

L'autorité de la concurrence dans son [avis du 7 juin](#) dernier recommande une réforme visant à la sortie du métier de professionnel de la transaction de la loi HOGUET ou une définition restrictive de la notion d'entremise immobilière.

L'autorité prétend renforcer la protection économique des consommateurs d'une part et, d'autre part, à assouplir les conditions d'exercice de l'activité d'entremise immobilière.

En réalité, l'autorité souhaite une « offre de services innovants » ou une « baisse des taux de commission ».

Cet avis a fait l'objet d'une [communication en réponse](#) provenant des syndicats représentant les professions immobilières et d'une [tribune éclairante](#) de Monsieur Henry Buzy Cazeau.

Pour rappel, la loi HOGUET du 2 janvier 1970 règlemente l'accès et l'exercice des métiers d'intermédiaire dans l'immobilier.

L'article 1 de cette loi utilise une formule large afin d'éviter que certains ne s'en détournent via un montage :

*« Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives notamment à la transaction, gestion locative et exercice des fonctions de syndic. »*

Cette loi historique vise à éviter des manœuvres ou malversations du passé et ainsi protéger les propriétaires faisant appel à un service d'intermédiation.

Conséquence de cette préconisation de l'autorité de la concurrence : toute personne ou plateforme pourrait exercer le métier d'agent immobilier ainsi que ceux de la gestion locative ou du syndic ?

Quand ils sont venus disrupter les taxis, je n'ai rien dit, je n'étais pas taxi.

Quand ils ont concurrencé les « anciens » notaires, je n'ai rien dit, je n'étais pas notaire.

Quand l'autorité de la concurrence est venue déréguler les agents immobiliers, je n'ai rien dit, je n'étais pas dans la transaction.

Quand ils sont venus me chercher, il ne restait plus personne pour protester. (Pastiche du poème de Martin Niemöller)

Certains mots sont à la mode de l'économie collaborative : disrupter, déréguler, concurrencer.

Comparaison n'est pas raison, ce qui était peut-être justifié pour d'autres professions ne l'est peut-être pas pour les professionnels de l'immobilier.

D'abord pourquoi le ministère de l'Économie est à l'initiative de cette demande et non pas un concurrent ?

Pourquoi cette autorité indépendante, vient [selon Maître Cyril Sabatié](#) d'une certaine manière conforter les détournements de cette loi « coachs immobiliers, ibuyers, prestations annexes des plateformes de diffusion en ligne d'annonces immobilières, etc... ».

Comment les pouvoirs publics pourraient faire à ce point volteface avec des objectifs contradictoires, alors que chaque mandat politique comporte de nouvelles lois visant à encadrer les intermédiaires.

D'un côté le consumérisme vise à protéger le public : obligation d'information et d'affichage des prix, documents d'information avant-vente, bail type, contrat de syndic type, fixation du tarif de l'état daté, obligation de formation initiale et continue, risques liés au maniement des fonds et garantie financière, faute de gestion et responsabilité civile professionnelle, contrôles des caisses de garantie, de la DGCCRF et de la DDPP.

La responsabilité des professionnels de la loi HOGUET peut être recherchée en justice au titre de l'obligation de conseil et en tant que rédacteur d'acte du mandat de vente, des publicités, compromis, bail mais aussi en cas d'erreur dans les diagnostics Carrez, amiante, vice caché...

D'un autre côté, la qualité de tiers de confiance est sans cesse mise en avant en fonction des besoins : lutte contre le blanchiment d'argent, les discriminations, les termites, le plomb, l'amiante, les marchands de sommeil, l'obsolescence des immeubles mais également pour favoriser la rénovation énergétique.

Cet avis propose une « dérégulation » alors même que la liberté est déjà de mise : certains ont une carte d'autres appartiennent à des réseaux de mandataires, la possibilité d'éviter l'intermédiation est déjà permise tant dans la transaction, en gestion ou en copropriété par l'intermédiaire d'un syndic bénévole ou coopératif.

Les risques d'un tel mouvement paraissent sérieux à l'heure même où la filière du logement est en crise : risque de tromper des particuliers, d'abus causé par les marchands de sommeil ou copropriétaire désignant syndic bénévole utilisant ces plateformes « dérégulées » dans leurs intérêts bien compris.

Certains pourraient prétendre que ce billet généralise et que seule l'entremise immobilière serait visée, toutefois, cet avis pourrait être précurseur d'une réforme de l'ensemble des métiers visés par la loi Hoguet.

On irait sacrifier la garantie de professionnels de qualité sur l'autel de la plateforme irresponsable à bas prix