

L'éthique dans le droit et la pratique de (certaines) professions réglementées de la construction

Moussa Thioye

DANS **DRIT ET VILLE** 2023/2 N° 96, PAGES 53 À 69

ÉDITIONS **INSTITUT DES ÉTUDES JURIDIQUES DE L'URBANISME, DE LA CONSTRUCTION ET DE L'ENVIRONNEMENT**

ISSN 0396-4841

DOI 10.3917/dv.096.0053

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://droit.cairn.info/revue-droit-et-ville-2023-2-page-53?lang=fr>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...
Flashez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Distribution électronique Cairn.info pour Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement.

Vous avez l'autorisation de reproduire cet article dans les limites des conditions d'utilisation de Cairn.info ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Détails et conditions sur cairn.info/copyright.

Sauf dispositions légales contraires, les usages numériques à des fins pédagogiques des présentes ressources sont soumises à l'autorisation de l'Éditeur ou, le cas échéant, de l'organisme de gestion collective habilité à cet effet. Il en est ainsi notamment en France avec le CFC qui est l'organisme agréé en la matière.

L'ÉTHIQUE DANS LE DROIT ET LA PRATIQUE DE (CERTAINES) PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES DE LA CONSTRUCTION

Moussa THIOYE

*Professeur de droit privé
Université Toulouse Capitole
IEJUC*

Doyen de la Faculté d'administration et communication

Diversité des professionnels de la construction immobilière. Quand bien même ils auraient tous, à quelques exceptions près, la qualité de prestataires de services intellectuels ou matériels, ordinairement en tant que locateurs d'ouvrage, les professionnels de la construction immobilière n'ont pas tous le même rôle et ne jouent pas la même partition dans l'opération juridico-technique. En effet, multiples et variés sont les contrats relatifs à l'acte de construire et beaucoup d'opérateurs professionnels, aux casquettes diverses, sont ou peuvent être sollicités à titre de concepteurs ou de réalisateurs d'ouvrages. Avant tout, on y compte, d'une part, toutes les personnes qui, selon l'article 1792-1, 1^o, du Code civil, sont liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (architectes, entrepreneurs réalisateurs, géomètres-experts, techniciens d'études, contrôleurs techniques, coordonnateurs de chantier en matière de sécurité et de santé des travailleurs, métreurs-vérificateurs...) et, d'autre part, toutes les personnes réputées constructeurs au titre des articles 1646-1, 1831-1, 1792-1, 2^o et 3^o, et 1792-4 du même code (les constructeurs-vendeurs ou promoteurs-vendeurs qui sont des intermédiaires économiques, les promoteurs-mandataires qui sont ainsi des intermédiaires juridiques, les fabricants et fournisseurs d'éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire)¹. On peut aussi y compter, dans une conception extensive de

1. V. M. THIOYE, *Précis de droit de la construction*, Éditions du Moniteur, 2023, n^o 1.1.1.

la construction couvrant la commercialisation, tous les intermédiaires immobiliers réalisant, pour leurs clients particuliers ou professionnels dont les promoteurs-vendeurs, ce qu'il est convenu d'appeler, dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce (agents immobiliers exerçant des activités de « transaction sur immeubles et fonds de commerce » ; administrateurs de biens exerçant des activités de « gestion immobilière » couvrant respectivement les opérations de gestion locative et les fonctions de syndic de copropriété des immeubles bâtis ; marchands de listes exerçant l'activité de vente de listes ou de fichiers)².

Éthique, morale, bonnes mœurs, équité, conscience, dignité, loyauté, sincérité... et déontologie des architectes et des intermédiaires immobiliers. Si l'éthique désigne un « ensemble de principes et valeurs guidant des comportements sociaux et professionnels, et inspirant des règles déontologiques (codes de bonne conduite, de déontologie ou de bonnes pratiques) ou juridiques »³, il va sans dire qu'elle innerve aussi les divers statuts et pratiques des professionnels de l'immobilier et, en particulier, ceux de l'architecture et de l'intermédiation dont les activités respectives font l'objet d'une réglementation impérative. Il s'agit là, en effet, de professionnels – tantôt jugés dignes de confiance et loués, tantôt jugés inquiétants et redoutés – pour lesquels il y a, respectivement, un « Code de déontologie » contenant des références expresses à diverses notions souples (standards juridiques) qui, pour distinguables et distinctes qu'elles soient, n'en désignent pas moins des concepts juridiques qui sont analogues ou, à tout le moins, étroitement apparentés parce que tous empreints de morale : les « bonnes mœurs », la « conscience », la « dignité », la « loyauté », la « sincérité », la « probité », la « bonne foi »

2. V. M. THIOYE, *Droit des intermédiaires immobiliers*, LexisNexis, 4^e éd., 2020.

3. G. CORNU (ss dir.), *Vocabulaire juridique H. Capitant*, Quadrige/Puf, 11^e éd., 2015, V° « Éthique ».

et, en deux notions concurrentes quoique synonymes ou presque, la « morale » et l'« éthique »⁴.

I. ÉTHIQUE ET ARCHITECTURE

Obligations déontologiques « immédiates »⁵ et « médiates »⁶. L'éthique en architecture peut être mesurée et saisie à l'aune, d'une part, des obligations purement déontologiques des professionnels (B) et, d'autre part, de leurs obligations légales doublées d'un caractère déontologique (A).

A. DE L'ÉTHIQUE AU TITRE D'OBLIGATIONS LÉGALES DOUBLÉES D'UN CARACTÈRE DÉONTOLOGIQUE

Au-delà des obligations strictement contractuelles découlant, le cas échéant, du contrat particulier le liant au maître de l'ouvrage, certains devoirs spécifiques pèsent légalement sur l'architecte, sous peine d'amende, voire d'interdiction temporaire ou définitive d'exercer la profession⁷.

Éthique et obligation de souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle. Quand bien même il devrait être *a priori*

-
4. « Deux mots sont en concurrence, éthique et morale. Le premier vient du grec (et fait plus savant), le second du latin. La tradition protestante utilise de préférence éthique, alors que les catholiques parlent habituellement de morale. Mais peu importe : ils ont exactement la même signification. Tous deux désignent une considération régulatrice des comportements » (Ph. LE TOURNEAU, « Bien faire l'homme » : de la morale avant toute chose, *in Le Droit saisi par la Morale*, sous la dir. de J. KRYNEN, Presses de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 2018, p. 18 et s., spéc. p. 18, n° 3). Cela dit, « ce mot (l'éthique), parce qu'il fait moins peur, est fréquemment substitué à celui de morale » (J. KRYNEN, *op. cit.*, avant-propos, p. 5 et s., spéc. p. 6, n° 5) qui confinerait à l'obligation (et à la faute) alors que l'éthique, elle, confinerait au bien (voir Ph. LE TOURNEAU, art. préc., *loc. cit.*).
 5. Immédiat signifie, en philosophie, ce qui agit ou se produit sans intermédiaire (contraire du qualificatif « médiate »).
 6. Médiate signifie, en philosophie, ce qui agit ou se produit par intermédiaire, par contrecoup (contraire du qualificatif « immédiat »).
 7. « Toute infraction aux prescriptions des articles 16, 17 et 18 est punie d'une amende de 2 000 à 200 000 F (*sic*). Le tribunal peut, en outre, interdire à l'architecte condamné l'exercice de la profession soit à titre temporaire, pour une durée qui ne peut excéder trois ans, soit à titre définitif » (L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 20).

irréprochable, « tout architecte, personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés, doit être couvert par une assurance. Chaque année, toute personne assujettie à cette obligation produit au conseil régional de l'ordre des architectes dont il relève une attestation d'assurance pour l'année en cours » (L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 16, al. 1^{er}; C. déontologie, art. 32). Néanmoins, « lorsque l'architecte intervient en qualité d'agent public, en qualité de salarié d'une personne physique ou morale dans les cas prévus à l'article 14 ou en qualité d'associé d'une société d'architecture constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée ou d'une société anonyme conformément à l'article 12, la personne qui l'emploie ou la société dont il est l'associé est seule civilement responsable des actes professionnels accomplis pour son compte et souscrit l'assurance garantissant les conséquences de ceux-ci » (L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 16, al. 2). En outre, « lorsque l'architecte intervient en qualité d'enseignant d'une école délivrant un diplôme français permettant d'accéder au titre d'architecte et qu'il est chargé, dans le cadre de ses obligations de service et du programme pédagogique de l'école, de la conception et la réalisation d'un projet architectural, l'école qui l'emploie est seule civilement responsable des actes professionnels accomplis pour son compte et souscrit l'assurance garantissant les conséquences de ceux-ci » (L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 16, al. 5). Toujours est-il qu'une attestation d'assurance doit être jointe, dans tous les cas, au contrat passé entre le maître de l'ouvrage et l'architecte ou, le cas échéant, son employeur (L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 16, al. 3) et que, le défaut de justification, par un architecte, qu'il satisfait à son obligation d'assurance entraîne la suspension de l'inscription au tableau régional après mise en demeure restée sans effet et, en l'absence de régularisation dans le délai fixé par la décision de suspension (délai qui ne peut être inférieur à trois mois), le Conseil régional procède à la radiation de l'intéressé (L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 23, al. 5).

Éthique et obligation de l'architecte de déclarer à l'Ordre des architectes ou à l'Administration, à leur demande, des projets de construction qui lui sont confiés et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire. En faisant écho à l'article 17 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, l'article 28, alinéa 1^{er}, du Code de déontologie dispose que, par souci de transparence et de sincérité, « tout architecte, agréé

en architecture ou société d'architecture, quel que soit le mode d'exercice de sa profession, est tenu, à leur demande, de déclarer au Conseil régional de l'Ordre des architectes au tableau duquel il est inscrit, ou à l'administration chargée de l'architecture, les projets de construction qui lui sont confiés et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire ». Le cas échéant, une telle déclaration, qui doit intervenir dans un délai d'un mois suivant la demande mais qui ne peut être rendue publique, porte sur la nature, l'importance, la localisation du projet, sur le maître d'ouvrage et sur l'étendue et les modalités de la mission confiée à l'architecte (C. déontologie, art 28, al. 2 et 3).

Éthique et obligation de l'architecte de déclarer à l'Ordre et à tout client ou employeur ses liens d'intérêt avec quiconque exerçant une activité dont l'objet est de tirer profit de la construction. Dans un souci de protection des clients de l'homme de l'art, l'article 18 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, appuyé par l'article 15 du Code de déontologie, prévoit que « l'architecte doit déclarer, préalablement à tout engagement professionnel, au Conseil régional de l'Ordre ses liens d'intérêt personnel ou professionnel avec toutes personnes physiques ou morales exerçant une activité dont l'objet est de tirer profit, directement ou indirectement, de la construction. L'architecte doit, avant tout engagement professionnel, faire connaître ces liens à tout client ou employeur ». Les liens d'intérêts personnels ou professionnels susmentionnés sont, selon l'article 29 du Code de déontologie, les suivants : *primo*, les liens de parenté entre, d'une part, l'architecte, l'agréé en architecture et un membre de la société d'architecture et, d'autre part, une personne qui participe professionnellement à une activité dont l'objet est de tirer profit directement ou indirectement de la construction et qui est, au premier ou au deuxième degré, ascendant, descendant ou collatéral de l'architecte ou de son conjoint ; *secundo*, les liens avec toute personne morale dont l'activité est de tirer profit, directement ou indirectement, de la construction et consistant en une participation à la gestion ou à la direction de cette entreprise ou en la détention d'au moins un dixième de son capital.

Éthique et obligation de l'architecte de s'inscrire à l'Ordre et de payer à celui-ci ses cotisations. Aux termes de l'article 35, alinéa 1^{er}, du décret n° 77-1481, 28 décembre 1977, « toute demande d'inscription au tableau régional, à son annexe, sur la liste spéciale ou sur le registre des succursales doit être accompagnée du versement pour frais d'instruc-

tion du dossier d'un droit dont le montant est fixé annuellement avant le 1^{er} décembre par le conseil national » et, selon l'article 36, alinéa 1^{er}, du même décret, « la cotisation annuelle est due par tous les membres inscrits au tableau, à son annexe, sur la liste spéciale ou sur le registre des succursales ». L'architecte est ainsi tenu, légalement et déontologiquement, de s'acquitter du paiement de ses cotisations à l'Ordre (D. n° 77-1481, 28 décembre 1977, art. 35 à 38). La violation de ce devoir – qui est un corollaire de l'obligation d'inscription à l'Ordre⁸ – constitue une violation d'une règle professionnelle et expose son auteur à des poursuites disciplinaires (D. n° 77-1481, 28 décembre 1977, art. 37, al. 5 ; C. déontologie, art. 27).

B. DE L'ÉTHIQUE AU TITRE D'OBLIGATIONS PUREMENT DÉONTOLOGIQUES

De nombreuses obligations purement déontologiques et, donc, à valeur réglementaire ont été édictées par le décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant Code des devoirs professionnels des architectes (ou, plus précisément, par le Code de déontologie des architectes) dans trois rubriques : les obligations déontologiques d'ordre personnel, les obligations déontologiques envers les clients et les obligations déontologiques envers les clients.

Éthique et obligations déontologiques d'ordre personnel. On compte, parmi les « **règles personnelles** » édictées par les articles 3 à 10 bis du Code de déontologie des architectes, les obligations déontologiques suivantes : l'architecte doit faire preuve d'objectivité et d'équité lorsqu'il est amené à donner son avis sur la proposition d'un entrepreneur de travaux ou un document contractuel liant un maître d'ouvrage à un entrepreneur ou à un fournisseur (C. déontologie, art. 3, al. 1^{er}) ; l'architecte

8. Puisque, selon l'article 9 de la loi n° 71-2 du 3 janvier 1977, « l'inscription à un tableau régional ou à son annexe confère le droit d'exercer sur l'ensemble du territoire national », sachant que seules les personnes physiques inscrites à un tableau régional d'architectes conformément aux dispositions des articles 10 et 11 (...) peuvent seules porter le titre d'architecte » et que « seules les personnes morales inscrites à un tableau régional d'architectes conformément aux dispositions de l'article 12 (...) peuvent seules porter le titre de société d'architecture ». Néanmoins, aux termes de art. 10-1 de la même loi, « l'architecte ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne (sic) ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui est légalement établi dans l'un de ces États peut exercer la profession d'architecte en France de façon temporaire et occasionnelle sans être inscrit à un tableau régional d'architectes ».

doit faire preuve d'objectivité et d'équité lorsqu'il est amené à formuler une appréciation sur la compétence ou la qualité d'une entreprise ou sur la qualité de l'exécution de ses ouvrages (C. déontologie, art. 3, al. 2) ; un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre ; la signature de complaisance est interdite (C. déontologie, art. 5, al. 1^{er}) ; tout architecte se doit de prêter son concours aux actions d'intérêt général en faveur de l'architecture (C. déontologie, art. 6) ; l'architecte avant de signer un contrat doit vérifier que certaines clauses ne risquent pas de le contraindre à des choix ou des décisions contraires à sa conscience professionnelle (C. déontologie, art. 7) ; lorsqu'un architecte est amené à pratiquer plusieurs activités de nature différente, celles-ci doivent être parfaitement distinctes, indépendantes et de notoriété publique ; toute confusion d'activités, de fonctions, de responsabilités dont l'ambiguïté pourrait entraîner méprise ou tromperie, ou procurer à l'architecte des avantages matériels à l'insu du client ou de l'employeur est interdite ; tout compéragement entre architectes et toutes autres personnes est interdit (C. déontologie, art. 8) ; l'architecte doit éviter les situations où il est juge et partie (C. déontologie, art. 9)...

Éthique et obligations déontologiques envers les clients. Il y a, au chapitre des « **devoirs envers les clients** » posés par les articles 11 à 16 du Code de déontologie des architectes, les obligations déontologiques suivantes : tout engagement professionnel de l'architecte doit faire l'objet d'une convention écrite préalable, définissant la nature et l'étendue de ses missions ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération (C. déontologie, art. 11)⁹ ; l'architecte doit assumer ses missions en toute intégrité et clarté et éviter toute situation ou attitude incompatibles avec ses obligations professionnelles ou susceptibles de jeter un doute sur cette intégrité et de discréditer la profession (C. déontologie, art. 12, al. 1^{er}) ; pendant toute la durée de son contrat, l'architecte doit apporter à son client ou employeur le concours de son savoir et de son expérience

9. Cela dit, en droit privé, les règles de conclusion et de preuve du contrat d'architecture sont, en principe, celles du louage d'ouvrage qui est un contrat consensuel (Cass. civ. 3^e, 30 sept. 1998, n° 97-11.168, *RDI* 1998, p. 638 : « l'écrit n'était pas une condition de validité du contrat d'architecte, dont l'existence et l'étendue pouvaient être prouvées par tous moyens légalement admissibles » ; Cass. civ. 3^e, 17 fév. 2015, n° 13-16.373, *BPIM* 2/15, comm. 109 : le contrat d'architecture peut être verbal).

(C. déontologie, art. 12, al. 2) ; l'architecte doit éviter toute situation où les intérêts privés en présence sont tels qu'il pourrait être porté à préférer certains d'entre eux et à ceux de son client ou employeur ou que son jugement et sa loyauté envers celui-ci peuvent en être altérés (C. déontologie, art. 13) ; lorsque l'architecte est tenu au secret en raison de son activité professionnelle, tout manquement à cette obligation constitue une faute (C. déontologie, art. 14) ...

Éthique et obligations déontologiques envers les confrères. On compte, parmi les « **devoirs envers les confrères** », édictées par les articles 17 à 25 du Code de déontologie des architectes, les obligations déontologiques suivantes : les architectes sont tenus d'entretenir entre eux des liens confraternels, ils se doivent mutuellement assistance morale et conseils (C. déontologie, art. 17) ; la concurrence entre confrères ne doit se fonder que sur la compétence et les services offerts aux clients (C. déontologie, art. 18) ; tout propos ou acte tendant à discréditer un confrère, toute manœuvre ou pression de nature à porter atteinte à sa liberté de choix d'un maître d'ouvrage ou à infléchir sa décision sont interdits (C. déontologie, art. 19) ; le plagiat est interdit (C. déontologie, art. 24) ; tout litige entre architectes concernant l'exercice de la profession doit être soumis au conseil régional de l'ordre aux fins de conciliation, avant la saisine de la juridiction compétente (C. déontologie, art. 25)¹⁰ ; on peut, sans conteste, voir dans cette dernière disposition une illustra-

10. V. Cass. civ. 1^{ère}, 29 mars 2017, n° 16-16.585, publié au *Bull. civ.* ; *BPIM* 3/17, comm. n° 199 : « attendu qu'aux termes de l'article 25 du décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes, tout litige entre architectes concernant l'exercice de la profession doit être soumis au conseil régional de l'ordre aux fins de conciliation, avant la saisine de la juridiction compétente ; qu'après avoir rappelé les dispositions de ce texte, lequel fixe une obligation générale et préalable de conciliation, en la subordonnant à la seule condition que le litige en cause porte sur l'exercice par les architectes de leur profession, et énoncé que l'absence de saisine préalable du conseil régional de l'ordre des architectes constituait une fin de non-recevoir, la cour d'appel a décidé, à bon droit, que la demande formée par la société DPV Architecture, qui n'avait pas satisfait à cette obligation, était irrecevable, peu important qu'aucune stipulation contractuelle instituant une procédure préalable de conciliation n'ait été conclue entre les architectes, ni que ceux-ci ne relèvent pas du même conseil régional de l'ordre des architectes ».

tion déjà ancienne de ce qu'il est de nos jours convenu d'appeler le droit collaboratif ou la technique de la « procédure participative »¹¹.

II. ÉTHIQUE ET INTERMÉDIATION IMMOBILIÈRE

Règles et instances de contrôle déontologiques. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR ») a, en insérant dans la loi du 2 janvier 1970 un nouveau titre II bis¹², institué de façon inédite des règles et des instances de contrôle spécifiques de nature à rapprocher l'organisation des professions de l'intermédiation immobilière soumises à la loi Hoguet de celle d'autres professions réglementées comme l'architecture¹³. Il a ainsi été institué un organisme essentiellement consultatif à sa naissance, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, dont la mission générale depuis l'origine est de « veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1^{er} par les personnes mentionnées au même article 1^{er} » (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 13-1 et s.). Avait également été instituée dès 2014 une instance disciplinaire compétente pour connaître, au premier degré, des actions disciplinaires exercées à raison de faits commis par les intermédiaires immobiliers : la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières

-
11. La « procédure participative » (instituée par l'article 37 de la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010, la convention de procédure participative (nouveau Titre XVII du Livre III du Code civil) est définie par l'article 2062, alinéa 1^{er}, du Code civil comme « une convention par laquelle les parties à un différend qui n'a pas encore donné lieu à la saisine d'un juge ou d'un arbitre s'engagent à œuvrer conjointement et de bonne foi à la résolution amiable de leur différend ».
 12. Titre initialement intitulé « De l'encadrement et du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières » avant d'être intitulé, depuis la réforme opérée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, « Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière ».
 13. En l'absence, initialement, d'instances et de sanctions disciplinaires, les manquements commis par les intermédiaires immobiliers dans l'exercice de leurs activités ne pouvaient donner lieu qu'à des sanctions civiles et/ou pénales.

(L. n° 70-9, 2 janv. 1970, ancien art. 13-4 et s.)¹⁴. Mais la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté avait généré la suppression de la CCATGI et le transfert corrélatif de l'ensemble de ses pouvoirs, essentiellement disciplinaires, au CNTGI¹⁵. Néanmoins, avec l'article 151 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « ELAN », la CCATGI a été rétablie dans le nouvel article 13-3 de la loi Hoguet mais seulement en tant que composante interne du CNTGI « qui instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du Conseil »¹⁶. Toujours est-il que la mise en place de ce cadre institutionnel, inédit dans le secteur, ne doit pas faire négliger l'essentiel que constituent les aspects matériels qui se déclinent, depuis la loi ALUR, 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 ou appelées à l'être). C'est ainsi, d'une part, qu'a été opportunément mis en place, par décret en Conseil d'État pris sur le fondement de l'article 13-1 de la loi Hoguet (D. n° 2015-1090, 28 août 2015), un Code de déontologie juridiquement contraignant pour les intermédiaires immobiliers et leurs représentants légaux et statutaires lorsqu'il s'agit de personnes morales¹⁷ (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 13-1, 4°) et, d'autre part, que ces intermédiaires sont assujettis, sous certaines réserves, à un devoir de confidentialité relativement aux données dont ils peuvent avoir connaissance dans l'exercice de leurs activités.

-
14. V. M. THIOYE, « Les intermédiaires immobiliers dans le projet de loi ALUR », *AJDI* 2013, p. 585 et s. ; « Le renforcement de la formation, de la déontologie et du contrôle des professions de l'immobilier », *AJDI* 2014, p. 362 et s. ; « L'intermédiation immobilière dans la loi ALUR », *Dr. et ville* 78/2014, p. 229 et s. ; « Le volet réglementaire du renforcement de la formation, de la déontologie et du contrôle des professions de l'immobilier », *AJDI* 2015, p. 675 et s.
 15. V. M. THIOYE, « L'impact de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté sur le droit des intermédiaires immobiliers », *AJDI* 2017, p. 263 et s. ; « CNTGI : ce qui change », *AJDI* 2017, p. 483 et s.
 16. V. M. THIOYE, « Les incidences de la loi ELAN sur le droit des intermédiaires immobiliers », *Loyers et copr.*, janv. 2019, n° 1, étude 3, p. 17 et s. ; « La loi ELAN et l'intermédiation immobilière », *AJDI* 2019, p. 54 et s. ; « Le CNTGI nouveau est arrivé ! », *AJDI* 2019, p. 437 et s.
 17. Ainsi, le législateur 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, s'étaient d'ailleurs déjà dotées).

A. DE L'ÉTHIQUE AU TITRE D'OBLIGATIONS DÉONTOLOGIQUES PAR NATURE

Les règles déontologiques applicables aux intermédiaires immobiliers (personnes titulaires d'une carte professionnelle ou dont l'activité a fait l'objet d'une déclaration préalable) et à leurs représentants légaux et statutaires s'il s'agit de personnes morales figurent en annexe au décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le Code de déontologie et entré en vigueur le 1^{er} septembre 2015. Ce code, après avoir rappelé son domaine d'application dans son article 1^{er}, affirme ou réaffirme en ses articles 2 et suivants les devoirs professionnels des personnes concernées : « éthique professionnelle », « respect des lois et règlements », « compétence », « organisation et gestion de l'entreprise », « transparence », « confidentialité », « défense des intérêts en présence », « conflit d'intérêts », « confraternité » et « règlement des litiges ».

Devoir général d'éthique professionnelle. L'article 2 pose une exigence générale d'éthique professionnelle et dispose, précisément, que les personnes visées doivent exercer leur profession avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité et, par leur comportement et leurs propos, s'attacher à donner la meilleure image de leur profession comme elles doivent s'interdire tout comportement, action ou omission susceptible de porter préjudice à l'ensemble de la profession.

Éthique et devoir de respect des lois et textes réglementaires. L'article 3 rappelle le devoir, somme toute évident, des professionnels concernés d'exercer leurs activités dans le strict respect des lois et textes réglementaires en vigueur ainsi que des règles déontologiques les gouvernant en veillant, notamment, à ne pas se rendre coupables des discriminations mentionnées à l'article 225-1 du Code pénal, à se conformer aux obligations qui leur incombent en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, à satisfaire aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ou encore à refuser leur concours lorsqu'elles sont sollicitées pour l'élaboration d'actes frauduleux.

Allant dans le même sens, l'article 5 dispose que les personnes visées doivent veiller à ce que les modalités d'organisation et de fonctionnement des structures d'exercice de leurs activités leur permettent d'être en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et déontologiques en vigueur. Et, pour cela, elles doivent, en particulier, assurer la direction

effective de leur entreprise et de leurs établissements, sous réserve de leur faculté de nommer des directeurs d'établissement. En outre, lorsqu'elles font recours à un collaborateur-négociateur ou nomment un directeur d'établissement, elles doivent veiller à ce que ces personnes remplissent toutes les conditions juridiques requises et qu'elles présentent toutes les compétences et les qualifications nécessaires au bon accomplissement de leur mission (à ce propos, elles doivent notamment veiller, lorsque le collaborateur est indépendant, à ce qu'il soit inscrit sur le registre spécial des agents commerciaux et qu'il ait souscrit une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle ; elles doivent aussi préciser avec clarté et exhaustivité l'étendue des pouvoirs confiés au directeur d'établissement dans l'acte le nommant ou au collaborateur-négociateur dans l'attestation d'habilitation exigée).

Éthique et devoir de compétence professionnelle. L'article 4 réaffirme et développe, sous l'angle déontologique, l'exigence de compétence professionnelle qui, plus concrètement, induit plusieurs devoirs à la charge des personnes concernées : celui de posséder les connaissances théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs activités ; celui de se tenir informées des évolutions législatives et réglementaires ayant un rapport avec leurs activités ou qui sont susceptibles d'influer sur les intérêts qui leur sont confiés ; celui de connaître les conditions des marchés sur lesquels elles sont amenées à intervenir ; celui de prendre les mesures nécessaires au respect de leur propre obligation de formation continue et veiller à ce que leurs collaborateurs-négociateurs et leurs directeurs d'établissements secondaires remplissent la leur ; celui de s'astreindre à refuser les missions pour lesquelles elles n'ont pas les compétences requises ou à recourir si nécessaire à toute personne extérieure qualifiée de leur choix et, dans ce dernier cas, d'informer leur client sur la nature des prestations concernées et sur l'identité de la personne extérieure à laquelle elles ont fait appel et de veiller au professionnalisme de cette dernière.

Éthique et devoir de transparence. L'article 6, relatif à l'exigence de transparence, explicite celle-ci en posant que les personnes concernées doivent, dans le respect des obligations légales et réglementaires, donner au public, à leurs mandants et aux autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées une information exacte, intelligible et complète de leurs activités professionnelles, y compris des services

rendus à titre accessoire ou complémentaire, des montants et des modes de calcul de leurs honoraires pratiqués, de leurs compétences et de leurs qualifications professionnelles. Elles doivent aussi veiller, à la demande de toute personne intéressée, à présenter leur carte professionnelle et à ce que leurs collaborateurs présentent leur attestation d'habilitation et leurs directeurs d'établissement leur récépissé de déclaration préalable d'activité. Elles doivent, en outre, tenir à la disposition de leurs mandants ou des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées l'identité des personnes qui interviennent dans l'exécution des missions qui leur ont été confiées. Elles doivent, par ailleurs, communiquer, à première demande, les coordonnées de leur assureur de responsabilité civile professionnelle et, le cas échéant, de leur garant. Elles doivent également, lorsqu'elles sont sollicitées pour établir un avis de valeur, informer leur client que cet avis ne constitue pas une expertise.

Éthique et devoir de confidentialité. L'article 4-3 de la loi Hoguet, inséré par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 pour remplacer l'ancien article 13-3 qui lui-même avait été créé par la loi ALUR, dispose que, « sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités ». Néanmoins, « ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat. Il ne fait également pas obstacle au signalement d'un habitat manifestement indigne au sens de l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement au maire de la commune concernée ». On constatera aisément, outre le fait que son objet (données qui pourraient être légalement et efficacement couvertes) est somme toute assez flou, que le devoir général de confidentialité ainsi édicté est loin de bénéficier d'une absoluité puisqu'il est immédiatement assorti d'une série de réserves dont la plupart, exprimées sous forme de standards juridiques nécessairement élastiques, semblent très ouvertes. Toujours est-il que l'article 7 du Code de déontologie est venu réaffirmer l'obligation légale de confidentialité et préciser que, dans ce cadre

et sous certaines réserves¹⁸, les personnes visées doivent faire preuve de prudence et de discrétion dans l'utilisation des données à caractère personnel et des informations relatives à leurs mandants ou à des tiers recueillies dans l'exercice de leurs fonctions ainsi que dans la divulgation des éléments relatifs à leur mandat. Elles doivent aussi veiller à ce que leurs collaborateurs et directeurs d'établissement agissent avec la même prudence et la même discrétion.

Éthique et devoir de diligence. L'article 8, intitulé « Défense des intérêts en présence », dispose que les personnes concernées doivent, dans l'exercice des missions qui leur sont confiées, promouvoir les intérêts légitimes de leurs mandants tout en se montrant respectueux des droits et intérêts des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées. Et, à cette fin, elles doivent, par exemple, veiller : à ce que les actes sous seing privé qu'elles rédigent expriment les accords intervenus entre les parties ; à communiquer à leurs mandants et aux autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées l'ensemble des informations qui leur sont utiles pour qu'ils prennent leurs décisions de façon libre et éclairée ; à rendre compte régulièrement et dans les meilleurs délais à leurs mandants de l'exécution de leur mission et à les avertir des difficultés rencontrées ; à transmettre à leur mandant dans les meilleurs délais toute proposition répondant au mandat confié...

Éthique et devoir de lutte contre les conflits d'intérêts. L'article 9 rappelle que les personnes visées doivent veiller, tant dans l'exercice de leurs activités habituelles d'intermédiation immobilière que dans celui de leurs activités annexes ou connexes, à ne pas se trouver en conflit d'intérêts avec leurs mandants ou avec les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées. Elles doivent ainsi, dans ce dessein, se conformer aux règles suivantes : se garder d'acquérir ou de faire acquérir par un proche ou un organisme quelconque dans lequel elles détiendraient une participation un bien immobilier pour lequel un mandat leur a été confié, sauf à informer leur mandant de leur projet ;

18. L'obligation de confidentialité est désactivée, en effet, dans les situations suivantes : lorsque des dispositions légales ou réglementaires obligent les intermédiaires concernés ou les autorisent à les communiquer, notamment lorsqu'elles sont tenues de témoigner en justice ; lorsque les personnes intéressées les délient de cette obligation ; dans l'exercice de leur défense en matière judiciaire ou disciplinaire.

informer l'acquéreur de leur qualité en cas de mise en vente d'un bien qui leur appartient en totalité ou en partie ; ne pas accepter d'évaluer un bien dans lequel elles possèdent ou envisagent d'acquérir des intérêts, sauf à en faire état dans leur avis de valeur ; ne pas percevoir de rémunération ou d'avantage de quelque nature que ce soit au titre de dépenses engagées pour le compte d'un mandant, sans avoir au préalable obtenu l'accord de celui-ci sur l'engagement des dépenses, les modalités de choix des fournisseurs et la facturation de leurs produits ou services devant être transparents ; informer leurs mandants et les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées sur la possibilité et les raisons d'un conflit d'intérêts avec eux ou entre eux et, notamment, sur des liens directs de nature capitalistique ou juridique qu'elles ont ou que leurs directeurs d'établissement ou leurs collaborateurs habilités ont avec les entreprises, les établissements bancaires ou les sociétés financières dont elles proposent les services...

Éthique et devoir de confraternité. L'article 10 – qui est le seul texte qui s'intéresse exclusivement aux rapports internes entre intermédiaires immobiliers – dispose que ceux-ci doivent, dans l'exercice de leurs activités, entretenir entre eux des rapports de confraternité, dans le cadre d'une concurrence libre, saine et loyale. Elles doivent alors, par exemple, veiller à se conformer aux règles suivantes : se garder de toutes paroles ou actions blessantes ou malveillantes ainsi que de toutes démarches ou manœuvres susceptibles de nuire à leurs confrères, les dénigrer ou les discréditer ; éviter tout conflit avec leurs confrères pouvant nuire aux intérêts des mandants et des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées ; s'abstenir d'inciter les prospects ou les clients d'un confrère à rompre leurs relations commerciales avec ce dernier...

Éthique et devoir de promotion des modes amiables de règlement des litiges. L'article 11 commande aux intermédiaires immobiliers ou leurs représentants légaux et statutaires, d'une part, de privilégier les modes amiables pour le règlement des litiges pouvant les opposer à leurs mandants, aux autres parties intéressées aux opérations pour lesquelles

elles ont été mandatées ou entre eux-mêmes et, d'autre part, de répondre de bonne foi et dans un délai raisonnable à leurs réclamations¹⁹.

B. DE L'ÉTHIQUE AU TITRE D'UNE OBLIGATION DÉONTOLOGIQUE PAR DESTINATION

Obligation légale, localisée, des agents immobiliers et des administrateurs de biens de signaler au procureur de la République les faits susceptibles de constituer certaines infractions. Inséré dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 par l'article 193 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, l'article 8-2-1 dispose que, sans préjudice, le cas échéant, de leur obligation de déclarer à la cellule de renseignement financier nationale les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou sont liées au financement du terrorisme (C. monét. fin., art. L. 561-15), les agents immobiliers (uniquement pour leurs activités relatives à l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis) et les administrateurs de biens (tant pour leurs activités de gestion locative immobilière que pour leurs activités de syndic de copropriété exercées dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) sont tenus de signaler au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer certaines infractions comme, par exemple, les faits : de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (C. pén., art. 225-14) ; de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres (Code de la santé publique, art. L. 1337-4) ; de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent

19. Avant son abrogation logique par le décret n° 2019-298 du 10 avril 2019, relatif au CNTGI, l'article 12, par des dispositions confinant alors au vœu pieux, prévoyait que les intermédiaires immobiliers ou assimilés faisant l'objet de poursuites disciplinaires en raison d'un manquement aux lois, aux règlements et aux règles déontologiques ou en raison d'une négligence grave, commis dans l'exercice de leurs activités, devaient éviter tout comportement susceptible d'entraver ou de nuire au bon déroulement de l'action disciplinaire et se conformer aux décisions disciplinaires les frappant.

manifestement à leur suroccupation (CCH, art. L. 123-3) ; de mauvaise foi, de ne pas respecter l'interdiction de louer ou mettre à disposition des locaux frappés d'un arrêté de péril (CCH, art. L. 511-6) ; de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation d'un logement déclaré insalubre (CCH, art. L. 521-4).

L'édiction de cette nième obligation, dont la sanction n'est pas expressément ou directement indiquée dans le texte (mais il résulte de l'article 3 du Code de déontologie que, dans l'exercice de leurs activités, les intermédiaires doivent agir dans le strict respect des lois et textes réglementaires en vigueur), atteste, si besoin en est, que le contrôle de l'exercice des activités demeure une des fortes préoccupations du législateur : l'exigence de « savoir-vivre professionnel » est plus que jamais de rigueur.

CONCLUSION

Parce que l'éthique désigne une « considération régulatrice des comportements »²⁰ professionnels et parce que les métiers d'architecte et d'intermédiaire immobilier font l'objet d'une réglementation d'ordre public, comprenant un volet « déontologie », tout architecte ou tout intermédiaire immobilier doit se considérer et tendre à être considéré comme « une conscience à laquelle s'adresse une confiance »²¹.

20. Ph. LE TOURNEAU, art. préc., *loc. cit.*

21. Selon une formule qui a été spécialement conçue et bâtie pour l'avocat (voir J.-J. TAISNE, *La déontologie de l'avocat*, Dalloz, 10^e éd., 2017, p. 134).