

Décret n-2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles régissant le code de déontologie de certains professionnels de la vente et de la gestion immobilière et commerciale.

.....

Public cible : agents immobiliers, gestionnaires immobiliers, administrateurs immobiliers, vendeurs de listes immobilières.

Objet : définition des obligations déontologiques des professionnels de l'immobilier.

Entrée en vigueur : le texte sera applicable à partir du 1er septembre 2015

Explication : le décret définit les obligations d'intégrité, de moralité et de loyauté applicables aux professionnels de l'immobilier. Ils doivent permettre que les activités de vente et de gestion immobilière soient exercées au mieux des intérêts du client et que les meilleures pratiques soient respectées par tous les membres de la profession. La violation des règles pourrait entraîner des sanctions disciplinaires imposées par la commission contrôlant les activités des vendeurs et des gestionnaires immobiliers.

Article premier

Champ d'application

- I. Le présent code définit le code de déontologie des professionnels exerçant une ou plusieurs activités mentionnées à l'article 1er de la loi n-70-0 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions dans lesquelles les activités professionnelles concernant certaines opérations concernant les biens immobiliers et les entreprises, titulaires d'une licence professionnelle délivrée selon les conditions de l'article 3 de la même loi ou dont l'activité a été préalablement déclarée conformément à l'article 9-1 de cette même loi. Lorsque les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont des personnes morales, leurs représentants et statutaires sont également soumis au présent code.
- II. Les activités mentionnées ci-dessus, couramment exercées, même à titre accessoire, et exercées sur le bien d'autrui sont les suivantes :
 1. L'activité de l'agent immobilier est définie par les prestations fournies pour réaliser les opérations mentionnées aux 1er à 5ème et 8ème points de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 :
 - L'achat, la vente, la revente, l'échange, la location, la sous-location, sur une base saisonnière ou permanente, de biens meublés ou non, construits ou non bâtis ;
 - L'achat, la vente ou la location-gérance d'un fonds de commerce ;
 - Le transfert du bétail (mort ou vivant),
 - La souscription, l'achat, de parts sociales d'une entreprise immobilière ou d'une entreprise participative d'habitat qui attribuent un logement à l'usufruit ou à la propriété ;
 - L'achat, la vente d'actions non négociables lorsque les parts sociales comprennent un immeuble ou une entreprise ;
 - La résiliation de tout contrat d'utilisation d'un immeuble partagé tel que régi par les articles L.121-60 et suivants du Code de la consommation.
 2. L'administration des biens au sens de l'article 6° de la 1ère loi du 2 janvier 1970 qui consiste en des services fournis pour la gestion des immeubles.
 3. Les activités des syndicats de copropriété telles que définies par l'article 9° de la 1ère loi du 2 janvier 1970 exercées à la manière de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété de l'immeuble.

4. L'activité de vendeur de listes immobilières telle que spécifiée à l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970 qui consiste à vendre des listes ou des fichiers, à l'exclusion des annonces dans la presse, qui contiennent le détail des biens à vendre, à louer ou à sous-louer, meublés ou non, construits ou non et des offres de vente de fonds de commerce.

L'article 2

Éthique professionnelle

Les personnes mentionnées à l'article premier doivent exercer leur profession avec conscience, dignité, loyauté, honnêteté et intégrité.

Par ce qu'ils font et ce qu'ils disent, ils doivent s'efforcer de représenter positivement la profession. Ils ne se comporteront pas d'une manière qui pourrait porter préjudice à la profession dans son ensemble.

L'article 3

Respect des lois et règlements

En tant que professionnels, les personnes mentionnées par l'article 1er respecteront strictement les lois et règlements de la profession et les règles détaillées par celui-ci.

Plus précisément, ils :

1. Ne pas commettre de discriminations telles que prévues par l'article 225-1 du Code pénal à l'encontre de toute personne physique ou morale ;
2. S'acquitter de leurs obligations en matière de prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme telles que précisées par l'article L.561-2 du code monétaire et financier ;
3. Respecter les règles de la loi n-78-16 du 6 janvier 1978 relative à la protection de la vie privée et des fichiers de données.
4. Refuser de prendre part à des activités frauduleuses

L'article 4

Compétences

Les personnes mentionnées au 1er article doivent avoir des connaissances théoriques et pratiques suffisantes pour exercer leurs activités professionnelles.

Ils doivent se tenir informés des changements juridiques et des règles concernant leurs activités ou susceptibles d'influencer les intérêts qui leur sont confiés.

Ils doivent connaître leur marché local. Ils doivent s'assurer qu'ils remplissent leurs obligations en matière de formation et s'assurer que leurs collaborateurs, qui peuvent négocier, servir de médiateurs ou d'agir en leur nom, ainsi que les dirigeants de l'entreprise remplissent également leurs obligations de formation.

Ils acceptent de refuser les activités pour lesquelles ils ne sont pas compétents ou de faire appel à un expert qualifié si nécessaire. Dans ce dernier cas, il doit informer son client de la nature des services et de l'identité de l'expert qu'il a appelé et s'assurer qu'il agit de manière professionnelle.

L'article 5

Organisation et gestion de l'entreprise

Les personnes mentionnées à l'article 1 s'assurent que les organisations et les opérations de la société sont conformes aux dispositions légales, règles et règlements en vigueur du présent code. Concrètement, ils garantissent une gestion efficace de leur société et de leurs agences, sous réserve de leur capacité à nommer des administrateurs d'agences.

Lorsqu'il autorise un collaborateur à négocier, à servir de médiateur et à agir en son nom, il s'assure que cette personne remplit toutes les conditions fixées par la loi et la réglementation et qu'elle dispose de toutes les compétences et qualifications requises pour mener à bien sa mission.

Lorsque le collaborateur, ainsi autorisé, n'est pas un salarié, ils s'assurent qu'il est inscrit au registre spécial des agents commerciaux et qu'il a souscrit une assurance contre les risques financiers découlant de leur responsabilité professionnelle.

Les autres personnes mentionnées à l'article 1er précisent clairement et en détail l'étendue des attributions confiées par la nomination d'un directeur d'agence ou dans la certification établie par l'article 9 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 précitée.

L'article 6

Transparence

Dans le respect des obligations légales et réglementaires, les personnes mentionnées à l'article 1er donnent au public, aux mandants et aux tiers des informations correctes, claires et complètes concernant leurs activités professionnelles y compris les activités annexes ou complémentaires, le prix des honoraires d'agence et leur mode de calcul, leurs compétences et leurs qualifications professionnelles.

Ils s'engagent à :

1. Présenter leur carte de licence professionnelle et s'assurer que leurs collaborateurs présentent leur certification et que les directeurs d'agence présentent leur déclaration d'activité professionnelle, à toute personne intéressée ;
2. Fournir aux mandants ou à tout tiers participant à l'opération, les détails de l'identité des personnes intervenant dans la mission.
3. Pour fournir les coordonnées de l'assureur en responsabilité civile professionnelle et, le cas échéant, de son garant :
4. Informer le client que son estimation n'est pas une expertise lorsqu'il procède à l'estimation d'un bien.

L'article 7

Confidentialité

S'agissant de leur obligation de protection de la vie privée telle qu'établie par l'article 13-3 de la loi du 2 janvier 1970, précitée, les personnes mentionnées à l'article 1er doivent faire preuve de prudence et de discrétion dans le traitement des données à caractère personnel de leurs mandants ou de tiers dont elles ont connaissance dans l'exercice de leur fonction professionnelle et des informations relatives aux contrats.

Ils veillent à ce que leurs collaborateurs et directeurs d'agence agissent avec le même soin et la même discrétion.

Ils ne sont pas tenus à cette obligation de confidentialité lorsque :

- 1- Les dispositions légales et réglementaires les obligent ou les autorisent à communiquer ces informations, notamment lorsqu'ils doivent témoigner devant un tribunal ;
- 2- Lorsque les personnes intéressées les libèrent de cette obligation ;

- 3- Dans l'exercice de leur défense devant un tribunal ou devant une commission de discipline.

L'article 8

Défense de l'intérêt en présence

Dans l'exercice de leurs activités professionnelles, les personnes mentionnées dans la 1ère activité doivent promouvoir les droits légitimes de leurs mandants, dans le respect des droits et intérêts des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.

Ils s'engagent à :

1. Les accords privés qu'ils établissent représentent correctement l'accord entre les parties, ils garantissent qu'ils ne contiennent pas d'erreurs et qu'ils respectent leurs intérêts sans que l'une ou l'autre des parties ne soit avantageusement avantagée.
2. Veiller à ne mettre aucun de leurs mandants, aucun tiers ou eux-mêmes dans une situation difficile.
3. Communiquer à leurs mandants et à d'autres tiers toutes les informations nécessaires à leur prise de décision libre et éclairée.
4. D'informer les mandants dans les plus brefs délais lorsqu'ils ont rempli leur mission et de les informer de toute difficulté ;
5. Informer le mandant de toute offre reçue ;
6. Transmettre dans les plus brefs délais l'ensemble des fonds et documents aux mandants, soit directement aux mandants, soit au représentant désigné.

L'article 9

Conflits d'intérêts

Les personnes mentionnées à l'article 1er éviteront les conflits d'intérêts avec leurs mandants ou d'autres parties dans les opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.

Ils veillent à ce que l'exercice de leur annexe ou des activités qui y sont liées n'entraîne aucun conflit d'intérêts.

Ils s'engagent à :

1. De ne pas acheter une partie ou la totalité d'un bien pour lequel il a obtenu un mandat, de ne pas permettre à un parent ou à une société dans laquelle il pourrait avoir une part d'acheter le bien, à moins qu'il n'informe le mandant de son projet ;
2. Informer l'acheteur qu'il est propriétaire dans le cas où il est propriétaire de tout ou partie du bien à vendre ;
3. Ne pas accepter d'évaluer le bien dans lequel ils ont ou ont l'intention d'avoir des intérêts à moins qu'ils ne le mentionnent dans leur évaluation ;
4. Ne pas percevoir d'honoraires ou tout autre type d'avantage sur les frais payés par le mandant, sans avoir préalablement reçu l'accord du mandant en ce qui concerne l'engagement des frais. Le choix des prestataires et la facturation de leurs prestations doivent être transparents.
5. Informer les mandants et les autres parties des possibilités et des raisons d'un conflit d'intérêts avec ou entre eux, notamment les liens directs capitalistiques ou juridiques qu'ils ont ou que leurs dirigeants d'agence ou collaborateurs peuvent avoir avec les entreprises, les banques ou les institutions financières dont ils promeuvent les services. Ils doivent révéler tout gain direct ou indirect qu'ils pourraient obtenir pour remplir leur mission.

L'article 10

Collégialité

Dans le cadre de leur profession, les personnes mentionnées au 1er article doivent entretenir une concurrence libre, saine et honnête. Ils doivent s'abstenir de toute action ou commentaire malveillant qui pourrait avoir des conséquences négatives pour leurs concurrents.

Ils éviteront tout conflit avec leurs concurrents qui pourrait porter atteinte aux intérêts des mandants ou d'autres tiers de l'opération pour laquelle ils ont été mandatés.

Ils s'abstiendront d'encourager les clients des concurrents à rompre leurs relations commerciales avec eux. Ils s'abstiendront de partager de fausses informations pour gagner de nouveaux clients.

Ils ne doivent pas donner d'avis sur les pratiques professionnelles d'un concurrent sans y avoir été invités. Ils doivent agir avec prudence et mesure lorsqu'ils communiquent leur opinion.

S'il est représentant syndical ou s'il occupe toute autre fonction élective ou représentative, il s'abstiendra d'utiliser sa position à des fins commerciales.

S'ils ont connaissance d'une infraction au Code de déontologie commise par un concurrent, ils n'en informeront pas les clients mais se référeront immédiatement à leur concurrent.

L'article 11

Règlement des litiges

Les personnes mentionnées à l'article 1er s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige avec leurs mandants, tiers ou concurrents.

Ils répondront de bonne foi et dans les plus brefs délais à leurs réclamations.

L'article 12

Discipline

Lorsque les personnes mentionnées à l'article premier font l'objet d'une procédure disciplinaire en raison d'un manquement aux lois, règlements ou règles fixées par le présent code ou en raison d'une négligence grave commise dans l'exercice de leurs activités. Ils s'engagent à éviter tout comportement susceptible d'entraver ou de nuire au déroulement de la procédure disciplinaire engagée par la commission de contrôle des activités des vendeurs et gérants d'immeubles telle que mentionnée à l'article 13-5 de la loi du 2 janvier 1970.

Ils se conformeront aux décisions disciplinaires de la commission et, le cas échéant, du tribunal administratif.