Obligations



**OBLIGATION DE MOYENS** : Dans ce type d'obligation, le débiteur ne promet pas le résultat mais seulement certains efforts en vue du résultat. Il y a inexécution si le débiteur n'a pas mis en oeuvre les moyens promis, c'est donc responsabilité pour faute prouvée. En effet, le créancier doit démontrer cette faute.

**OBLIGATION DE RÉSULTATS** : Dans ce type d'obligation, le débiteur promet le résultat indépendamment des moyens qu'il met en oeuvre. C'est une responsabilité de plein droit. Le créancier n'a donc pas besoin de prouver une quelconque faute.

**Les  
Obligations**

## **Responsabilité contractuelle**

La responsabilité est contractuelle dès lors que le dommage résulte de l'inexécution d'un contrat et porte atteinte l'une des parties à ce contrat.

**La responsabilité contractuelle est fondée sur l'article 1147 du Code civil.**

**Peut-il  
s'exonérer ?**

“Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part..”



## Peut-il s'exonérer de cette responsabilité ?

L'agent immobilier est donc responsable de l'inexécution du mandat selon les principes généraux de la responsabilité contractuelle.

A ce titre, il répond des fautes qu'il commet dans l'exercice de sa mission dès lors qu'elles ont causé un préjudice au mandant et qu'un lien de causalité est établi entre la faute contractuelle et le dommage.

Pour s'exonérer de sa responsabilité, l'agent immobilier doit démontrer l'existence d'un cas de force majeure ou d'un dol de l'une des deux parties.



**Les  
Obligations**

## **Responsabilité contractuelle**

La responsabilité est contractuelle dès lors que le dommage résulte de l'inexécution d'un contrat et porte atteinte l'une des parties à ce contrat.

**La responsabilité contractuelle est fondée sur l'article 1147 du Code civil.**

**Peut-il  
s'exonérer ?**

“Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part..”



# La Responsabilité de l'agent immobilier

La responsabilité contractuelle et délictuelle

Agent immobilier



Responsabilité Contractuelle



Responsabilité Délictuelle



# Responsabilité délictuelle

Qui ?

La responsabilité civile délictuelle permet la mise en œuvre de la responsabilité des personnes qui causent un dommage à autrui avec pour obligation la réparation du préjudice subi par la victime.

Devoir de conseil

La responsabilité contractuelle est fondée sur l'article 1240 du Code civil.

“Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.”



## QUI ?

En principe, l'agent immobilier n'est responsable qu'à l'égard de son mandant. Néanmoins, il a été reconnu que sa responsabilité délictuelle pouvait être engagée par tout tiers au mandat, en cas de commission de délit ou quasi-délit, de dépassement de pouvoirs ou d'omission à son devoir de conseil.

En cas de responsabilité délictuelle démontrée, l'intermédiaire sera tenu d'indemniser la victime par le versement de dommages-intérêts, dont le montant est souverainement apprécié par les juges ; étant précisé que le délai de prescription est de cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (art. 2224 du Code civil).



# Responsabilité délictuelle

Qui ?

La responsabilité civile délictuelle permet la mise en œuvre de la responsabilité des personnes qui causent un dommage à autrui avec pour obligation la réparation du préjudice subi par la victime.

Devoir de conseil

La responsabilité contractuelle est fondée sur l'article 1240 du Code civil.

“Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.”



## Devoir de conseil

L'intermédiaire professionnel est tenu d'une obligation d'information et de conseil qui implique non seulement qu'il délivre loyalement toutes les informations en sa possession de nature à influencer sur la décision de l'acquéreur, mais aussi qu'il se renseigne lui-même sur tous les points d'une certaine importance.

La responsabilité de l'agent immobilier peut donc être recherchée pour ne pas avoir indiqué à l'acquéreur certaines informations qu'il connaissait ou aurait dû connaître, s'il s'était suffisamment renseigné auprès du vendeur.

Il a aussi l'obligation de vérifier l'exactitude des renseignements qu'il donne aux parties.



Exemples

## Exemples

**L'agent immobilier doit informer les acquéreurs sur la conformité des lieux aux normes d'habitabilité (Cassation, Civ 3., 21 janvier 2016, n°14-12144).**

**Il doit également vérifier l'exactitude de la surface mentionnée dans le compromis de vente d'une maison, non soumise à la loi CARREZ (CA Orléans, Chambre civile, 29 février 2016, n°14-03703).**

**Il ne peut se contenter de reprendre la déclaration du vendeur sur la surface. Il est tenu de faire des vérifications élémentaires (CA Versailles, 3ème Chambre, 3 mars 2016, n°14-01463).**

**Il a l'obligation d'informer les acheteurs de la réalisation prochaine de travaux onéreux, portant sur un aspect essentiel de l'immeuble (CA Colmar, 3ème Chambre A, 31 mars 2016, n°14-06247)**



## Devoir de conseil

L'intermédiaire professionnel est tenu d'une obligation d'information et de conseil qui implique non seulement qu'il délivre loyalement toutes les informations en sa possession de nature à influencer sur la décision de l'acquéreur, mais aussi qu'il se renseigne lui-même sur tous les points d'une certaine importance.

La responsabilité de l'agent immobilier peut donc être recherchée pour ne pas avoir indiqué à l'acquéreur certaines informations qu'il connaissait ou aurait dû connaître, s'il s'était suffisamment renseigné auprès du vendeur.

Il a aussi l'obligation de vérifier l'exactitude des renseignements qu'il donne aux parties.



Exemples

# Responsabilité délictuelle

Qui ?

La responsabilité civile délictuelle permet la mise en œuvre de la responsabilité des personnes qui causent un dommage à autrui avec pour obligation la réparation du préjudice subi par la victime.

Devoir de conseil

La responsabilité contractuelle est fondée sur l'article 1240 du Code civil.

“Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.”



# La Responsabilité de l'agent immobilier

La responsabilité contractuelle et délictuelle

Agent immobilier



Responsabilité Contractuelle



Responsabilité Délictuelle



Diagnostics

Récapitulatif

# Diagnostics immobiliers

Vente et location

### Diagnostic assainissement

## Le diagnostic amiante

Ce document mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont concernés.

Si aucune trace d'amiante n'est détectée, la durée de validité est illimitée. En revanche, si la présence d'amiante est détectée, un nouveau contrôle doit être effectué dans les 3 ans suivants la remise du diagnostic.

**Attention :** si le diagnostic a été réalisé avant 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en cas d'absence d'amiante.

## Le diagnostic assainissement non collectif

Ce document est **relatif à l'installation d'assainissement non collectif.**

**Tous les immeubles bâtis** non raccordés au réseau public **sont concernés.**

Lorsqu'un logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, il doit être équipé d'une installation d'assainissement non collectif autonome. Cette installation doit faire l'objet d'un contrôle effectué par la commune. Le contrôle donne lieu à un diagnostic. En cas de vente, le vendeur doit annexer ce diagnostic au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT).

**La durée de validité** du document est de **3 ans.**

Diagnostic  
électricité

## Le diagnostic électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité est un diagnostic qui donne un aperçu de la sécurité des installations électriques d'un logement. **Tous les immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans sont concernés** par ce diagnostic.

Ce diagnostic doit être intégré aux différents diagnostics que forme le dossier de diagnostic technique (DDT).

Ce document est **valable 3 ans** pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

Diagnostic  
ERP

## Le diagnostic ERP

Ce document fait **l'état des risques et pollutions** (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) de **tous les types d'immeubles visés par un arrêté préfectoral précisant les communes concernées** et la **liste des risques prévisibles**.

Ce document a une durée de validité de **moins de 6 mois avant la date de la promesse de vente ou du bail**.

Le propriétaire a l'obligation de fournir un état des risques et pollutions si son bien est situé dans l'un des secteurs suivants :

- Zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet
- Zones de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 (le plus élevé)
- Zones à potentiel radon (gaz radioactif) de niveau 3 (le plus élevé)

Diagnostic  
nuisances  
sonores

## Le diagnostic des nuisances sonores aériennes

Ce diagnostic fait **état des nuisances sonores aériennes**. Il doit être établi lorsque le bien est situé dans l'une des **zones de bruit** définies par un **plan d'exposition au bruit des aéroports** prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme.

Il est obligatoire depuis le 1er juin 2020 lorsque le bien est situé dans l'une des **zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports** prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme il fait l'objet de ce diagnostic. **Un document** comportant **l'indication claire et précise de cette zone** et **l'adresse du service d'information** en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit doit être intégré au dossier de diagnostic technique annexe.

Le diagnostic Bruit est à remplir sur un formulaire.

**Diagnostic  
gaz**

## Le diagnostic gaz

L'état de l'installation intérieure de gaz est un diagnostic qui donne un aperçu de la sécurité des installations de gaz d'un logement.

Ce diagnostic fait **l'état de l'installation intérieure de gaz** dans les immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeubles affectée(s) à l'habitation dont **l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans** ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

Le diagnostic est **valable 3 ans maximum** pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

**Diagnostic  
merule**

## Le diagnostic mérule

Un champignon lignivore (mangeur de bois), le mérule (*Serpula lacrymans*), met en danger les constructions en s'attaquant notamment aux charpentes et boiseries des maisons humides et mal aérées.

Les mérules sont surtout présents dans le nord et l'ouest de la France mais « leur présence dans les constructions n'est intrinsèque ni à un climat, ni à un type constructif ». En réalité, la présence de mérules est due à une humidité anormale à « la suite de défauts d'entretien, de dégâts des eaux ou d'erreurs de conception lors de réhabilitations.

Tous les **immeubles bâtis** dans des **zones délimitées par arrêtés préfectoraux** y sont concernés.

Ce diagnostic n'a **pas de durée de validité fixée**.

**Métrage  
Carrez**

## Le métrage Carrez

Pour les ventes en copropriété, vous devez indiquer la surface privative du logement selon la loi Carrez. La loi Carrez concerne toutes les ventes de biens en copropriété d'une surface au moins égale à 8 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire les appartements, les locaux commerciaux ou professionnels, les chambres de service de plus de 8 m<sup>2</sup> et certaines maisons ou pavillons en copropriété horizontale.

En pratique, la loi Carrez est la mesure de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres. Cette surface habitable privative représente votre lot de copropriété tel qu'il est défini au dernier règlement de copropriété publié aux hypothèques.

Sont exclus de la loi Carrez, les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80m, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages et jardins. Également, ne sont pas concernés par la loi Carrez, les logements vendus sur plans ainsi que les maisons individuelles.

**La durée de validité** du document **est permanente.**

**DPE**

**Métrage  
Boutin**

## Métrage Boutin

La superficie habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres.

Sont exclues la superficie des combles non aménagés, des caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La superficie habitable est différente de la superficie Carrez : ce n'est ni la même loi, ni le même calcul.

## Le diagnostic DPE

Diagnostic  
Plomb

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui donne une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre. Des sanctions sont notamment prévues en l'absence de DPE ou s'il est erroné.

Il doit être effectué à l'initiative du vendeur du logement. Le DPE doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT).

Il a une **durée de validité de 10 ans** et est à refaire en cas de travaux substantiels.

## Le diagnostic Plomb

Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) est un document qui donne des informations sur la présence de plomb dans un logement. Il concerne uniquement les logements construits avant 1949. Le plomb est généralement présent dans les anciennes peintures de ces logements.

Il doit être accompagné d'une **notice d'information** résumant les **effets du plomb sur la santé** et les **précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb**.

**Les immeubles d'habitation** ou **partie(s) d'immeuble** affectée(s) à l'habitation **construits avant le 1er janvier 1949**. Si il y a **présence de plomb** supérieure à certains seuils le diagnostic est valable **1 an pour la vente; si non, illimitée**.

**Diagnostic  
termites**

## Le diagnostic termites

L'état relatif à la présence de termites, également appelé diagnostic termites, donne des informations sur la présence ou non d'insectes xylophages (termites en particulier) dans un logement. Ce diagnostic vise à informer le candidat acquéreur sur le bien qu'il projette d'acheter. Il doit être joint au dossier de diagnostic technique (DDT).

Tous les **immeubles bâtis** situés dans **des zones délimitées par arrêtés préfectoraux** sont concernés.

L'état relatif à la présence de termites remis au futur acquéreur doit être réalisé pour

- les maisons individuelles
- et les parties privatives des lots de copropriétés des immeubles collectifs.

La **durée de validité du document est 6 mois** maximum et est à **refaire en cas de nouvel arrêté municipal** déclarant une zone d'infestation.

Diagnostics

Récapitulatif

# Diagnostics immobiliers

Vente et location

Diagnostic	Vente	Location	Conditions d'application	Durée de validité
<b>D P E *</b>	✓	✓	Avec Chauffage	10 ans
<b>Electricité</b>	✓	***	Installation de moins 15 ans	3 ans
<b>Gaz</b>	✓	***	Installation de moins 15 ans	3 ans
<b>Amiante</b>	✓	✓	Bâtiment PC avant Juillet 1997	Illimité si absence Sinon 3 ans
<b>Plomb</b>	✓	✓	Habitation PC avant 1949	Illimité si absence Sinon 1 an
<b>Mesurage</b>	Loi Carrez	Loi Boutin	Collectif	Sauf Modif
<b>Assainissement</b>	✓		Pavillon	3 ans
<b>ERNT **</b>	✓		Tout bâtiment	6 mois

\* Diagnostic de Performance Energétique  
\*\* Etat des Risques Naturels et Technologiques  
\*\*\* Décret en 2016

**Ces diagnostics** doivent être regroupés au sein d'un **dossier de diagnostic technique (DDT)**

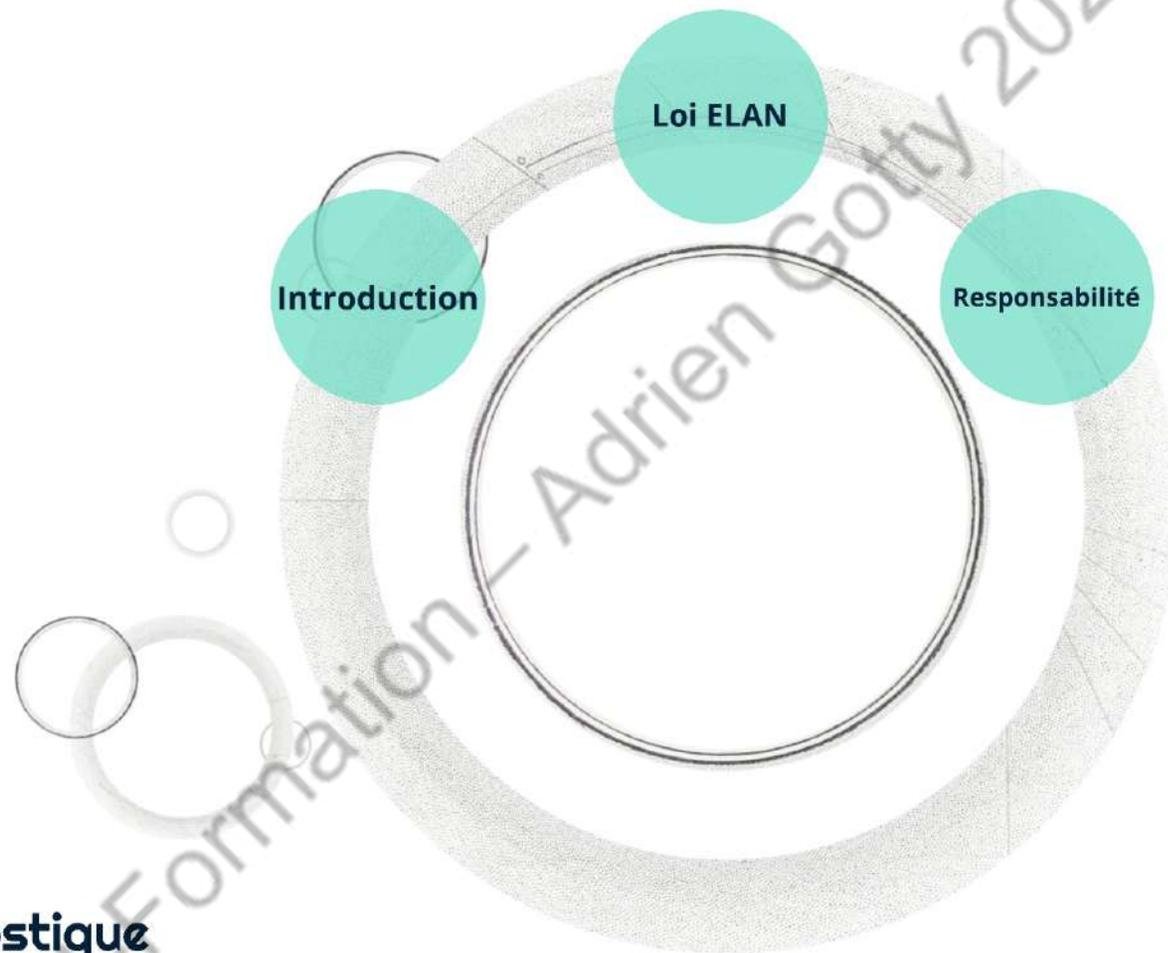
Diagnostics

Récapitulatif

# Diagnostics immobiliers

Vente et location

# Le DPE (diagnostic performance énergie)



# Introduction

L'étiquette  
énergie

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés. Le DPE décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

Informations

Performance  
énergétique

## Informations

Le DPE doit être effectué à l'initiative du vendeur du logement ou du bailleur.

Le DPE doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis à l'acquéreur ou au locataire.

Le DPE doit être réalisé dans tous les logements lors de leur mise en vente ou location, excepté ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an.

Le DPE est valable 10 ans.

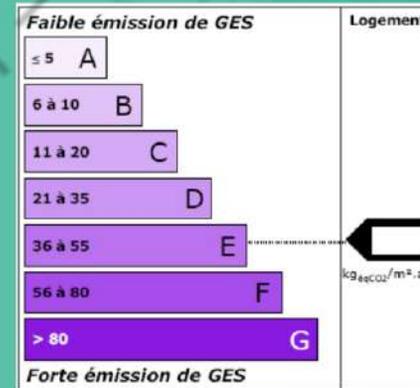
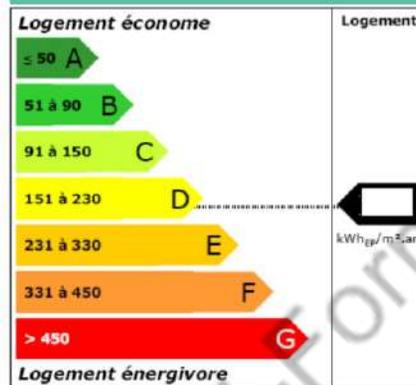
Annonces

Sanctions

# L'étiquette énergie

La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise) :

- l'étiquette énergie pour connaître la consommation d'énergie primaire ;
- l'étiquette climat pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise.



## Annonces immobilières

L'annonce immobilière pour la mise en vente ou location d'un logement doit mentionner certaines informations qui diffèrent selon le mode de publication.

- Sur internet, elle doit mentionner l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) et contenir l'étiquette Énergie. L'étiquette doit respecter au moins les proportions de 180 pixels sur 180 pixels.
- Elle doit mentionner l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) et contenir l'étiquette Énergie. L'étiquette doit être lisible, en couleur et représenter au moins 5 % de la surface du support.
- Elle doit mentionner l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) précédée de la mention Classe énergie.

## Sanctions du vendeur

La responsabilité du vendeur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le DPE ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut saisir le tribunal pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts.

L'acquéreur peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

La DGCCRF peut infliger au vendeur :

- une amende de 300 000 €,
- et une peine de 2 ans de prison.

Le vendeur peut également se voir infliger une amende de 1 500 € s'il a recours à un diagnostiqueur non certifié pour réaliser le DPE (3 000 € en cas de récidive).

Sanctions pour le bailleur

Sanctions pour le diagnostiqueur

## Sanctions pour le bailleur

La responsabilité du bailleur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le DPE ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de location pour induire le futur locataire en erreur.

Le locataire peut saisir le tribunal pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

Le locataire peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

La DGCCRF peut infliger au bailleur :

- une amende de 300 000 €,
- et une peine de 2 ans de prison.

Le bailleur peut également se voir infliger une amende de 1 500 € s'il a recours à un diagnostiqueur non certifié pour réaliser le DPE (3 000 € en cas de récidive).

## Sanctions pour le diagnostiqueur

S'il commet une faute dans l'exercice de sa mission en ne respectant pas les règles de l'art et les normes (par exemple, diagnostic erroné) il est tenu d'indemniser l'acheteur ou le locataire pour le préjudice subi.

Il peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

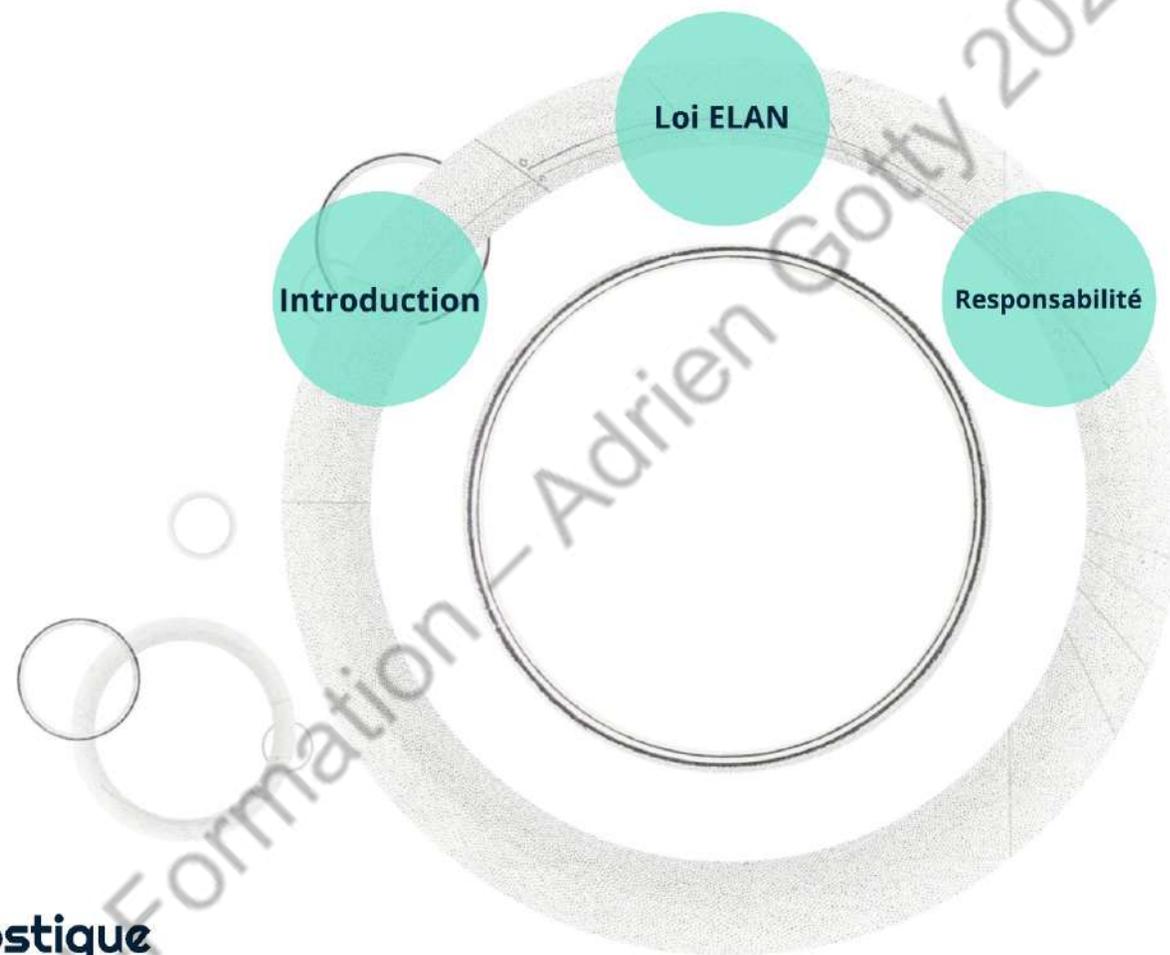
Le diagnostiqueur peut également se voir infliger une amende de 1 500 € s'il ne transmet pas les résultats du DPE à l'Ademe.

## Performance énergétique

Les consommations réelles des bâtiments dépendent très directement des conditions d'usage et de la température effective de chauffage ; les consommations estimées ne sont pas une garantie contractuelle, mais elles permettent une comparaison objective de la qualité des logements et bâtiments mis en vente ou loués.

Le diagnostic comprend également des recommandations qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, au bailleur ou au locataire, de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie : il s'agit de conseils de bon usage et de bonne gestion du bâtiment et de ses équipements, ainsi que de recommandations de travaux. Ces travaux conseillés ne sont pas obligatoires : le DPE a pour objectif d'inciter à améliorer la performance énergétique du bâtiment, pas d'obliger à la réalisation de travaux.

# Le DPE (diagnostic performance énergie)



## Depuis la loi ELAN



Aujourd'hui, le DPE n'a qu'une valeur informative, si bien que l'acquéreur ou le locataire ne peut, en principe, se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations qu'il contient. L'acquéreur ou le locataire peut en revanche se retourner contre le diagnostiqueur afin d'engager sa responsabilité délictuelle.

Cependant, les nouveaux articles L.271-4 et L.134-3-1 du CCH, issus de loi ELAN, suppriment le caractère informatif du DPE et rendent ses informations opposables au vendeur et au bailleur.

Autrement dit, le vendeur ou le bailleur engagera sa responsabilité contractuelle envers l'acquéreur ou le locataire en cas d'information erronée figurant dans le DPE, à la condition que ladite information erronée leur cause effectivement un préjudice pouvant résulter, par exemple, de la perte de chance d'acquies à un prix moindre ou de négocier à la baisse le montant des loyers.

QUID des recommandations

À compter du 1er janvier 2022

# QUID des recommandations

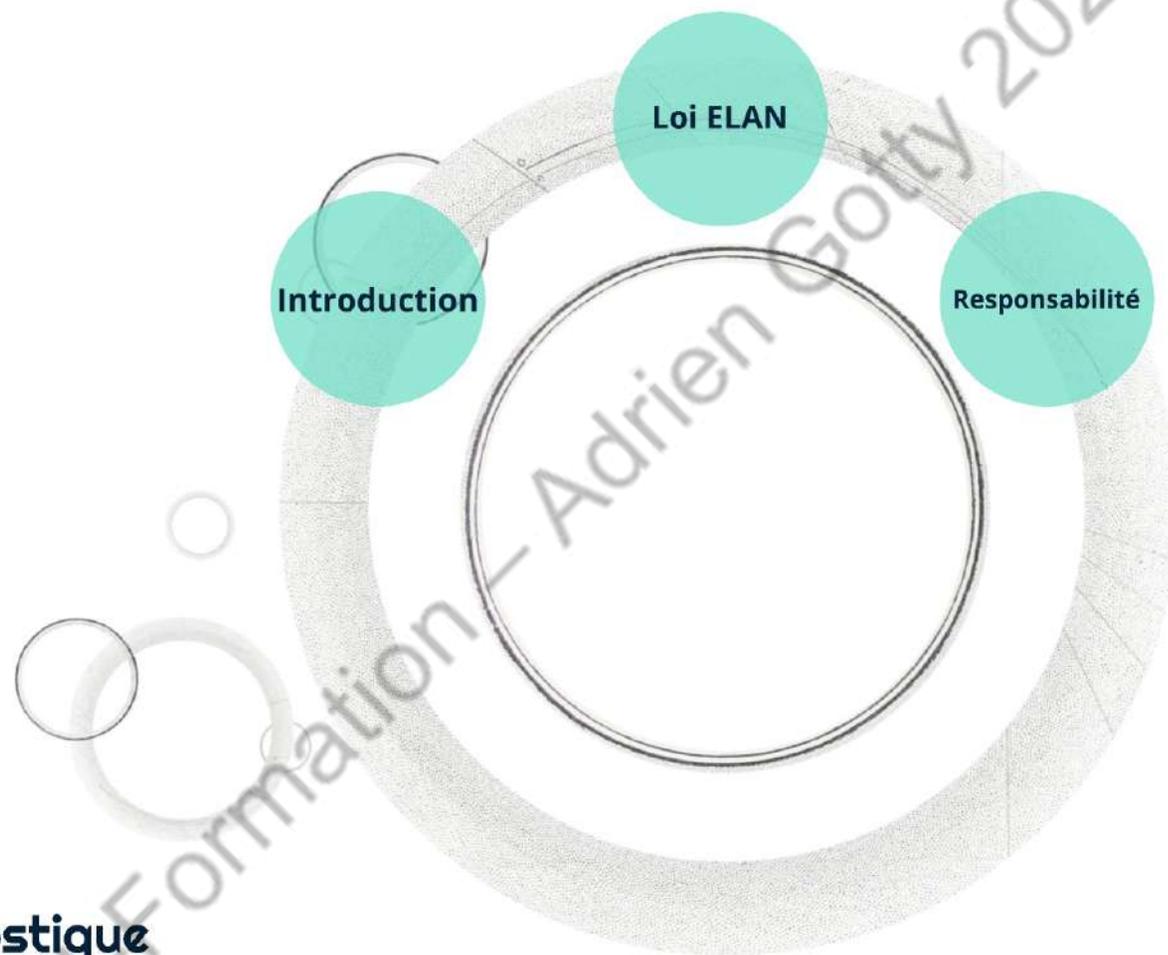
En revanche, les nouveaux articles L.271-4 et L.134-3-1 du CCH prévoient que les recommandations du diagnostiqueur accompagnant le DPE conserveront un caractère informatif et ne seront pas opposables.

# À compter du 1er janvier 2022

À compter du 1er janvier 2022, l'annonce de location devra mentionner l'étiquette énergie mais aussi indiquer le coût des charges de chauffage. Par ailleurs, cette obligation sera assortie d'une lourde amende en cas de non-respect par le professionnel : 15.000 € !

Le contrat de bail devra lui aussi mentionner le montant théorique des charges de chauffage de l'air et de l'eau.

# Le DPE (diagnostic performance énergie)



## Responsabilité

La seule sanction prévue dans les textes à l'encontre du vendeur est que celui ne pourra en aucun cas s'exonérer de la garantie des vices cachés. Pour qu'un vice caché soit reconnu, l'erreur établie dans le DPE doit être importante et le vendeur doit en avoir connaissance. Ainsi, lorsque la consommation énergétique du bien vendu est légèrement plus importante que celle annoncée dans le DPE, il apparaît difficile pour l'acquéreur d'engager la responsabilité du vendeur. Une action en justice est toujours possible mais le succès des prétentions de l'acquéreur dépend de l'appréciation souveraine des juges.



Diagnostiqueur

## Diagnostiqueur

La faute du diagnostiqueur doit être prouvée et le préjudice de l'acquéreur avéré. Cela est également soumis à l'appréciation souveraine des juges qui examineront les éléments en leur possession.

# Le DPE (diagnostic performance énergie)

