

Les intermédiaires immobiliers dans le projet de loi ALUR (1)

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse Capitole, membre de l'IEJUC

AJDI 2013 p.585

Les intermédiaires immobiliers n'ont pas bonne presse et, à la lecture de l'exposé des motifs du projet de loi n° 1179 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ci-après le projet de loi ALUR) (2), on ne peut que reconnaître, sans coup férir, que cette « mauvaise réputation », qu'elle soit méritée ou gratuite, a décidément la peau dure. « *Tarifs injustifiés et excessifs, non-respect des obligations, opacité, coûts de transaction trop élevés sont autant de mauvaises pratiques qui, tout en étant le fait d'une minorité, ont pu entacher et peser sur l'ensemble du secteur des professions immobilières* » (3). Tels sont, en effet, les mots peu euphémiques et peu diplomatiques - aux allures de réquisitoire (4) - employés au soutien de la réforme envisagée qui, entre autres finalités inscrites dans une stratégie globale de lutte contre la crise du logement, « *vise à renforcer la régulation de ce secteur d'activités et à restaurer, dans un contexte de crise économique et d'augmentation continue de la dépense de logement, la confiance du public à l'égard des professionnels de l'immobilier* ». L'idée est alors, par la modernisation et l'amélioration des conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières, « *d'accroître l'efficience du secteur, de garantir les conditions de transparence des prix et de qualité des prestations nécessaires au développement de ces activités, et de mieux contrôler et sanctionner les manquements à la loi et aux règles de déontologie* ». C'est ainsi que le projet de loi ALUR prévoit, dans son titre I^{er} ayant pour objet de « *favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable* », plusieurs instruments principaux dont l'un, prévu au chapitre 3 dudit titre, est destiné à « *renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier* ». On y trouve ainsi, *de lege ferenda*, de nombreuses dispositions dont certaines, plutôt interprétatives, n'apportent que des précisions plus ou moins propices alors que d'autres, véritablement novatrices, marquent de véritables (r)évolutions peu ou prou opportunes. Ce sont ces mesures-là - ou, tout au moins, les plus significatives ou les plus emblématiques d'entre elles - qui seront présentées et spécialement analysées dans la présente étude dont l'ambition est davantage de révéler les grandes orientations juridiques du projet de loi que de faire l'exégèse de propositions vouées, probablement, à connaître de sérieuses mutations à l'occasion des débats parlementaires. Il apparaît ainsi que la politique juridique de « *modernisation* » défendue dans le projet, quoique présentée en trois actes dans l'étude d'impact (5), va incontestablement dans deux directions *a priori* opposées et, manifestement, d'inégale importance dimensionnelle : une première visant à durcir davantage le statut des intermédiaires immobiliers avec de nombreuses « *mesures-flèches* » *a priori* défavorables à ces derniers et une seconde tendant à flexibiliser légèrement le statut desdits professionnels avec quelques rares « *mesures-fleurs* » favorables à ces derniers.

La modernisation du statut des intermédiaires immobiliers par la pose d'une épaisse couche d'austérité

L'ambition manifeste est de (res)serrer l'étau autour des professionnels. Il apparaît en effet, à la découverte du projet de loi ALUR, que la « *modernisation* » qui y est poursuivie et revendiquée a conduit le gouvernement à proposer, pour l'essentiel, des mesures dont l'objet et l'objectif sont manifestement de « *renforcer* » (6), au sens de « *durcir* », le cadre et les conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières, sans doute au grand regret de beaucoup de professionnels du secteur (7).

Le domaine du statut et les conditions d'accès à la profession superficiellement revisités

- **L'activité de syndic de copropriété nommément et spécialement visée dans la liste des activités réglementées.** Il

réulte de l'article 9, I, du projet de loi que l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 est complété par un alinéa (9°) aux termes duquel les dispositions de cette loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à « *l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* ». Il s'agit ainsi, d'après l'exposé des motifs, de compléter la loi « *en ajoutant, dans la liste des activités qu'elle régit, l'activité de syndic de copropriété pour bien la distinguer de l'activité de gestion immobilière (sic) et lever toute ambiguïté* ». Cette motivation devrait surprendre, voire dérouter et révolter les spécialistes de droit des intermédiaires immobiliers tant elle semble traduire une ignorance du contenu conceptuel et notionnel de la « gestion immobilière ». Il est, en effet, inexact ou, tout au moins, maladroit d'affirmer qu'il convient de « bien distinguer » l'activité de syndic de copropriété de « l'activité de gestion immobilière » (ourtant entendue *lato sensu* puisqu'il n'y a, dans le projet, aucune autre précision la réduisant à la seule gestion locative). On sait, en effet, que la « gestion immobilière » est habituellement entendue, avec justesse, comme désignant l'administration de biens immobiliers sous ses deux formes que sont, d'une part, l'activité de « gestion locative » (8) et, d'autre part, l'activité de « syndic de copropriété » (9) qui sont déjà, toutes, clairement comprises dans le domaine d'application grâce aux énonciations expresses de l'article 1^{er}, 6°, de la loi Hoguet : « *les dispositions de la [...] loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à [...] la gestion immobilière* » (10). Il s'ensuit que, en prétendant « ajouter » (verbe synonyme de créer) à la liste des activités réglementées les fonctions de syndic de copropriété, le projet de loi ne fait, en vérité et en réalité, qu'enfoncer une porte déjà grande ouverte puisqu'il se borne à « rappeler » une évidence : comme la gestion locative, l'activité professionnelle (11) de syndic de copropriété exercée dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est, depuis la version originelle du texte, comprise dans le champ d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (12). On en veut pour preuve irréfutable, si besoin en est, les « dispositions particulières à la gestion immobilière » spécialement prévues dans le décret du 20 juillet 1972 dont de nombreux articles font référence explicite au syndicat de copropriétaires ou au syndic de copropriété (l'article 64, par exemple, vise le cas particulier où « *le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "gestion immobilière" représente la personne morale qu'il administre, notamment un syndicat de copropriétaires* »). Il en découle, nous semble-t-il, qu'il conviendrait d'abandonner, dans le projet de loi, l'idée (fausse et fallacieuse) de « compléter » l'article 1^{er} de la loi Hoguet par un nouvel alinéa destiné à « ajouter » dans la liste des activités régies par ladite loi l'activité de syndic de copropriété. À moins d'accompagner cet ajout par une indispensable substitution, dans le 6° du même article 1^{er}, de la formule « gestion locative » à l'expression « gestion immobilière » pour ne pas donner l'impression que cette dernière se réduit à la première qui n'en est, rappelons-le, qu'une variante.

- **La consécration législative, directe, du pouvoir de contrôle reconnu aux garants financiers.** Il y a, parmi les nombreuses conditions d'accès aux professions de l'immobilier régies par la loi Hoguet, la nécessité impérieuse de « *justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés, et spécialement affectée à ce dernier, à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur...* » (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 3, 2°). Cette garantie doit, entre autres caractères, être suffisante comme le montrent, par exemple, les dispositions de l'article 86 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 relatives au contrôle de « la suffisance de la garantie » dans le cadre de la procédure de renouvellement de la carte professionnelle. Dès lors, afin de s'assurer que la garantie demandée est d'un niveau au moins égal au minimum légal et au montant maximal des fonds que l'intermédiaire envisage de détenir ou qu'elle correspond bien aux sommes détenues par l'intermédiaire au cours de la période de garantie considérée (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 28 et s.), un tel contrôle peut et même doit être effectué par l'organisme de garantie - sous peine d'engager sa responsabilité à l'égard des clients de l'intermédiaire immobilier ayant subi un dommage (13) - à plusieurs stades : au moment de l'octroi de la garantie initiale, au moment de la révision annuelle obligatoire ou lors de circonstances exceptionnelles survenues en cours d'année et au moment du renouvellement de la carte professionnelle (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 22-1, 86). Cela dit, ce pouvoir de contrôle du garant n'est expressément et directement consacré, *de lege lata*, que dans le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. D'où la décision du gouvernement de le consacrer par le projet de loi ALUR, pour

davantage d'autorité ou de portée, dans le texte même de la loi n° 79-2 du 2 janvier 1970. Cette mesure, inscrite dans le projet de loi ALUR, est ainsi présentée dans l'exposé des motifs et dans l'étude d'impact comme une mesure favorable aux consommateurs en ce qu'elle « *tend au renforcement de la surveillance exercée a priori sur la gestion financière des professionnels de l'immobilier manipulant des fonds* ».

Les conditions d'exercice des activités sensiblement renforcées

Une « professionnalisation » consolidée

- **L'obligation de formation continue élevée au rang de condition d'exercice de l'activité d'intermédiation immobilière.** Par la création d'un nouvel article 3-1 inséré dans la loi Hoguet, le projet de loi entend soumettre l'ensemble des intermédiaires immobiliers - à l'exception de ceux qui, ayant leur établissement dans un État membre de la l'UE ou dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE, n'exercent leur activité que de façon temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la déclaration préalable auprès du président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale - à une obligation de formation continue dont le respect dûment justifié conditionnera le renouvellement de la carte professionnelle. Il est prévu, à ce titre, qu'un décret déterminera la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de cette obligation, les modalités selon lesquelles elle s'accomplira, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle. Il s'agit là, à coup sûr, d'une nette évolution qui marque, nous semble-t-il, une réelle avancée puisque la formation continue - déjà proposée par quelques organisations professionnelles représentatives ou organismes de garantie (14) ainsi que par certains établissements universitaires - est indéniablement utile, voire nécessaire, pour permettre aux professionnels de l'immobilier de s'adapter, *volens nolens*, à la densification et à l'évolution plutôt vertigineuse de la réglementation, aux sources diverses, touchant leur secteur d'activité (15). En effet, point besoin d'être clerc pour constater que le législateur est, dans ce secteur comme dans d'autres, atteint ou soupçonné d'être atteint d'une « réformite aiguë » qui pourrait être génératrice d'insécurité juridique si elle n'est pas bien diagnostiquée et traitée par les interprètes du droit parmi lesquels on compte les intermédiaires immobiliers (16).
- **L'aggravation des contraintes pesant sur les collaborateurs-négociateurs et, notamment, sur les agents commerciaux immobiliers.** L'intermédiaire immobilier, titulaire de la carte professionnelle, peut habiliter et habilite souvent à collaborer avec lui des personnes physiques qu'il juge aptes à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 4). Qu'il s'agisse de salariés ou d'indépendants ainsi placés sous le contrôle juridique ou économique du titulaire de la carte professionnelle, les collaborateurs ont ainsi pour rôle de rechercher et d'accompagner les clients et, parfois, de négocier et conclure l'affaire sous les directives ou sur délégation du titulaire de la carte professionnelle. À ce titre, ils sont eux-mêmes personnellement soumis, dans leurs rapports avec la clientèle de la personne titulaire de la carte professionnelle, à certaines contraintes particulières qui trouvent leur source dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. C'est ainsi qu'ils doivent, traditionnellement, satisfaire à des conditions de capacité et de moralité et justifier d'une attestation d'habilitation ou d'emploi délivrée par le titulaire de la carte professionnelle qui certifie de leur qualité et de l'étendue de leurs pouvoirs. À ces exigences classiques, le projet de loi ALUR entend ajouter d'autres nouvelles contraintes au nombre de trois : une obligation générale, certes non rétroactive (17), de justifier d'une compétence professionnelle ; une obligation, limitée aux collaborateurs indépendants (agents commerciaux immobiliers (18)), de justifier de la souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle ; une interdiction, également réservée aux collaborateurs non-salariés, d'assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau. On notera, à la lecture de l'étude d'impact, que ces exigences sont destinées à « *responsabiliser les professionnels* » et à répondre à un « *souci de professionnalisation des personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte, qu'elles soient salariées ou agents commerciaux* ». Il convient aussi, sans doute, d'y lire la volonté du législateur de voir le législateur renforcer (19) sa politique de distinction, au sein des collaborateurs

immobiliers, entre les négociateurs salariés et les négociateurs indépendants (20) dont la prolifération, à travers de vastes réseaux, est habituellement dénoncée (21).

Une transparence améliorée

- **L'alourdissement de l'obligation de transparence des intermédiaires immobiliers vis-à-vis de leurs clients.** Envrant dans le sillage de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (art. 122), qui a inséré dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 l'article 4-1, le projet de loi ALUR entend renforcer l'obligation actuelle de transparence des professionnels à l'égard de leurs clients en étendant considérablement le champ d'application, *ratione personae* et *ratione materiae*, de l'article 4-1 de la loi Hoguet dans trois directions : *primo*, l'obligation d'information couvrira, outre les liens de nature juridique, tous liens « directs ou indirects » de nature capitalistique ; *secundo*, l'obligation d'information portera, au-delà des liens avec des sociétés financières et des établissements bancaires, sur les liens avec toutes « entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants (ceux des intermédiaires immobiliers) dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er} » ; *tertio*, l'obligation d'information pèsera, non seulement sur les personnes détentrices de carte professionnelle, mais aussi sur leurs collaborateurs-négociateurs ainsi que sur les personnes assurant la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.
- **La mention obligatoire sur les publicités de la rémunération de l'agent immobilier à la charge de chacune des parties.** Dans le souci général d'améliorer la transparence et les pratiques commerciales, le projet de loi ALUR envisage d'insérer dans la loi Hoguet un nouvel article 6-1 aux termes duquel toute publicité effectuée par une personne visée à l'article 1^{er} de ladite loi et relative aux seules opérations mentionnées au 1^o de cet article (l'achat, la vente, l'échange et la location ou sous-location d'immeubles) devra, quel que soit le support utilisé, mentionner le montant toutes taxes comprises de la rémunération de l'intermédiaire (l'agent immobilier en principe) restant à la charge de chacune des parties. On considère, en effet, que cette mesure apportera aux clients une meilleure information sur le *quantum* de la rémunération de l'agent immobilier et, ainsi, permettra une meilleure concurrence dans le domaine d'activité considéré. Cela dit, il reste tentant, pour ne pas dire irrésistible, de croire que cette « mesurette », dont on peut douter de l'utilité réelle (puisque les intermédiaires immobiliers sont déjà, comme tous les prestataires de services, tenus d'une obligation générale d'information sur les prix de leurs prestations (22)), ne constitue qu'un petit pas plus ou moins masqué vers une délicate politique de régulation, voire de réglementation, de prix dont l'exorbitance - réelle ou supposée - est régulièrement criée sur tous les toits (23). Mais une telle politique (de taxation ou autre) supposerait l'ouverture, motivée par des raisons structurelles ou conjoncturelles, d'une brèche au principe de la liberté des prix. Rappelons, en effet, que l'arrêté du 6 février 1974 qui réglementait la rémunération des intermédiaires immobiliers a été abrogé depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 (C. com., art. L. 410-1 et s.) de sorte que, depuis, les honoraires de ceux-ci sont librement fixés par les parties.
- **L'émergence d'une obligation légale d'information, à la charge de certains intermédiaires immobiliers, à l'égard de l'Observatoire des loyers.** Afin de permettre une meilleure connaissance du marché de la location de logements, le projet de loi ALUR envisage d'assujettir les intermédiaires immobiliers, qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble à usage d'habitation, de communiquer à l'Observatoire des loyers territorialement compétent des informations relatives à l'immeuble et au bail (des informations dont la nature et les conditions de transmission seront définies par décret en Conseil d'État).

Une surveillance accrue

- **Le renforcement de l'encadrement et du contrôle des activités d'intermédiation immobilière par l'instauration de règles et d'instances de contrôle spécifiques.** Le projet de loi ALUR envisage, par l'insertion dans la loi du 2 janvier 1970 d'un nouveau titre II bis relatif à l'encadrement et au contrôle des activités de transaction et de gestion

immobilières, d'instituer de façon inédite des règles et des instances de contrôle spécifiques de nature à rapprocher l'organisation des professions de l'immobilier soumises à la loi Hoguet de celle d'autres professions réglementées (24). Il est ainsi prévu d'instituer, en premier lieu, un organisme consultatif aux compétences centrées sur l'élaboration des règles déontologiques de la profession (en vue d'une proposition au garde des Sceaux, ministre de la Justice) ainsi que sur la détermination du contenu de la future obligation de formation continue et les conditions de sa mise en oeuvre : le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières qui aura aussi pour rôle de favoriser le recours aux voies amiables de résolution des litiges entre les professionnels et leurs cocontractants et de participer à une meilleure connaissance du marché de la transaction et de la gestion. Il est également prévu d'instituer, en second lieu, des instances disciplinaires compétentes pour connaître, au premier degré (25), des actions disciplinaires exercées à raison de faits (26) commis dans leur ressort par les intermédiaires immobiliers : des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières. Ainsi, « *la discipline des professionnels de la loi Hoguet, loin d'être déléguée à un organisme de nature ordinaire ou corporatiste (comme cela avait pu être évoqué dans certains milieux professionnels), a été confiée dans le projet de loi à des commissions de nature administrative dont la composition a été néanmoins ouverte à des représentants des intérêts en présence* » (27). Toujours est-il que la mise en place de ce cadre institutionnel, inédite dans le secteur, ne doit pas faire négliger l'essentiel que constituent les aspects matériels qui se déclinent, dans le projet de loi, en termes de nouvelles règles de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de règles de discipline des personnes les exerçant (avec les sanctions disciplinaires y attachées). C'est ainsi qu'il est opportunément prévu de mettre en place, par décret en Conseil d'État, un code de déontologie juridiquement contraignant (28) et l'assujettissement, sous certaines réserves, des intermédiaires immobiliers à un devoir de confidentialité relativement aux données dont ils peuvent avoir connaissance dans l'exercice de leurs activités.

- **L'assujettissement des intermédiaires immobiliers aux contrôles de la DGCCRF.** Le projet de loi ALUR envisage de « *renforcer le contrôle administratif exercé sur les activités des professionnels de l'immobilier* » en insérant dans la loi Hoguet un nouvel article 8-3 aux termes duquel ces intermédiaires seront, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation, susceptibles de faire l'objet de contrôles ciblés menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) sur le fondement, notamment, des informations relatives à des infractions ou manquements transmises, le cas échéant, par la future commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (V. *infra*).

Un formalisme alourdi

- **La densification du formalisme *ad solemnitatem* des mandats de transaction ou de gestion immobilières.** Le mandat d'entremise ou de gestion (de même que les conventions liant le marchand de listes ou de fichiers) est soumis à un formalisme à plusieurs détentes et, notamment, à un formalisme intrinsèque puisque, sous peine de lourdes sanctions dont la nullité et la privation subséquente de droit à rémunération, un acte écrit est exigé avec un contenu étroitement surveillé (puisque certaines mentions y sont imposées alors que d'autres y sont seulement tolérées, voire purement et simplement interdites). À ce propos, le projet de loi ALUR envisage d'enrichir la liste des mentions impératives, déjà très longue, de nouveaux éléments destinés à informer les mandants et, notamment, ceux d'entre eux ayant la qualité de consommateurs : d'abord, tout mandat de transaction ou de gestion, qu'il soit simple ou exclusif, doit préciser les moyens employés par l'intermédiaire mandaté et, le cas échéant, par le réseau auquel il appartient pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations d'entremise ou de gestion ; en outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle doit préciser les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rendra compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties.

- **L'intensification du formalisme *ad solemnitatem* de la convention liant le marchand de listes au propriétaire**

du bien inscrit sur la liste ou le fichier. Les marchands de listes ou de fichiers étant, sans doute, (parmi) les intermédiaires immobiliers les plus décriés (29), le projet de loi ALUR entend insérer dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 de nouvelles dispositions destinées à protéger davantage - en amont - leurs clients acheteurs en ajoutant un surcroît de formalisme dans les rapports contractuels entre lesdits marchands et les propriétaires des biens inscrits sur les listes ou les titulaires de droits sur ces biens. Le gouvernement envisage, en effet, d'ajouter à l'article 6 de la loi Hoguet un nouvel alinéa aux termes duquel la convention conclue entre, d'une part, un marchand de listes et, d'autre part, le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier (ou le titulaire de droits sur ce bien) devra impérativement comporter, à peine de nullité, une clause d'exclusivité d'une durée limitée obligeant le second à ne pas confier la location ou la vente de son bien à un autre intermédiaire immobilier soumis au statut.

• **L'encadrement, voire l'interdiction localisée, de la clause de reconduction tacite insérée dans les mandats de transaction ou de gestion immobilières.** Alors que le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, qui avait été présenté en Conseil des ministres le 1^{er} juin 2011 par le précédent gouvernement, prévoyait d'ajouter à l'article 7 de la loi Hoguet un second alinéa réputant « *non écrite toute clause autorisant la reconduction tacite de la convention parvenue à son terme* » (30), le projet de loi ALUR envisage, lui, deux séries de nouvelles dispositions moins drastiques : la première, à finalité informative, prévoit que les modalités de la non-reconductibilité des contrats de services à durée déterminée définies par les deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation (31) devront être mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions de mandat de transaction ou de gestion ; la seconde, plus radicale, envisage d'interdire purement et simplement la reconductibilité tacite des mandats exclusifs de transaction ou de gestion « afin de permettre aux clients insatisfaits de se défaire plus facilement du mandat et de permettre une meilleure concurrence entre les professionnels » (exposé des motifs).

• **La limitation du montant de la somme pouvant être due par le mandant ayant directement réalisé l'opération en violation d'une clause d'exclusivité.** On sait que, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité, d'une clause pénale ou d'une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conçue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause doit, à peine de nullité du mandat (32), résulter d'une stipulation expressément mentionnée en caractères très apparents dans l'acte dont un exemplaire doit être immédiatement (33) remis au mandant (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 6, I ; D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 78, *al. 1^{er}*). Il convient d'ailleurs d'ajouter à ces lourdes restrictions formelles la consécration d'une possibilité non moins contraignante de dénonciation anticipée du contrat considéré (D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 78, *al. 2 à 7*). On peut ainsi voir, sans effort, que la loi Hoguet et son décret d'application ne sont pas très tendres avec les clauses susmentionnées et, en prévoyant de « corser la dose », le projet de loi ALUR n'entend manifestement pas remettre en cause cette tendance rigoriste. En effet, en apportant, dans des termes qui seraient restés sibyllins (34) sans les lumières tirées de l'étude d'impact et de l'exposé des motifs, une précision dans l'article 6, alinéa 7, de la loi Hoguet, le projet de loi ALUR entend poser le principe d'une limitation (un plafonnement ?), selon des modalités qui seront déterminées par voie réglementaire, du montant de l'indemnité pouvant être contractuellement due par le mandant qui, en passant outre une clause d'exclusivité valablement souscrite, a directement réalisé l'opération en court-circuitant ainsi son mandataire.

Une répression aggravée

• **L'apparition de nouvelles sanctions pénales et administratives.** Le projet de loi ALUR consacre de nouvelles sanctions pénales, en écho à l'instauration des nouvelles règles et des instances de contrôle spécifiques, et des sanctions administratives inédites en la matière. Sera ainsi puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende le fait de se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} de la loi Hoguet en méconnaissance d'une décision, définitivement prononcée, d'interdiction définitive ou temporaire d'exercer. En outre, sera possible d'une amende administrative de 15 000 € maximum, prononcée par la DGCCRF, le fait pour un agent immobilier de mettre en location un logement constituant un habitat indigne ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter. Cette toute nouvelle sanction, qui ne doit pas occulter celle du

bailleur, est opportunément envisagée « *afin de responsabiliser les professionnels de l'immobilier et de les impliquer dans la lutte contre l'habitat indigne* » (35).

Il s'avère ainsi, au vu de l'ensemble des dispositions rapportées et analysées jusqu'ici, que c'est à un net renforcement du « *contrôle des professions de l'immobilier* » que le gouvernement invite, avant tout, le législateur. Cela dit, pour indiscutable et prioritaire qu'elle soit, cette orientation n'est pas exclusive puisque l'on trouve aussi dans le projet de loi ALUR, ici ou là, quelques mesures ayant - somme toute - pour objet ou pour effet d'assouplir le statut des intermédiaires immobiliers.

La modernisation du statut des intermédiaires immobiliers par l'administration d'une petite dose de flexibilité

L'objectif de modernisation poursuivi dans le projet de loi ALUR a amené le pouvoir exécutif à suggérer, accessoirement mais indiscutablement, quelques mesures qui sont destinées à simplifier le statut des intermédiaires immobiliers et qui, par conséquent, devraient recueillir le suffrage de ces derniers.

L'œuvre de simplification, peu ou prou novatrice, quant au domaine du statut et aux conditions d'accès à la profession

La prétendue néo-ouverture, sous condition, de l'activité de location aux titulaires de la carte portant la mention « Gestion immobilière »

Selon l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, les dispositions de celle-ci s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, à certaines opérations portant sur les biens d'autrui et relatives, notamment, à la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis. Il convient de rappeler, à ce propos, que c'est l'ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004 qui est venue étendre le champ d'application de la loi Hoguet à la location (ou sous-location) saisonnière en définissant celle-ci, dans un article 1-1 nouvellement créé, comme « la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs » (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 1-1) (36). Et c'est justement dans cet article 1-1 que le projet de loi ALUR entend introduire la règle suivante : « *est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion* ». Autrement dit, l'activité de location ou sous-location, qui est aujourd'hui réservée aux titulaires de la carte portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » (agents immobiliers *stricto sensu* dont la compétence est relative aux activités visées à l'article 1^{er}, 1^o à 5^o et 8^o, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970), sera désormais ouverte aux titulaires de la carte portant la mention « Gestion immobilière » (administrateurs de biens dont la compétence est limitée à l'activité visée à l'article 1^{er}, 6^o, de la même loi) si et seulement si la location ou sous-location « *constitue l'accessoire d'un mandat de gestion* ». Toute la question est alors de savoir si, dans l'esprit des rédacteurs du projet, le « mandat de gestion » considéré doit être entendu largement - comme englobant le mandat de gestion locative et le mandat de syndic de copropriété (37) - ou, au contraire, dans le sens très strict et même restrictif de mandat de gestion locative. Même si rien n'est moins sûr, cette dernière interprétation semble tenir la corde (étant plus probable, voire certaine) eu égard à l'intention, exprimée dans le projet de loi, de modifier l'article 1^{er} de la loi Hoguet pour bien y distinguer, dans la liste des activités que ce texte régit, « l'activité de syndic de copropriété » de « l'activité de gestion (locative) immobilière » (V. *supra*). Or, il appert que cette dernière activité implique nécessairement, entre autres actes de gestion du ou des immeubles considérés, la conclusion de baux et le suivi de leur exécution par les parties avec la possibilité, certes encadrée (V. D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 67 et 68), de « *recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui* » (D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 64, al. 1^{er}). Il s'en suit alors, sans conteste, que la location constitue nécessairement l'accessoire,

voire l'objet essentiel, de tout mandat de gestion... locative pour la conclusion duquel la possession d'une carte professionnelle portant la mention « Gestion » est nécessaire mais autosuffisante (ainsi point besoin, contrairement à ce qui est indiqué dans l'étude d'impact, de disposer, sauf dispense, d'une carte portant aussi la mention « Transactions » !) (38). D'où, nous semble-t-il, le caractère saugrenu de la mesure proposée qui consisterait à « permettre aux professionnels relevant de la loi Hoguet de se livrer à une activité de location avec la carte « Gestion » seulement dès lors que la location constitue l'accessoire d'un mandat de gestion » (39) (comme si la location pouvait ne pas être l'accessoire d'un mandat de gestion). Ne serait-ce pas, là encore, une façon très regrettable pour le législateur d'enfoncer inutilement une porte naturellement ouverte ?

Le transfert de la compétence relative à la délivrance des cartes professionnelles aux chambres de commerce et d'industrie territoriale

Les activités d'intermédiation immobilière, qu'il s'agisse d'activités d'entremise ou de gestion, constituent des activités professionnelles réglementées dont l'exercice passe par la réunion de conditions d'accès dont la possession de la carte professionnelle appropriée constitue l'interprète emblématique. Et l'on sait que ladite « *carte professionnelle est (aujourd'hui) délivrée par le préfet du département dans lequel le demandeur a son siège, s'il s'agit d'une personne morale, ou son principal établissement, dans les autres cas, et, à Paris, par le préfet de police* » (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 5, al. 1^{er}). Cette compétence préfectorale, très révélatrice du contrôle serré que l'État entend exercer sur la profession, est remise en cause dans le projet de loi ALUR puisque, dans l'objectif de « *simplifier la démarche de la délivrance des cartes, d'en améliorer l'efficacité et d'en assurer un suivi plus régulier* » (40), il y est prévu d'en confier la délivrance au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (CCIT) ou, lorsque celui-ci exerce lui-même une activité d'intermédiation immobilière réglementée, à son vice-président. On passera ainsi, si le projet est adopté, d'une compétence - sans doute trop teintée de jacobinisme - du représentant de l'État dans le département à celle - certainement plus soucieuse de flexibilité et de proximité - de la CCIT qui est un établissement public institué par décret pour représenter, auprès des pouvoirs publics, les intérêts des activités commerciales et industrielles de sa circonscription. On verra ainsi, le cas échéant, les attributions de la CCIT, déjà très diverses, connaître une extension qui devrait soulager les services préfectoraux (cette dernière préoccupation étant l'une des raisons officiellement avancées au soutien de la migration de compétence envisagée).

L'œuvre de simplification, plutôt interprétative, relative aux conditions d'exercice des activités

- **L'exclusion de la rémunération des intermédiaires de l'assiette des formalités de tenue de registres et de délivrance de reçus.** Alors que l'article 5 dispose actuellement que « les personnes visées à l'article 1^{er} qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs, ou en disposent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion des opérations spécifiées audit article, doivent respecter les conditions prévues par décret en Conseil d'État, notamment les formalités de tenue des registres et de délivrance de reçus, ainsi que les autres obligations découlant du mandat » (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 5) (41), le projet de loi ALUR entend, de *lege ferenda*, exclure expressément du champ de cette obligation les sommes représentatives de rémunérations perçues par les intermédiaires parce que, s'agissant de celles-ci, « le contrôle du garant ne se justifie pas » (exposé des motifs). L'idée, qui serait ainsi consacrée dans la loi, n'est toutefois pas nouvelle puisque la première chambre civile de la Cour de cassation a déjà pu estimer, à ce sujet, que la délivrance du reçu considéré n'était pas requise relativement à la rémunération de l'intermédiaire (42).

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Statut * Formation * Déontologie * Contrôle

(1) L'AJDI a consacré un dossier au projet de loi ALUR dans son numéro de septembre 2013 comprenant, outre le

présent article, les contributions suivantes :

- Le projet de loi ALUR et les baux d'habitation, par Nicolas Damas, p. 562 ; - Le concept de loyer « médian » est-il exploitable ? par François de La Vaissière, p. 569 ;
- Le logement social dans le projet de loi pour l'accès à un logement et un urbanisme rénové, par Bruno Wertenschlag, p. 572 ;
- La copropriété dans le projet de loi ALUR, par Daniel Tomasin, p. 578 ;
- ALUR : ne mettons pas le logement à la rue ! par Jean-François Buet, p. 592 ;
- Loi Duflot II: ce que pensent les professionnels de l'immobilier et les consommateurs, entretien avec François Davy et David Rodrigues, p. 593.

(2) V. Y. Rouquet, AJDI 2013. 476.

(3) L'état des lieux ainsi dressé, partagé par les associations de défense des consommateurs (V. l'interview de David Rodrigues, responsable du secteur immobilier de l'association Consommation du logement et du cadre de vie, *in AJDI* 2013. 593 : « *de nombreux abus ont été constatés* »), n'est pas du goût des professionnels de l'immobilier (V. l'interview de François Davy, président du groupe Foncia, *in AJDI* 2013. 593 : « *nous regrettons que les débats autour du projet aient conduit à discréditer nos métiers et à jeter l'opprobre sur les efforts, continus et souvent difficiles, de nos collaborateurs* »).

(4) Le terme « « réquisitoire » n'est certainement pas galvaudé à la lecture de l'étude d'impact dans laquelle est dressé, au titre des « difficultés justifiant l'intervention d'une réforme », un véritable portrait au vitriol des intermédiaires.

(5) En effet, d'après l'étude d'impact ayant inspiré les rédacteurs du projet de loi rapporté, les « *évolutions juridiques proposées* » sont de trois ordres : d'abord « *protéger les consommateurs* » ; ensuite « *simplifier les démarches administratives* » ; enfin « *contrôler et réglementer les professions* ».

(6) L'emploi des mots « renforcer » et « renforcement » est récurrent dans l'exposé des motifs et présent dans le projet de loi proprement dit.

(7) Force est toutefois de constater que l'on trouve dans le projet de loi beaucoup de mesures qui consacrent, quelquefois mot pour mot, des idées déjà émises et des propositions déjà faites par les milieux professionnels à l'occasion, notamment, des États généraux des professions immobilières - organisés par la Fédération nationale de l'immobilier et l'Union des syndicats de l'immobilier - qui ont débouché sur un Livre blanc intitulé *Propositions pour une réforme des métiers de l'immobilier*, mai 2011.

(8) Variante de la catégorie plus large de « gestion immobilière », le mandat de gestion locative est celui par lequel l'administrateur de biens réalise, au nom et pour le compte du propriétaire, l'ensemble des actes usuels d'administration et de conservation du ou des immeubles gérés (à l'exclusion des actes de disposition comme, par exemple, une vente même si celle-ci est exceptionnellement permise dans les conditions drastiques posées par l'article 69 du décret n° 72-678 du 20 juill. 1972) : conservation, entretien ou amélioration de l'immeuble ; conclusion de baux et suivi de leur exécution par les parties (avec possibilité de « recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui »).

(9) Chargé de l'exécution des décisions du syndicat de copropriétaires, le syndic est un organe dont la présence est impérative dans la copropriété des immeubles bâtis. Il est chargé, notamment, des fonctions suivantes : assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ; administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas déterminés par les textes... Son activité est régie par plusieurs textes dont certains relèvent du statut de la copropriété (L. n° 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et D. n° 67-223 du 17 mars 1967) et d'autres, le cas échéant, du statut des intermédiaires immobiliers (L. n° 70-9 du 2 janv. 1970 et D. n° 72-678 du 20 juill. 1972), le tout sans préjudice des apports du droit commun des contrats en général et du mandat en particulier.

(10) V. M. Thiolye, *Droit des intermédiaires immobiliers*, LexisNexis, 2^e éd., 2012, n° 75 et s.

(11) Le syndic non professionnel échappe, en revanche, aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janv. 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juill. 1972 (V. Paris, 23^e ch., sect. B, 4 mai 2006, n° 05/14954, *Pasco c/ synd. des copr. du 167/169*,

rue du Chevaleret à Paris 13^e, Juris-Data n° 2006-300611).

(12) On retrouve, du reste, cette évidence dans l'étude d'impact dans laquelle on peut lire, sans le secours d'une loupe, que « *les opérations de gestion immobilière recouvrent l'activité d'administrateur de biens (gestion locative, entretien d'immeubles, syndics de copropriété)* » et qu'« *un syndic de copropriété exerce une activité de gestion* » dont l'exercice, « *à titre professionnel, nécessite donc la délivrance d'une carte professionnelle portant la mention gestion immobilière* ». On peut aussi lire, un peu plus bas dans la même étude, que « *la carte qui porte la mention « gestion immobilière » est délivrée aux administrateurs de biens, lesquels, sous cette dénomination, exercent des activités de gestion locative ou/et de syndic* ».

(13) V. Civ. 1^{re}, 16 juin 1987, n° 85-17.200, Bull. civ. I, n° 196 ; 1^{re}, 27 nov. 1990, n° 89-10.628, Bull. civ. I, n° 271, RDI 1992. 86, obs. D. Tomasin.

(14) On évoque ainsi, dans l'étude d'impact, les formations proposées à leurs adhérents ou clients par la FNAIM, l'UNIS, le SNPI, la SOCAF, la CGAIM devenue GALIAN.

(15) Dans le même sens, V. Livre blanc préc., page 1 : « *de la loi de la jungle, on est passé à la jungle des lois* ».

(16) Ce phénomène est décrit et dénoncé dans l'étude d'impact où il est indiqué, en particulier, qu'« *il n'existe pas de formation continue obligatoire pour les activités d'entremise et de gestion immobilières, alors que les dispositions législatives et réglementaires en la matière se complexifient* ».

(17) Il est, en effet, opportunément précisé que l'obligation de compétence professionnelle ne pèsera pas sur les agents commerciaux disposant déjà, à la date d'entrée en vigueur de la loi adoptée, d'une habilitation.

(18) En effet, depuis la réforme opérée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, l'article 4, alinéas 2 et 3, de la loi Hoguet prévoit expressément de soumettre les collaborateurs-négociateurs non-salariés au statut des agents commerciaux dont le domaine d'application s'est ainsi trouvé étendu.

(19) Il s'agit, en effet, d'un simple renforcement puisque le souci considéré est déjà inscrit dans la loi avec l'interdiction faite aux collaborateurs non-salariés de « *recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1^{er} de la [...] loi* » et de « *donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle* » (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 4, al. 2)

(20) V. M. Thiyo, *op. cit.*, n° 114.

(21) Livre blanc préc., page 24 : avec l'essor de l'Internet et des nouvelles technologies, « *de vastes réseaux se forment et des agences immobilières, qui n'apparaissent que comme des prestataires de services porteurs de carte professionnelle, mettent en place des "bataillons" de mandataires indépendants souvent peu qualifiés, sur l'ensemble du territoire* ».

(22) En effet, aux termes de l'article L. 113-3 du code de la consommation, « *tout prestataire de services doit, par voie de marquage, d'étiquetage, d'affichage ou par tout autre procédé approprié, informer le consommateur sur les prix [...] selon des modalités fixées par arrêtés du ministre chargé de l'économie, après consultation du Conseil national de la consommation* ». Et c'est ainsi qu'il a été pris, sur le fondement de ce texte, l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières (V. M. Thiyo, *op. cit.*, n° 388 et s.).

(23) On indique ainsi, dans l'étude d'impact, que « *les coûts de transaction sont particulièrement élevés en France par rapport aux pays de l'OCDE* » (seule la Belgique afficherait un coût supérieur) ou encore que les « *honoraires d'agence [...] contribuent au logement cher (et, partant, inaccessible ou peu accessible) dans les zones tendues* ».

(24) En l'absence, aujourd'hui, d'instances et de sanctions disciplinaires, les manquements commis par les intermédiaires immobiliers dans l'exercice de leurs activités ne peuvent donner lieu qu'à des sanctions civiles et/ou pénales.

(25) Il est prévu, en effet, que les décisions des commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de leurs présidents seront susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

(26) Le projet de loi prévoit d'insérer dans la loi Hoguet de nouvelles dispositions aux termes desquelles tout

manquement aux lois, règlements et obligations fixées par le code de déontologie, toute négligence grave, tout manquement à la probité ou à l'honneur des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de ladite loi pourra donner lieu à des sanctions disciplinaires qui pourront être, compte tenu de la gravité des faits reprochés, l'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités pour une durée n'excédant pas trois ans, voire l'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités... Sachant, entre autres, que chaque commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières devra assurer la tenue d'un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions devenues définitives (ce qui serait, pour ainsi dire, une sorte de « casier disciplinaire »).

(27) Propos extrait de l'étude d'impact.

(28) Ainsi, le gouvernement n'a pas opté pour un système d'autorégulation (avec la création d'un simple code de bonne conduite ou de bonnes pratiques professionnelles dont certaines organisations, comme la FNAIM, se sont d'ailleurs déjà dotées).

(29) Sur « *les abus commis dans le cadre de cette activité* » ou encore les « *dérives liées à cette activité* », V. l'étude d'impact.

(30) V. Y. Rouquet, Volet immobilier du projet de loi « protection des consommateurs », AJDI. 2011. 496

(31) Depuis la loi n° 2005-67 du 28 janvier 2005 dite loi « Chatel », le professionnel prestataire de services doit spécialement informer le consommateur ou le non-professionnel de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite sachant que cette information doit être faite par écrit au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction (C. consom., art. L. 136-1, al. 1^{er}). Ainsi, lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions précitées, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat à tout moment à compter de la date de reconduction, et les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. À défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal (C. consom., art. L. 136-1, al. 2).

(32) Civ. 1^{re}, 24 mai 1989, n° 88-10126, Bull. civ. I, n° 208, RD imm. 1989. 479, obs. D. Tomasin ; RTD com. 1990. 95, obs. B. Bouloc ; 17 sept. 2003, n° 01-01.413.

(33) Civ. 1^{re}, 25 févr. 2010, n° 08-14787, Bull. civ. III, n° 45, AJDI 2010. 820, obs. M. Thioye ; D. 2010. 652, obs. Y. Rouquet ; Lyon, 26 oct. 2010, n° 10/01518, AJDI 2011. 230, obs. M. Thioye ; Civ. 3^e, 12 avr. 2012, n° 10-28.637, D. 2012. 1126, obs. Y. Rouquet ; AJDI 2012. 687, obs. M. Thioye.

(34) En prévoyant d'ajouter, après la phrase « *Toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret* », la phrase « *La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État* », on peut se demander, légitimement, à laquelle des trois clauses précitées dans la première phrase de l'alinéa l'on fait référence dans la deuxième (la clause d'exclusivité, la clause pénale ou la clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire ?).

(35) Propos extraits de l'étude d'impact.

(36) Et, dans le sillon ainsi tracé, le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 est venu préciser les conditions de conclusion des locations saisonnières par un intermédiaire (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 68).

(37) N'oublions pas, en effet, que le gérant locatif et le gérant sont tous les deux des administrateurs de biens qui doivent, à ce titre, être investis d'un mandat de gestion écrit (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 64, al. 2 ; Décr. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 29).

(38) D'ailleurs, la carte de gestion permet déjà, certes sous certaines conditions très strictes, d'exercer une activité de transaction et de recevoir à ce titre et à cette occasion des versements ou remises et même un prix de vente (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 69).

(39) Propos extraits de l'étude d'impact.

(40) Cette migration de compétence devrait, en effet, raccourcir les délais de délivrance des cartes et permettre, à terme, une révision à la baisse de la durée, aujourd'hui décennale, de leur validité (V. Y. Rouquet, art. préc., spéc. 477).

(41) Toutefois, le garde des Sceaux, interrogé par le Syndicat national des professionnels immobiliers, a pu indiquer la suppression de l'obligation de délivrer des reçus, à compter du 1^{er} janvier 2006, pour tous les titulaires de la carte portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » ayant déclaré sur l'honneur qu'ils ne recevront aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion des opérations mentionnées aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (Comm. SNPI, 11 janv. 2006, JCP N 2006, act. 144).

(42) Civ. 1^{re}, 21 juill. 1987, n° 85-10321, Bull. civ. I, n° 232, RDI 1988. 310, obs. D. Tomasin. *Contra* : Crim. 24 juin 1976, n° 75-90.995, Bull. crim. n° 231: le décret du 20 juillet 1972, pris pour l'application de la loi du 2 janvier 1970, prescrit que tous les versements ou remises perçus par un agent immobilier à l'occasion de son entremise professionnelle doivent obligatoirement donner lieu, selon des formes déterminées, à délivrance d'un reçu et à inscription à un compte bancaire spécial ; ces prescriptions ont une portée générale et s'appliquent notamment aux versements perçus par l'intermédiaire au titre de sa propre rémunération.