

## LES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA LOI HOGUET À COMPTER DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2006 PAR LE DÉCRET 2005-1315

Ce texte ne tranche pas la question de savoir si un agent immobilier peut ou non être inscrit au registre des agents commerciaux.

### **I – Une carte professionnelle unique est délivrée pour 10 ans :**

1. La carte «*marchands de liste*» est à objet exclusif ;
2. Dans les autres cas, la carte peut comporter plusieurs activités : «*transaction sur biens immobiliers et fonds de commerce*» et/ou «*gestion immobilière*» et «*prestations touristiques*» à titre accessoire ;
3. La liste des pièces nécessaires à sa délivrance est allégée : les mêmes pièces et justificatifs sont demandés pour l'obtention de la première carte puis pour son renouvellement ;
4. En cas de déplacement dans un autre département, le titulaire d'une carte n'a pas à en demander une nouvelle : une fois vérifiée la réalité du déplacement, le préfet qui a délivré la carte transmet le dossier au préfet désormais compétent.

### **II - Les justifications et documents utiles sont en partie modifiés :**

1. Les conditions d'aptitude professionnelle sont modifiées pour les diplômes et la durée d'activité (*prise en compte des durées et équivalence*) ;
2. Un extrait K bis est demandé, concernant la **PERSONNE PHYSIQUE** à qui la carte sera délivrée ;
3. Est nécessaire une attestation établie par **CHAQUE** établissement de crédit ayant ouvert un des comptes obligatoires (*articles 55, 59,71 du décret*) ;
- Le titulaire de la carte doit faire ouvrir un compte à son nom spécialement affecté à la réception des versements ou remises (*article 5 loi 1970*) ;
- Les sommes représentatives des commissions ou rémunérations sont désormais exclues de ce compte.

### **III – Les modalités de perception et de rémunération sont précisées :**

1. Les versements reçus au titre des rémunérations ou de consignations dans le cadre d'une transaction immobilière peuvent être réalisés par carte de paiement ;
2. L'article 73 précise dorénavant que l'intermédiaire immobilier doit «*percevoir sans délai sa rémunération ou sa commission une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire*».

### **IV - Registre sous forme électronique :**

Le registre répertoire, le registre spécial, les reçus de versement peuvent être tenus sous forme électronique dans le respect des articles 1316 et suivants du Code Civil.

### **V - Garantie financière :**

Les formalités et modalités de la garantie financière sont modifiées sur les points suivants :

1. En cas de changement de garant, le nouvel engagement peut stipuler que le garant «*reprend avec tous ses effets la garantie du précédent*» ;
2. Dès lors «*qu'une créance est certaine, liquide et exigible et que la personne garantie est défailante*», le garant ne peut exiger du créancier qu'il agisse préalablement contre le professionnel débiteur aux fins de recouvrement ;
3. Les modalités de publicité de la cessation de garantie sont aménagées.

Le service juridique  
Info 45  
Le 19/12/05