

De la formation continue des professionnels de l'immobilier

Commentaire du décret n° 2016-173 du 18 février 2016

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

AJDI 2016 p.412

Sachant que le législateur soumet aujourd'hui l'ensemble des intermédiaires immobiliers exerçant leur activité de façon habituelle en France à une obligation de formation continue, le décret n° 2016-173 du 18 février 2016, pris en application du nouvel article 3-1, alinéa 2, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, est venu déterminer la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue des professionnels de l'immobilier, les modalités selon lesquelles elle doit s'accomplir, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle.

« Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue » et, pour les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, « leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation » ! C'est en ces termes que l'article 3-1, alinéa 1^{er}, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et modifié par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, soumet aujourd'hui l'ensemble des intermédiaires immobiliers, dès lors qu'ils exercent leur activité de façon habituelle en France (1), à une obligation de formation continue qui n'était, jusque-là, qu'une simple faculté proposée à leurs adhérents par quelques organismes de garantie ou organisations professionnelles (FNAIM, UNIS, SNPI, SOCAF, CGAIM devenue GALIAN...), ainsi que par certains établissements universitaires. Cette nouvelle obligation légale, dont le respect dûment justifié est dorénavant élevé au rang de condition de renouvellement de la carte professionnelle (2), fait incontestablement partie des réels et grands progrès apportés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il va sans dire, en effet, que la formation continue est déterminante, voire indispensable, pour permettre aux professionnels de l'immobilier de faire face efficacement à l'hypertrophie et à la complexification de la réglementation, aux sources nombreuses, régissant leur secteur d'activité (3). Le législateur français étant, dans ce domaine comme dans tant d'autres, atteint ou soupçonné d'être atteint de « réformite aiguë » (4), celle-ci pourrait être source d'insécurité juridique si elle n'est pas bien dépistée et traitée par les interprètes professionnels du droit, parmi lesquels on compte, *volens nolens*, les intermédiaires immobiliers.

Toujours est-il que, en se conformant aux dispositions du nouvel article 3-1, alinéa 2, de la loi Hoguet, le pouvoir exécutif est intervenu, près de deux ans après le feu vert du législateur, pour déterminer la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue des professionnels de l'immobilier, les modalités selon lesquelles elle doit s'accomplir, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle. Tel est, en effet, l'objet du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 dont la date d'entrée en vigueur est, sous réserve des dispositions transitoires opportunément prévues (*V. infra*), fixée au 1^{er} avril 2016.

Raison d'être et champ d'application *ratione personae* de l'obligation de formation continue

Le décret n° 2016-173 du 18 février 2016 commence, dans son article 1^{er}, par préciser la finalité de l'obligation de formation continue et par en rappeler, en écho à l'article 3-1, alinéa 1^{er}, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, le domaine d'application *ratione personae*. On peut y lire, en effet, que la formation continue est une obligation professionnelle qui assure la mise à jour et le perfectionnement des connaissances et des compétences nécessaires à l'exercice de leur profession par les intermédiaires immobiliers exerçant leur activité de façon habituelle en France, sachant que ceux-ci sont entendus, *lato sensu*, comme l'ensemble des personnes suivantes : d'abord, les titulaires de la carte professionnelle

ou, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leur représentant légal et statutaire ; ensuite, les personnes qui assurent la direction d'un établissement secondaire ; enfin, les collaborateurs-négociateurs indépendants ou salariés.

Durée de la formation continue

Le décret n° 2016-173 du 18 février 2016 énonce, dans son article 2, que la durée de la formation continue est de quatorze heures par an ou de quarante-deux heures au cours de trois années consécutives d'exercice. Néanmoins, au titre des dispositions transitoires, l'article 7 précise que les titulaires de la carte professionnelle expirant entre le 1^{er} avril 2016 et le 31 décembre 2016 ne sont pas tenus de justifier de l'accomplissement de leur obligation de formation continue pour la demande de renouvellement de leur carte, alors que, pour la même demande, ceux dont la carte expire entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017 ou entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018 doivent justifier d'activités de formation continue d'une durée minimale de quatorze heures pour les premiers et de vingt-huit heures pour les seconds.

Nature des activités validables au titre de l'obligation de formation continue

Le décret n° 2016-173 du 18 février 2016 détermine, dans son article 3, la nature des activités qui - ayant trait aux domaines juridique, économique, commercial, à la déontologie ainsi qu'aux domaines techniques relatifs à la construction, à l'habitation, à l'urbanisme, à la transition énergétique et ayant un lien direct avec l'activité professionnelle exercée - peuvent être validées au titre de l'obligation de formation continue.

Ainsi, en premier lieu, on trouve dans la liste réglementaire la participation aux actions de formation qui sont mentionnées à l'article L. 6313-1, 2°, 6° et 14°, du code du travail (actions d'adaptation et de développement des compétences des salariés, actions d'acquisition, d'entretien ou de perfectionnement des connaissances, et actions de formation continue relatives au développement durable et à la transition énergétique) et qui, comme toutes les actions de formation qui entrent dans le champ d'application des dispositions relatives à la formation professionnelle continue, doivent être réalisées conformément aux exigences de l'article L. 6353-1 du même code... Un texte qui pose, notamment, les règles suivantes : d'une part, les actions de formation professionnelle considérées doivent être réalisées conformément à un programme préétabli précisant, en fonction d'objectifs déterminés, le niveau de connaissances préalables requis pour suivre la formation, les moyens pédagogiques, techniques et d'encadrement mis en œuvre ainsi que les moyens permettant de suivre son exécution et d'en apprécier les résultats ; d'autre part, à l'issue de la formation, le prestataire doit délivrer au participant une attestation mentionnant les objectifs, la nature et la durée de l'action et les résultats de l'évaluation des acquis de ladite formation.

En deuxième lieu, on trouve dans la liste gouvernementale des activités validables au titre de la formation continue l'assistance à des colloques, dans la limite de deux heures par an, dès lors qu'ils sont organisés dans les conditions définies à l'article L. 6353-1 du code du travail dont certaines des dispositions sont reprises à l'article 5 du décret commenté (V. *infra*).

En troisième lieu, on recense parmi les activités éligibles à la formation continue l'enseignement dans la limite de trois heures par an, sachant que, au cours de trois années consécutives d'exercice, la formation continue doit inclure au moins deux heures portant sur la déontologie, qui est devenue une priorité depuis que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a mis en place, de façon novatrice, 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.

Organismes de formation éligibles à la formation continue

Les activités validables au titre de l'obligation de formation continue doivent, selon l'article 4 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016, être accomplies auprès d'organismes de formation enregistrés ou ayant déposé une déclaration

d'activité en cours d'enregistrement, conformément aux dispositions des articles L. 6351-1 A à L. 6351-8 et R. 6351-1 à R. 6351-7 du code du travail. Elles peuvent également l'être auprès d'un organisme légalement établi dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, sachant que, lorsqu'elles ont trait au domaine juridique, ces activités faites à l'étranger ne sont validées que si elles présentent un lien suffisant avec le droit national applicable aux opérations d'intermédiation immobilière mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970.

Toujours est-il que, selon l'article 5 du décret rapporté, les organismes de formation susmentionnés doivent délivrer à la personne ayant accompli les activités validées au titre de la formation continue une attestation mentionnant les objectifs, le contenu, la durée ainsi que la date de réalisation celles-ci et, lorsqu'il s'agit d'un colloque, la présence du professionnel à cette manifestation. Cette attestation doit alors, pour le contrôle de l'accomplissement effectif de l'obligation de formation continue, être transmise par les intermédiaires immobiliers concernés, après chaque formation ou au plus tard au moment de la demande de renouvellement de leur carte professionnelle, au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France. Et, s'agissant des directeurs d'établissement et des collaborateurs-négociateurs, l'attestation doit aussi être transmise, après chaque formation, au titulaire de la carte professionnelle qui est mentionné sur le récépissé de la déclaration préalable d'activité ou qui a délivré l'attestation d'habilitation.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Formation continue

(1) L'obligation de formation continue ne vaut pas, en effet, pour les intermédiaires immobiliers qui, étant des ressortissants légalement établis dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, 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 ou de la chambre départementale d'Île-de-France.

(2) Depuis sa réécriture par le décret n° 2015-702 du 19 juin 2015, l'art. 80, 3°, du décret n° 72-678 du 20 juill. 1972 précise que doit désormais être jointe à la demande de renouvellement, en plus des pièces initialement requises, la justification du respect de l'obligation de formation professionnelle continue.

(3) Dans le même sens, V. FNAIM et UNIS, *Livre blanc, Propositions pour une réforme des métiers de l'immobilier*, mai 2011, p. 1 : « De la loi de la jungle, on est passé à la jungle des lois. »

(4) Ce phénomène a été décrit et dénoncé dans l'étude d'impact : « 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. »