

La Loi Hoguet, toute la Loi, rien que la Loi

Pour les agents commerciaux mandataires en immobilier, il convient de respecter la loi.



L'appellation légale du négociateur non salarié est celle d'« Agent Commercial » telle qu'elle est stipulée dans l'article 4 de la loi Hoguet et sur les cartes de collaborateurs délivrées par les CCI. Les termes « auditeur », « consultant », « conseiller », etc... n'existent pas dans la loi HOGUET. Ce sont des appellations « marketing » qui dévalorisent le statut d'ordre public et protecteur de l'« Agent Commercial », réglementé par la Directive Européenne de décembre 1986, la loi du 25 juin 1991, transcrite dans les articles L.134-1 et suivants du Code de commerce. Ces appellations qui figurent sur beaucoup de cartes de visite, ne sont pas dans les attributions de l'Agent Commercial mandataire

en immobilier, ce sont celles de l'Agent Immobilier qui l'a mandaté. L'Agent Commercial en immobilier est un mandataire qui, à titre de profession libérale indépendante, est chargé de façon permanente, de prospecter, de négocier, de conclure, de signer des « mandats de recherche d'acquéreurs » ou de « recherche de biens immobiliers », au nom et pour le compte de son mandant « l'Agent Immobilier ». L'Agent Immobilier est responsable des mandats qu'il reçoit de ses Agents Commerciaux mandataires lorsqu'il les enregistre sur son registre des mandats, après avoir vérifié s'ils sont conformes avec la législation. Le client dont le mandat a été enregistré par l'Agent Immobilier n'est plus un prospect de l'Agent Commercial mandataire qui a fini sa mission. Il doit exercer son activité dans le cadre exclusif d'une Entreprise Individuelle (E.I.). L'attestation d'habilitation (Carte de collaborateur), imposée par la loi Hoguet, n'est délivrée qu'à des personnes physiques. L'Agent Commercial mandataire en immobilier et l'Agent Immobilier sont liés par un contrat qui n'est pas un contrat de travail. L'Agent Commercial mandataire en immobilier est libre d'organiser son travail comme il l'entend. L'existence d'un lien de subordination peut

conduire à la requalification du contrat d'Agent Commercial en contrat de travail. La loi Hoguet interdit à l'Agent Commercial mandataire en immobilier de donner des conseils, car il n'est ni juriste, ni architecte, ni géomètre, ni diagnostiqueur, ni expert immobilier. Il lui est interdit de rédiger des actes sous seing privé, de recevoir des fonds, d'effectuer des permanences dans une agence immobilière ou de la diriger. La loi prévoit une peine de six mois d'emprisonnement, associée à une amende de 7.500 €, pour ceux qui se feraient passer pour un « Agent Immobilier » sans être titulaire de la carte professionnelle d'Agent Immobilier définie dans l'article 1 de la loi Hoguet. Cette réglementation est-elle trop rigide ? Pour la Cnacim, elle est protectrice, même si nous ne sommes pas opposés, par principe, à son évolution.

Plusieurs milliers d'agents commerciaux mandataires en immobilier adhèrent à l'UNIS par l'intermédiaire de la CNACIM. Afin d'augmenter la représentation syndicale de l'UNIS, faites la promotion de la CNACIM auprès de vos agents commerciaux mandataires.

www.cnacim.immo