

ACCES AU METIER D'AGENT IMMOBILIER ET DE COLLABORATEUR D'AGENCE

Modifications Loi Hoguet du 2 janvier 1970

Article 3

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée, pour une durée fixée par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier, y compris les sommes versées au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, pour les seules activités mentionnées au 1° de l'article 1, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ;

Reste de l'article inchangé.

Art. 3-1.

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle.

Article 4

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie d'une compétence professionnelle, de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du titre II de la présente loi lui sont applicables.

Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre 1er du code de commerce sont applicables aux personnes visées au premier alinéa lorsqu'elles ne sont pas salariées.

Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Ces personnes ne peuvent pas :

1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi ;

2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;

3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article.

Article 4-1

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues d'informer leurs clients, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, des liens de nature capitalistique direct ou juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 ont avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er}.

Article 5

Les personnes visées à l'article 1er qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires, des biens, des effets ou des valeurs, ou en disposent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion des opérations spécifiées audit article, doivent respecter les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, notamment les formalités de tenue des registres et de délivrance de reçus, ainsi que les autres obligations découlant du mandat.

Article 6

I - Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 6°, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat :

Les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ;

Les modalités de la reddition de compte ;

Les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge.

Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}.

En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties.

Les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables.

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret. **La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État**

Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1er avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse.

Il - Entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er et son client, une convention est établie par écrit. Cette convention dont, conformément à l'article 1325 du code civil, un original est remis au client précise les caractéristiques du bien recherché, **l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa**, la nature de la prestation promise au client et le montant de la rémunération incombant à ce dernier. **Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention.**

Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret.

Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er ou ne peut être exigée par elle, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive.

La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse.

Art. 6-1

Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1^{er} et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires, exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur.

Art. 6-2

Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l'article 1^{er} et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial.

Article 7

Soit nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1er qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :

1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L.136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;

2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} de la même loi et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article.

Art. 8-3.

I. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.

II. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation.

TITRE II BIS DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES

Chapitre I^{er} Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

Art. 13-1.

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est chargé de représenter les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

Consulté par les pouvoirs publics sur toute question intéressant les professions des personnes mentionnées au premier alinéa, le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées au même article 1^{er}. À cette fin, le conseil concourt à l'élaboration du code de déontologie applicable aux personnes mentionnées au premier alinéa du présent article dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État. Le conseil participe également à la détermination des modalités selon lesquelles s'effectue la formation continue à laquelle ces personnes sont astreintes.

Le conseil propose au ministre de la justice, garde des Sceaux, et au ministre chargé du logement les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses autres missions sont fixées par décret.

Chapitre II Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières

Art. 13-2.

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. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat.

Chapitre III De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières

Art. 13-4.

Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1^{er} dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.

La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.

Art. 13-5.

Sont créées des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

Lorsque les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle.

Art. 13-6.

Chaque commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

- 1° Le représentant de l'État dans la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;
- 2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;
- 3° Des représentants de l'État ;
- 4° Un membre d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier ;
- 5° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;
- 6° Le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;
- 7° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'État.

Art. 13-7.

Les commissions statuent par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, les commissions informent la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.

Art. 13-8.

Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

- 1° L'avertissement ;
- 2° Le blâme ;
- 3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er}, pour une durée n'excédant pas trois ans ;
- 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.

En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.

L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre d'une commission de contrôle pendant dix ans au plus.

L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie de région et à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.

Art. 13-9.

Les décisions des commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de leurs présidents sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

Art. 13-10.

Chaque commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.

Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

TITRE III DES SANCTIONS PENALES ET ADMINISTRATIVES

Article 14

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 EUR d'amende le fait :

a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;

a bis) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-7 et devenue définitive ;

Art. 17-1.

Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité visée au 1° de ce même article, de mettre en location un logement constituant un habitat indigne au sens de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter prévu aux articles L. 511-1, L. 511-1-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'État dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.

MIEUX INFORMER LES ACQUEREURS DE LOTS DE COPROPRIETE

Modifications Loi du 10 juillet 1965

Art. 8-2.

Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Article 46

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot **ainsi que sa surface habitable**. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de **la superficie de la partie privative**.

La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d'État.

Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du premier alinéa, les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Suite de l'article inchangée

Modifications du livre VII du code de la construction et de l'habitation

Chapitre unique Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété

Art. L. 721-1.

Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

2° Le nombre de lots ;

3° Le montant moyen annuel de la quote-part à la charge du vendeur du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

Art. L. 721-2.

En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) (*nouveau*) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fonds de prévoyance versées par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6 (*nouveau*) Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 4° sont annexés au cahier des charges.

Art. L. 721-3.

Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1.

TRANSACTION IMMOBILIERE : LOCATION

AMELIORER LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVE

Modifications de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Art. 3.

Le contrat de location est établi par écrit et **respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État**, pris après avis de la Commission nationale de concertation. Le contrat de location précise :

1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

2° Le nom ou la dénomination du locataire ;

3° La date de prise d'effet et la durée ;

4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation ;

5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

7° Le loyer médian de référence et le loyer élevé, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'État dans le département sur les territoires mentionnés à l'article 17 ;

8° Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;

10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. **À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.**

Art. 3-2.

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. Les honoraires du tiers mandaté pour établir l'état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux entrant et sortant par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

Art. 3-3.

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

3° Une copie de l'état mentionné à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ;

4° **Un état de l'installation intérieure d'électricité, défini par un décret en Conseil d'État**, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

Art. 5.

I. – La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un plafond fixé par décret en Conseil d'État. Aucune autre rémunération ne peut être mise à la charge du preneur, sauf si le mandataire intervient exclusivement au nom et pour le compte de celui-ci. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les deux premiers alinéas du présent I sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque mandat relatif aux opérations de location d'un logement.

II. – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.

La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire local des loyers sont définies par décret.

Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées aux deux premiers alinéas du présent II.

En cas de manquement à l'obligation, mentionnée au premier alinéa du présent II, d'une personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, l'observatoire local des loyers peut saisir la commission de contrôle régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5 de la même loi.

Article 11-1

Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86 1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.

Reste de l'article inchangé.

22-2

La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location, **est définie par décret en Conseil d'État**, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.

L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. » ;

Art. L. 324-2-1. Code du Tourisme

Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.

Tout professionnel ou non professionnel proposant sur son site internet la promotion de biens immobiliers locatifs ou à usage d'habitation a l'obligation d'afficher clairement la superficie de la partie privative prévue au titre de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les outils de recherche des sites internet et les résultats filtrés ne peuvent faire apparaître une autre surface que celle indiquée au premier alinéa.