

La loi Macron et les intermédiaires immobiliers (1)

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

AJDI 2015 p.670

La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 serait-elle devenue, comme d'autres textes, un haut lieu d'expression de la « réformite aiguë » dont le législateur français serait atteint ou soupçonné de l'être ? On ne compte plus, en effet, les réformes ou, plus exactement, les retouches dont ce texte a fait l'objet depuis quelques années et, notamment, depuis l'ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004 qui, avec le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005, est venue simplifier et moderniser les conditions d'accès et d'exercice des diverses activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce, tout en accentuant la protection de la clientèle. Et alors que les règlements d'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) venaient à peine d'être publiés, la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques est, à son tour, venue amender la loi Hoguet. Mais, en y regardant de près, il convient de relativiser les apports de la loi « Macron » puisque, hormis quelques aménagements purement formels apportés à la loi modifiée pour lui assurer une cohésion d'ensemble, l'article 102 du texte nouveau se borne à étendre aux représentants légaux et statutaires des personnes morales intermédiaires immobiliers un certain nombre de dispositions qui, jusqu'ici, n'étaient applicables qu'aux seules personnes titulaires d'une carte professionnelle et, parfois, à leurs collaborateurs, ainsi qu'aux personnes assumant la direction d'un établissement secondaire (2). Ainsi, « même si le secret d'ennuyer est celui de tout dire », la très petite dimension de l'article 102 de la loi nouvelle permet de dresser aisément, de manière exhaustive, la liste des « sept points capitaux » sur lesquels la loi du 2 janvier 1970 a été modifiée pour étendre son application ou préciser son applicabilité aux représentants légaux et statutaires des personnes morales intermédiaires immobiliers :

- l'article 3-1 nouveau étend l'application ou précise l'applicabilité aux dirigeants concernés de l'obligation de formation continue ;
- l'article 4-1 réécrit étend l'application ou précise l'applicabilité aux mêmes personnes de l'obligation spéciale de transparence (sur l'existence éventuelle de liens directs de nature capitalistique ou de liens de nature juridique avec une entreprise dont les services sont proposés) ;
- l'article 13-1 retouché étend l'application ou précise l'applicabilité aux représentants considérés du code de déontologie ;
- l'article 13-3 amendé étend l'application ou précise l'applicabilité aux mêmes personnes de l'obligation de confidentialité ;
- l'article 13-4 corrigé étend l'application ou précise l'applicabilité aux dirigeants concernés des règles de procédure disciplinaire ;
- l'article 13-5 révisé étend l'application ou précise l'applicabilité aux mêmes personnes de la compétence de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (dans le cadre de l'action disciplinaire) ;

- l'article 13-8 réformé étend l'application ou précise l'applicabilité, en les renforçant, des sanctions disciplinaires aux représentants considérés.

Ainsi, en se souvenant que l'« on ne déjeune pas avec une personne morale » (3), puisqu'il s'agit d'une pure fiction juridique, le législateur « Macron » a, sans doute, été bien inspiré de « s'occuper » des dirigeants des groupements vertébrés d'intermédiation immobilière en les soumettant, *mutatis mutandis*, au même régime que les autres acteurs du secteur professionnel.

Mots clés :

Professions : * Agent immobilier * Personne morale * Représentant légal et statutaire

(1) Dans son numéro d'octobre 2015, l'AIDI a publié un dossier intitulé "Loi Macron et gestion immobilière". Il est constitué, outre la présente contribution, des articles suivants :

- Loi Macron et les baux commerciaux, par Nicolas Damas, p. 654 ;
- Les apports de la loi Macron au droit de la copropriété, par Daniel Tomasin, p. 662;
- Vers un statut clarifié du service public, par Pascal Gareau, p. 663 ;
- La loi Macron et les transactions immobilières, par Frédérique Cohet, p. 667.

(2) On ajoutera à cela la réécriture par l'article 210, IV, de la loi « Macron » de l'article 17-2 de la loi Hoguet dont l'alinéa 1^{er} - punissant de la peine d'amende prévue au 5^o de l'article 131-13 du code pénal le fait, pour un intermédiaire immobilier, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-1 - est abrogé à compter du 1^{er} juillet 2016.

(3) Formule attribuée à L. Duguit, cité par V. Wester-Ouisse, JCP 2009. I. 137, n° 1.