LAW REFORM COMMISSION

Review Paper

« Regulation of the Activities of Real Estate Agents »

[February 2016]

13th Floor, SICOM Building II
Reverend Jean Lebrun Street
Port Louis, Republic of Mauritius
Tel: (230) 212-3816/212-4102
Fax: (230) 212-2132
E-Mail: lrc@govmu.org
URL http://lrc.govmu.org
About the Commission

THE LAW REFORM COMMISSION OF MAURITIUS consists of –
(a) a Chairperson, appointed by the Attorney-General;
(b) a representative of the Judiciary appointed by the Chief Justice;
(c) the Solicitor-General or his representative;
(d) the Director of Public Prosecutions or his representative;
(e) a barrister, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Bar Council;
(f) an attorney, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Law Society;
(g) a notary, appointed by the Attorney-General after consultation with the Chambre des Notaires;
(h) a full-time member of the Department of Law of the University of Mauritius, appointed by the Attorney-General after consultation with the Vice-Chancellor of the University of Mauritius; and
(i) two members of the civil society, appointed by the Attorney-General.

Under the direction of the Chairperson, the Chief Executive Officer is responsible for all research to be done by the Commission in the discharge of its functions, for the drafting of all reports to be made by the Commission and, generally, for the day-to-day supervision of the staff and work of the Commission.

The Secretary to the Commission is responsible for taking the minutes of all the proceedings of the Commission and is also responsible, under the supervision of the Chief Executive Officer, for the administration of the Commission.

The Commission may appoint staff on such terms and conditions as it may determine and it may resort to the services of persons with suitable qualifications and experience as consultants to the Commission.
LAW REFORM COMMISSION

Members : Representative of Judiciary
[Mr. Nicholas F. OHSAN BELLEPEAU]

Solicitor-General or his Representative
[Mr. Dinay REETOO]

Director of Public Prosecutions or his Representative
[Mr. Satyajit BOOLELL, SC]

Mr. Rishi PURSEM, SC [Barrister]

Mr. Narendra APPA JALA, SA [Attorney]

Mrs. Wenda SAWMYNADEEN [Notary]

Mrs. Luvishka SEEJORE BILTOO [Law Academic (UoM)]

Chief Executive Officer : Mr. Pierre Rosario DOMINGUE [Barrister]

Secretary : Mrs. Saroj BUNDHUN
Law Reform Cadre

Chief Executive Officer : Mr. Pierre Rosario DOMINGUE
Senior Law Reform Officer : Mr. Sabir M. KADEL
Law Reform Officer : Dr. Goran GEORGIJEVIC

Administrative Support Staff

Secretary : Mrs. Saroj BUNDHUN
Senior Office Management Assistant : Mrs. Marie Roselilette SOOBRAMANIA
Office Management Assistant : Mrs. Neelamani BANSRAM
 : Mrs. Kajal RAMDUT
Senior Office Attendant/Technical Assistant : Mr. Subhas CHUMMUN
Driver/Office Attendant : Mr. Claude François JEAN-PIERRE
 Mr. Naraindranathsingh JANKEE
Executive Summary

Review Paper on « Regulation of the Activities of Real Estate Agents » [February 2016]

In Mauritian law, the activities of real estate agents are not regulated, though it is an activity whose financial scope is far-reaching. The Commission has thus reviewed from a comparative perspective the statutory regulation of real estate agents (UK, Ireland, Australia, New Zealand, Singapore, South Africa, New Brunswick, and France). Some observations are made as to some of the best practices, which a new statutory regime in Mauritius could include.
Etude comparée sur la réglementation des agents immobiliers

1. En droit mauricien, l’activité d’agents immobiliers n’est pas réglementée dans les textes, alors qu’il s’agit d’une activité qui est bien présente dans la vie de tous les jours et dont l’envergure financière n’est plus à démontrer. En revanche, dans de nombreuses juridictions - la Grande-Bretagne, l’Irlande, l’Australie, la Nouvelle-Zélande, Singapour, l’Afrique du Sud, la province canadienne du Nouveau-Brunswick, et la France - les agents immobiliers sont réglementés. Une étude comparée de la réglementation des agents immobiliers nous permettra d’émettre quelques observations sur la réglementation future des agents immobiliers à Maurice.
Grande Bretagne


3. L’agence immobilière est définie dans l’\textit{Estate Agents Act} britannique de 1979 comme la présentation du client à une tierce personne et la négociation avec des personnes qui souhaitent vendre ou acheter leurs biens immobiliers (y compris ceux de nature commerciale ou agricole) dont elles sont les plein-propriétaires ou nu-propriétaires (section 1 (1) du \textit{Estate Agents Act} 1979 : dans le reste du texte EAA)\textsuperscript{2}. Ces actes doivent être accomplis dans le cadre de l’activité commerciale et conformément aux instructions du client\textsuperscript{3}. Néanmoins, la loi ne s’applique pas à certaines personnes telles que les avoués (\textit{solicitors}), les évaluateurs, les employés-mandataires des acquéreurs des biens immobiliers, etc.

\textsuperscript{1} Selon les statistiques disponibles en 2010, il y avait à peu près 14 500 agences immobilières au Royaume-Uni (Office of Fair Trading, ‘Home Buying and Selling – A Market Study’, OFT 1186, February 2010).
\textsuperscript{2} “Estate agency work is defined by the Estate Agents Act 1979 as: ‘introducing and/or negotiating with people who want to buy or sell freehold or leasehold property (including commercial or agricultural property) where this is done in the course of a business pursuant to instructions from a client’” (L. CONWAY, \textit{Regulation of Estate Agents, House of Commons Library}, 2014, Résumé).
\textsuperscript{3} L. CONWAY, \textit{doc. précit.}, p. 2, n° 1
4. Il n’y a pas, en Grande-Bretagne, d’exigences légales positives concernant l’enregistrement ou les qualifications des agents immobiliers\textsuperscript{4}. En revanche, une personne ne peut accéder au statut d’agent immobilier, si elle a été déclarée en banqueroute, à moins que cette prononciation ne soit annulée (section 23 EAA) ou si elle a été interdite de l’exercice de l’activité d’agent immobilier\textsuperscript{5} («negative licensing regime »)\textsuperscript{6} (section 3 EAA). Au lieu de disqualifier une personne de l’exercice de l’activité d’agent immobilier, l’autorité compétente peut choisir de lui donner un avertissement (section 4 EAA). Les ordres portant sur l’interdiction de l’agence immobilière ou les avertissements adressés à des agents immobiliers peuvent être révoqués ou modifiés (section 6 EAA) et il existe un registre les concernant (section 8 EAA). La location d’immeuble n’est pas qualifiée d’agence immobilière\textsuperscript{7}.

5. Si nécessaire, l’officier compétent a le droit d’entrer dans les locaux de l’agent immobilier, inspecter et saisir des livres et documents (section 11 (1) EAA), ce dont il doit informer la personne concernée les ayant eu leur possession (section 11 (2) EAA).


\textsuperscript{4} L. CONWAY, doc. précit., p. 3, n° 4.1
\textsuperscript{5} Voici quelques exemples de causes justifiant de telles interdictions : « an offence involving fraud or other dishonesty or violence »; “discrimination in the course of estate agency work »; « a practice which, in relation to estate agency work, has been declared undesirable by an order made by the Secretary of State ». etc.
\textsuperscript{6} L. CONWAY, doc. précit., p. 3, n° 4.1
\textsuperscript{7} L. CONWAY, doc. précit., p. 3, n° 4.1
7. La protection des clients ne s’arrête pas là : avant de conclure un contrat avec le client, l’agent doit fournir à ce dernier des informations prescrites par la loi (la naissance du droit de l’agent à la rémunération, le montant de la rémunération ou le mode de son calcul, le dépôt, etc.). Des règlements peuvent être pris afin d’élaborer l’obligation d’information (section 18 (1), (2) et (4) EAA). La violation de l’obligation d’information prive le contrat de sa force obligatoire (section 18 (5) et (6) EAA).

8. L’agent immobilier ne peut demander qu’un dépôt ne dépassant pas le seuil prévu par les règlements, sans quoi l’excédent sera restitué à celui qui l’a payé ou à son mandataire (section 19 (1), (2) et (4) EAA).

9. Lorsqu’un agent immobilier génère un conflit d’intérêts concernant un bien immobilier donné, il ne doit pas entrer dans les négociations relatives à ce bien avant de divulguer à la personne concernée la nature et l’étendue de son intérêt. La règle s’applique indistinctement à l’agent immobilier ainsi qu’à ses employés (section 21 EAA). Le pouvoir réglementaire peut tout à fait prescrire les standards minimums de compétence pour des agents immobiliers (section 22 EAA).

10. En droit britannique, les agents immobiliers doivent aussi se conformer au Consumer Protection from Unfair Trading Regulations de 2008, dont le domaine est plus large que celui du Property Misdescription Act, abrogé en 2013. Les Regulations interdisent des actions ou omissions qui font ou pourraient faire un consommateur moyen passer un contrat ou accomplir un acte y lié qu’autrement il n’aurait pas conclu ou n’aurait pas accompli. En pratique « (the) estate agents have to use care when using general descriptions relating to location, environment, photographs, measurements, parking and

---

8 Visiter un bien immobilier par exemple.
9 L. CONWAY, doc. précit., p. 4, n° 4.2
pricing. For example, failing to disclose a serious problem with title or information about the condition of the property may be regarded as misleading by omission under the CPRs”\textsuperscript{10}. Les agents immobiliers doivent se montrer prudents lorsqu’ils veulent affirmer la réduction du prix du bien immobilier à propos duquel ils agissent\textsuperscript{11}.

\textsuperscript{10} L. CONWAY, \textit{doc. précit.}, p. 5, n° 4.2
\textsuperscript{11} L. CONWAY, \textit{doc. précit.}, p. 5, n° 4.2
➢ Irlande


12. L’Autorité contrôle les licences d’agents immobiliers et améliore les standards dans ce secteur. Ainsi, l’Autorité peut délivrer et renouveler les licences, établir et maintenir le Registrar, préciser les exigences pour le métier d’agent immobilier, infliger des sanctions, mineures et majeures, aux agents, etc. (section 11).

13. L’Autorité a le droit de percevoir des frais en contrepartie des services fournis dans l’exercice de ses fonctions et d’autres activités conformes à la loi. Ces frais sont censés couvrir les dépenses causées par l’application de la loi (section 25).

14. Les agents immobiliers doivent posséder une licence appropriée (section 28). La loi ordonne l’établissement d’un registre connu sous le nom de Property Services Register (section 29) qui contiendra les détails prescrits par la loi. Le registre est ouvert au public. Chaque personne intéressée peut demander une licence d’agent immobilier en soumettant
les documents prescrits par la loi et en s’acquittant des frais\(^{12}\) (section 30). L’Autorité peut accorder une licence d’agent immobilier si les conditions posées par la loi sont réunies ou refuser de la délivrer si ce n’est pas le cas (section 31). La licence sera notamment refusée aux mineurs, aux insolvables, aux personnes n’ayant pas souscrit d’assurance convenable, etc.

Lorsque l’Autorité refuse de délivrer la licence d’agent immobilier elle doit en informer le demandeur par écrit, en indiquant les motifs de ce refus et en laissant au demandeur une possibilité de se prononcer sur cette décision de l’Autorité (section 34). Les mêmes règles s’appliquent au refus de renouveler la licence (section 36).

La licence peut être renouvelée. La demande de renouvellement doit être faite 6 semaines avant l’expiration de la licence initiale. Il est important de souligner que le renouvellement de la licence ne fait pas obstacle à des enquêtes à l’encontre de l’agent immobilier ni à des procédures légales contre celui-ci (section 35).

15. L’agent est obligé de présenter immédiatement la licence à toute personne intéressée. Il affichera la licence, de sorte qu’elle soit visible, dans ses locaux (section 37).

16. La déclaration de l’insolvabilité entraîne la suspension immédiate de la licence (section 40).

\(^{12}\) (a) references as to the applicant’s character and competence (including any required levels of education, training and experience) relevant to the licence or licences the subject of the application, (b) in the case of an application for a licence to provide a property service as a property services employer or an independent contractor, a report in the specified form by a duly qualified accountant that appropriate financial systems and controls are or will be in place for the protection of client moneys if the applicant were to be so licensed, (c) evidence in writing of the availability to the applicant of the required level of professional indemnity insurance if the licence or licences the subject of the application is or are, as the case may be, issued to the applicant, and (d) the appropriate fee.
17. La loi développe ensuite les obligations des agents immobiliers. L’agent immobilier remettra au client une lettre d’engagement dans un délai de 7 jours à partir du moment où il a commencé à fournir ses services au client ou a conclu un accord dans ce but. Le client doit dans un autre délai de 7 jours signer et renvoyer une copie de la lettre d’engagement à l’agent sinon celui-ci cessera de fournir ses services ou ne commencera pas à les fournir (section 43).

18. L’agent immobilier doit contracter une assurance professionnelle appropriée (section 45).

19. La loi réglemente par la suite des questions techniques telles que les comptes du client (sections 46 s.). Certains abus des comptes du client sont constitutifs d’infraction.\(^\text{13}\)

20. Dans un délai de sept jours ou plus long (s’il y a un accord des parties allant dans ce sens) l’agent informera le client d’une estimation de la valeur du bien que le client souhaite vendre (section 55). L’Autorité peut demander à l’agent de lui fournir les preuves du caractère raisonnable et des moyens utilisés pour parvenir à une telle estimation fournie au client (section 57).

21. La loi encadre très strictement la possibilité que l’agent immobilier finance l’acquisition du terrain par l’acheteur dans une opération où ce même agent fournit ses services au vendeur. Le consentement écrit du vendeur et de l’acheteur est nécessaire (section 60).

22. La personne qui se considère lésée par le mauvais comportement de l’agent peut déposer une plainte écrite devant l’Autorité. L’Autorité a le droit d’ordonner une enquête si elle

\(^{13}\) Aux termes de la section 47, « a licensee who knowingly lodges client moneys (or who knowingly causes client moneys to be lodged) to an account other than a client account is guilty of an offence".
l’estime opportune (sections 63 et 65). Pour donner suite à cette prérogative, la loi règlemente minutieusement les pouvoirs de l’inspecteur (section 66). Si, suite à une plainte qui lui a été adressée, l’Autorité pense qu’il faut protéger les clients en suspendant la licence elle peut s’adresser à l’autorité judiciaire qui est la High Court (section 64). Après avoir achevé son enquête, l’inspecteur préparera une ébauche du rapport d’enquête, remettra une copie de cette ébauche à l’agent et au plaignant et leur donnera une opportunité de formuler leurs observations dans un délai de 30 jours. Après cela, l’inspecteur préparera un rapport final. Même s’il considère que l’agent s’est rendu coupable d’un mauvais comportement, l’inspecteur ne fera pas de recommandations relativement aux sanctions. Si l’Autorité est d’accord que l’agent s’est rendu coupable d’un mauvais comportement, elle peut prononcer une sanction mineure ou majeure. Dans le cas contraire, l’agent sera libéré de toute charge (section 68). La décision de condamner l’agent à une sanction majeure est susceptible d’appel devant la High Court, qui peut confirmer ou infirmer la décision de l’Autorité (section 70). Dans la prise de sa décision d’imposer à l’agent une sanction majeure ou mineure, l’Autorité prendra en compte les circonstances du mauvais comportement de celui-ci, y compris la gravité du comportement, la proportionnalité de la sanction, la coopération de l’agent pendant l’enquête, etc. (section 73).

23. La loi établit aussi le Property Services Appeal Board, qui est compétent pour statuer sur certaines décisions de l’Autorité (section 74). Contre les décisions du Board on peut se plaindre devant la High Court qui peut soit confirmer soit inverser les décisions du Board (section 75).

Finalement, la loi régule le fonds connu sous le nom de Property Services Compensation Fund (section 77). Les moyens du fonds servent à indemniser les clients pour tous les résultats d’un agissement de l’agent. Le principe de compensation intégrale du client est
de mise. La malhonnêteté du client est susceptible de le priver du droit à compensation, totalement ou partiellement (section 78). La loi donne aussi des détails procéduraux de l’indemnisation du client (section 79).
Australie


A) VICTORIA


26. Quant à la Business Licensing Authority, selon la loi de Victoria elle est en charge de l’application des règles de la loi relatives à l’enregistrement (section 7). Le Directeur de l’Autorité s’assure que les agents immobiliers respectent les règles de la comptabilité qui
s’appliquent à eux, ainsi que les règles concernant la conduite professionnelle, initie les enquêtes devant le Tribunal, traite des plaintes, etc. (section 9).

27. L’agent immobilier doit être dûment autorisé, sinon il s’expose à une peine pouvant aller jusqu’à un an de prison (section 12). Les agents immobiliers sont responsables des actes de leurs représentants agissant dans le cadre de leur mission et pour le compte de l’agent (section 13B). L’agent immobilier doit être âgé d’au moins 18 ans, avoir réussi les examens prescrits par les règlements et posséder une certaine expérience dans le domaine de l’immobilier (un an). Ne peuvent pas être autorisés à agir en tant qu’agents immobiliers les personnes insolvables, les majeurs protégés, les personnes condamnées pour les infractions impliquant la fraude, la malhonnêteté, le trafic de drogue, etc. (section 14).

28. La demande de licence d’agent immobilier est adressée à l’Autorité. Cette demande doit comporter un certain nombre de renseignements tels que l’adresse où le demandeur compte exercer son activité et son domicile élu (section 17). L’Autorité peut, si elle le juge opportun, exiger du demandeur de lui procurer le consentement de toute personne susceptible de fournir à l’Autorité des renseignements nécessaires (section 19A). De plus, l’Autorité peut, si elle l’estime opportun, fournir des informations au Directeur et le Commissionnaire principal de la Police qui peuvent mener des enquêtes. Après l’enquête, ils feront des recommandations à l’attention de l’Autorité (section 20).

29. L’Autorité doit statuer sur chaque demande de licence. L’Autorité peut refuser de délivrer la licence si le demandeur ne fournit pas de renseignements supplémentaires exigés dans un délai raisonnable. En revanche, lorsque le demandeur a rempli les conditions exposées plus haut, et est de bonne moralité, la licence lui sera délivrée. Le refus de la licence doit être fait par écrit. La licence, lorsqu’elle est approuvée, sera
signée par le Registrar. Si le demandeur ne paye pas les frais prescrits dans un délai de 28 jours de la réception de la réponse positive, sa licence sera caduque (section 21). L’Autorité peut soumettre l’effectivité de la licence à ce que certaines conditions soient remplies ou limiter les effets de la licence par certaines conditions et restrictions (section 21A). Si la demande de licence est refusée, la nouvelle ne peut être soumise à l’Autorité qu’au bout de 2 ans après ce refus, sauf si les circonstances particulières justifient la solution contraire (section 24C).

30. Dans certains cas la licence sera automatiquement annulée (insolvabilité déclarée, incapacité, convictions pénales d’une certaine gravité, etc.) (section 22).


32. Dans le but d’assurer la discipline des agents immobiliers, la loi victorienne de 1980 prévoit que le Directeur ou le Commissaire principal de la Police peut demander au Tribunal de mener une enquête pour déterminer si l’agent est allé à l’encontre des règles posées dans cette loi ou dans les règlements ou si l’agent a commis des actes incompatibles avec ses fonctions d’agent immobilier (section 25). Après avoir mené une enquête, le Tribunal peut décider de réprimander l’agent ou de lui ordonner de se conformer aux exigences du tribunal ou d’annuler sa licence ou de suspendre sa licence pour une période ne dépassant pas an, etc. En outre, une amende de 5 000 dollars peut
être infligée à l’agent. L’annulation ou la suspension de la licence prend effet à partir de la date fixée par le Tribunal (section 28A). Si une personne a sciemment aidé une autre à exercer l’activité d’agent immobilier alors que celle-ci n’y est pas autorisée, celle-là peut être pénallement condamnée et sa licence sera annulée. La même conséquence peut découler de la commission d’autres infractions pénales (*indictable offence, fraud*) (section 29).

33. La personne disqualifiée à être agent immobilier ne pourra pas être directeur, membre, gérant ou officier d’une société d’agence immobilière (section 31).

34. En cas d’insolvabilité déclarée, il est possible que l’insolvable soit autorisé par l’Autorité à être l’employé ou le représentant d’un agent immobilier. L’autorité donnera son autorisation si elle ne pense pas que ce soit contraire à l’intérêt public. Cependant, la personne autorisée ne peut pas exercer la fonction d’officier en charge du contrôle d’une activité d’agent immobilier (section 31B). Les règles similaires s’appliquent à la personne ayant été condamnée, les dix dernières années, pour certaines infractions (section 32C).

35. La loi victorienne prévoit les règles pratiques visant à assurer la continuité de l’activité d’agent immobilier en cas de décès de l’agent, de son insolvabilité déclarée, de son incapacité, etc. Certaines personnes, désignées par la loi, sont alors autorisées à suppléer l’agent pendant 30 jours ou plus si l’Autorité l’autorise (section 31E).

36. La loi victorienne prévoit la possibilité d’un recours nommé *review* contre les décisions de l’Autorité : ce recours peut être exercé devant le Tribunal. Le recours doit être exercé dans un délai de 28 jours (section 32).
37. Conformément à la tradition anglo-saxonne, la loi victorienne de 1980 prévoit l’existence d’un **Registrar**. Il tient un registre d’agents immobiliers ouvert au public, (section 33), et dont le contenu est minutieusement réglementé\(^\text{14}\).

---

\(^{14}\) (3) The register must contain details of the following in relation to each licensed estate agent or estate agency business—

(a) licence number issued by the Authority;
(b) name and registered address;
(c) date of grant, surrender, cancellation or suspension of the licence;
(d) licence conditions;
(e) any Tribunal or court orders concerning the estate agent or agent's representative that affects the licence or status of the agent's representative of which the Registrar has notice;
(f) any claims allowed by the Fund (or any like fund established under a previous enactment) in relation to a licensed estate agent or agent's representative of which the Registrar has notice;
(g) address and telephone number of the principal office of the licensed estate agent;
(h) if the licensed estate agent has branch offices—
   (i) the address of each branch office;
   (ii) the name of each branch manager;
(iii) the date of appointment of each branch manager;
(iv) the date of cessation of appointment of each branch manager;
(i) if the licensed estate agent is operating under a franchise agreement—
   (i) the name and address of the franchisor;
   (ii) the date of commencement of the franchise agreement;
   (iii) the date of cessation of the franchise agreement;
(j) if the licensed estate agent is a corporation—
   (i) the name of each director;
   (ii) the date of appointment of each director;
   (iii) the date of cessation of appointment of each director;
(iv) the name of the officer in effective control;
(v) the date of appointment of the officer in effective control;
(vi) the date of cessation of appointment of the officer in effective control;
(k) if the licensed estate agent is an employee of a licensed estate agent, the name and address of the employer;
(l) if the licensed estate agent employs agent's representatives—
   (i) the name and registered address of each agent's representative employed by the licensee;
   (ii) the date of commencement of employment of each agent's representatives;
   (iii) the date of cessation of employment of each agent's representative;
(m) if a licensed estate agent employs licensed estate agents—
   (i) the name of each licensed estate agent employee;
   (ii) the date of commencement of employment of each licensed estate agent employee;
   (iii) the date of cessation of employment of each licensed estate agent employee;
(n) all business names under which the licensed estate agent conducts estate agency business;
(o) **Australian Business Number** (if any) issued under the **A New Tax System (Australian Business Number) Act 1999** of the Commonwealth issued to the licensed estate agent;
(p) Internet site address maintained by the licensee for the purposes of an estate agency business (if any).
(4) The register must also contain details of—
(a) all applications for licences refused by the Authority during the last two years;
38. Quant aux obligations de l’agent immobilier, il doit d’abord, dans un délai de sept jours, montrer sa licence à l’Autorité, au Directeur, aux membres de la Police ou à toute personne avec laquelle il fait une transaction. Il doit aussi afficher une copie de cette licence dans un endroit visible de ses locaux (section 41). Dans toute publicité, l’agent immobilier doit indiquer sa qualité (section 42).


40. La loi de Victoria contient une règle selon laquelle l’agent n’est pas autorisé à rémunération s’il n’y a pas de contrat écrit avec le client et si ce contrat ne fournit pas certains détails relatifs à cette rémunération (section 49 A (1) et (2)). Un exemplaire du contrat doit être remis au client (section 53).

41. La loi réglemente aussi les devoirs de l’agent relativement à l’argent qu’il reçoit dans l’exercice de son activité (sections 49 A (3) ; 59 ; 59 A ; 63).

42. Pour prévenir les conflits d’intérêts, la loi pose certaines règles. 

43. La loi contient finalement les règles très détaillées et très techniques consacrées à l’examen des comptes financiers (audit).
B) TERRITOIRE DE LA CAPITALE AUSTRALIENNE (AUSTRALIAN CAPITAL TERRITORY)

44. Selon la loi de l’État d’Australian Capital Territory, l’agent immobilier doit être dûment autorisé, sinon il s’expose à une peine pouvant aller jusqu’à un an de prison (section 18). L’agent immobilier doit être adulte, avoir des qualifications requises par la loi16 et ne pas être disqualifié pour exercer cette fonction (certaines infractions liées à la malhonnêteté, insolvabilité déclarée, incapacité, etc.)17 (section 24).

45. La loi de l’Australian Capital Territory réglemente par la suite la procédure de délivrance de licences (publicité) (section 28), délai pour la demande de licence et personne compétente pour recevoir cette demande (section 29), objections (section 30), informations complémentaires (sections 31 et 32), décisions possibles (section 33) etc.).

46. Le Commissionnaire pour le commerce équitable peut assortir la licence des conditions qui lui semblent opportunes (section 34).

47. La licence est délivrée pour une période de 3 ans, mais peut être renouvelée (sections 35 et 36).

48. La loi s’assure qu’un mauvais comportement de l’agent puisse engager sa responsabilité disciplinaire (section 41). Si le Commissaire pour le commerce équitable croit

---

16 Aux termes de la section 25 : “A regulation may prescribe the qualifications required for a licence.”

Examples of how regulations may prescribe qualifications:
1. by requiring the successful completion of a course of study
2. by requiring the successful completion of a period of training in a particular activity
3. by requiring the achievement of a standard of competency in a particular activity
4. by requiring professional development to be undertaken.

17 Vide la section 27
raisonnablement que la responsabilité disciplinaire de l’agent puisse être engagée, il peut demander au Act Civil and Administrative Tribunal (ACAT) un ordre allant en ce sens (section 42). L’ACAT peut suspendre ou annuler la licence de l’agent immobilier concerné (section 43).

49. Les représentants de l’agent immobilier doivent être dûment enregistrés et la loi réglemente leur enregistrement (sections 44 s.) ainsi que leur discipline (sections 64 s.).

50. L’agent immobilier commet une infraction s’il exerce son activité à deux endroits différents et n’emploie pas, dans un de ces endroits, un agent immobilier possédant une licence (section 69) ou s’il devient le responsable de la gestion quotidienne dans deux endroits différents où les activités d’agent immobilier sont exercées (section 70).

51. L’emploi par un agent immobilier d’un autre agent immobilier ou d’un représentant autorisé est réglementé dans la loi (sections 75), de même que les conflits d’intérêts, qui constituent une infraction pénale (section 77 ; 86) et les publicités (section 78). Certains agissements de l’agent relatifs à la publicité sont qualifiés d’infractions (section 79).  

52. Dans le but de protéger le futur acheteur ou vendeur, la loi impose à l’agent immobilier de communiquer au client certaines informations précontractuelles et celui-ci doit en attester par écrit avant de conclure le contrat avec l’agent (sections 84 et 81).

---

18 An agent commits an offence if—
(a) the agent publishes an advertisement; and
(b) the advertisement contains a statement about the agent’s business; and
(c) the agent publishes the advertisement knowing that, or being reckless about whether, the statement
(i) is false or misleading; or
(ii) omits anything without which the statement is misleading.

Maximum penalty: 100 penalty units.
53. La loi contient aussi des dispositions supplémentaires relatives à l’emploi (sections 96) et à d’autres infractions (sections 97 s.).

54. La loi reconnaît à l’agent immobilier le droit à rémunération mais à condition qu’il ait exécuté sa mission en vertu d’un contrat écrit avec le client, contrat dont le contenu est fixé dans la loi, et remis un exemplaire du contrat au client. La cour peut déroger à la règle énoncée plus haut si elle l’estime juste (section 100).

55. La loi continue en exposant les règles techniques relatives aux comptes dont se sert l’agent dans l’exercice de son activité (trust accounts) (sections 102 s.), aux retours périodiques et déclarations trimestrielles (sections 110 s.), au contrôle financier des comptes (sections 112 s.), à l’argent non exigé figurant sur les comptes (sections 119 s.) aux registres de dossiers que chaque agent immobilier doit tenir (sections 127 s.), au gel des comptes (sections 131 s.) et à la nomination des administrateurs (sections 138 s.)

56. La réglementation des agents immobiliers dans l’Australian Capital Territory englobe aussi les règles sur un fonds connu sous le nom de Consumer Compensation Fund (sections 144 s.). Elle s’attarde sur la création de ce fonds, sur son administration, sur l’usage des moyens du fonds, le financement du fonds et les demandes de paiement adressées au fonds (aspects procéduraux).

57. Le Commissionnaire doit tenir un registre d’agents immobiliers ouvert au public (section 160). Le contenu de ce registre est minutieusement réglementé, conformément à la tradition anglo-saxonne (section 161)\(^\text{19}\).

\(^\text{19}\) The commissioner for fair trading must enter and keep in the register details about the following:
(a) each licence;
C) AUSTRALIE MÉRIDIONALE (SOUTH AUSTRALIA)


59. Cette loi donne tout d’abord une définition élégante des agents immobiliers et précise les personnes n’étant pas considérées comme agents immobiliers\(^{20}\) (section 4).

60. Comme dans beaucoup d’autres législations, d’après le Land Agents Act les agents immobiliers doivent être enregistrés, sans quoi cela constitue une infraction pénale (section 6 (1)). La demande d’enregistrement doit être adressée au Commissionnaire et les frais prescrits doivent être payés. Des formalités prescrites par la loi doivent être accomplies. On délivrera à l’agent une carte d’enregistrement. Cependant, si les

---

\(^{20}\) “A person is an agent for the purposes of this Act if the person carries on a business that consists of or involves—

(a) selling or purchasing or otherwise dealing with land or businesses on behalf of others, or conducting negotiations for that purpose; or

(b) selling land or businesses on his or her own behalf, or conducting negotiations for that purpose.

(2) However, a person does not act as an agent in so far as—

(a) the person sells or purchases or otherwise deals with land or businesses on behalf of others, or conducts negotiations for that purpose, in the course of practice as a legal practitioner; or

(b) the person sells land or businesses, or conducts negotiations for that purpose, through the instrumentality of an agent; or

(c) the person engages in mortgage financing.”
formalités prescrites ne sont pas accomplies, la demande d’enregistrement peut être refusée (section 7).

61. La loi pose aussi les conditions pour qu’une personne puisse être enregistrée comme agent immobilier (qualifications prescrites par des règlements, qualifications exigées par le Commissionnaire, non-condamnation pour une infraction impliquant la malhonnêteté, non-suspension relative à l’exercice des activités commerciales, moralité, etc.) (section 8).

62. L’enregistrement de l’agent dure tant qu’il n’a pas été annulé ou tant que son titulaire est vivant. L’annulation peut survenir en cas de non-paiement de frais prescrits (section 9).

63. La loi donne au demandeur dont la demande a été refusée par le Commissionnaire la possibilité d’agir en justice et de contester sa décision, dans un délai d’un mois (section 8D).

64. L’agent immobilier n’a le droit à rémunération que s’il a été autorisé par écrit par son client à agir au profit de ce dernier (section 6 (2)).

65. L’entreprise d’un agent immobilier doit être gérée par un agent immobilier dûment enregistré (section 11).

66. Le Commissionnaire a le droit de demander à l’agent une fois par an des informations qu’il jugerait pertinentes (section 8E).

67. L’agent immobilier doit tout le temps porter sur lui la carte d’enregistrement et la montrer aux personnes intéressées désignées par la loi (section 11 B).
68. Si les circonstances de l’espèce le justifient, le Commissionnaire peut annuler ou suspendre l’enregistrement ou imposer des conditions à l’agent immobilier. Ces décisions du Commissionnaire sont susceptibles d’appel, dans un délai d’un mois. De plus, lorsque les circonstances le justifient, le Commissionnaire mettra un terme à la suspension ou aux conditions imposées (section 11 C).

69. La loi sud-australienne règle aussi les comptes et le fonds d’indemnisation (sections 13 s.). Le législateur s’est attardé sur les comptes de l’agent immobilier (*trust accounts*) et les activités y relatives (dépôt d’argent, retrait d’argent, nomination d’un administrateur par le Commissionnaire, nomination d’un gérant temporaire, pouvoirs de l’administrateur et du gérant, contrôle des comptes, etc.) (sections 13 à 28).

70. La loi établit aussi un Fonds d’indemnisation qui est sous contrôle du Commissionnaire. La loi réglemente les sources du Fonds et les buts dans lesquels l’argent du fonds peut être employé (couverture des coûts des conciliations relatifs à l’activité d’agents, couverture des coûts relatifs aux procédures disciplinaires, frais des gérants et administrateurs nommés en vertu de cette loi (section 29).

71. La personne prétendant avoir subi un préjudice causé par l’agent immobilier peut s’adresser au Commissionnaire et demander la réparation de son préjudice. L’indemnité

---

21 “The indemnity fund comprises—
(a) the money standing to the credit of the fund kept under Part 8 of the repealed *Land Agents, Brokers and Valuers Act 1973* immediately before the commencement of this Act; and
(b) interest paid by ADIs to the Commissioner on trust accounts; and
(c) money recovered by the Commissioner in relation to a fiduciary default; and
(d) fines recovered as a result of disciplinary proceedings under Part 4; and
(e) interest accruing from investment of the fund; and
(f) money required to be paid into the fund under this or any other Act.”

22
accordée ne peut dépasser les pertes réellement subies (section 30). La loi réglemente par
la suite la procédure relative à ce genre de demandes (sections 31 et 32). Les décisions du
Commissionnaire sont susceptibles d’appel (section 35).

72. Une procédure disciplinaire contre l’agent immobilier peut être initiée si l’enregistrement
a été obtenu de façon incorrecte ou si l’agent commet une faute dans son activité de
gestion d’entreprise (section 43). La procédure disciplinaire peut être initiée devant la
cour compétente par le Commissionnaire ou toute autre personne intéressée (section 44).
Si nécessaire, la cour tiendra une audience (section 45) La loi prévoit les peines pouvant
être prononcées contre l’agent immobilier, à savoir la réprimande, l’amende ne dépassant
pas 20 000 dollars, la suspension ou l’annulation de l’enregistrement, etc. (section 47).
Nouvelle-Zélande

73. En Nouvelle-Zélande, la source principale de la réglementation du statut des agents immobiliers est le Real Estate Agents Act de 2008 (dans le reste du texte : REAA). Dans la section 3 de la loi, les rédacteurs annoncent honnêtement leurs buts principaux qui consistent “to promote and protect the interests of consumers in respect of transactions that relate to real estate and to promote public confidence in the performance of real estate agency work”.

74. À la différence du droit britannique, en droit néo-zélandais, les agents immobiliers doivent, en principe, et sauf exception (praticiens de droit par exemple) (sections 7 à 9 REAA), être dûment enregistrés (section 6 REAA).

75. L’autorité contrôlant les agents immobiliers (Real Estate Agents Authority) est réglementée dans les détails dans la loi néo-zélandaise. Elle met en œuvre le régime prévu pour les agents immobiliers, y compris l’approbation et le rejet des demandes d’enregistrement, nomme le Registrar en charge du registre des agents autorisés, s’assure que le registre susmentionné est établi et maintenu en bon état, élabore les règles de conduite pour les membres de la profession (section 14 REAA), prescrit des frais que le Registrar peut facturer pour l’accomplissement des actes en vertu du REAA (section 20 REAA), développe l’information des consommateurs sur les opérations immobilières, etc. (section 12 REAA). L’Autorité assure aussi l’éducation continue des agents, qu’elle soit générale ou plus spécialisée (section 15 REAA), impose, si nécessaire et pour des
causes prévues dans la loi\textsuperscript{22}, aux agents l’obligation de payer une redevance (sections 21 et 22 REAA).

76. La loi autorise l’Autorité à intervenir dans des cas biens variés, tels que le vol ou autre comportement inapproprié de l’agent impliquant l’argent ou autres biens appartenant à autrui, le vol de l’argent ou d’autres biens appartenant à autrui commis par un employé ou mandataire de l’agent, l’impossibilité pour l’agent, en raison d’un handicap physique ou mental, de gérer correctement son trust account, le décès de l’agent, la faillite, la liquidation et le receivership de l’agent, l’annulation ou la suspension de la licence, etc. (section 25 REAA). Dans les cas prévus par la loi, l’Autorité peut, si elle l’estime nécessaire, exiger la remise des documents appartenant à l’agent ou détenus par l’agent ou l’un de ses employés ou mandataires (section 26 REAA) ou nommer une personne et la charger de gérer le « trust account » de l’agent (section 27 REAA) ou d’agir en tant qu’\textit{interim administrator}\textsuperscript{23} (section 28 REAA).

77. L’Autorité dispose du pouvoir d’inspecter des documents de nature financière de l’agent immobilier lorsqu’il est possible de croire raisonnablement que l’argent confié à l’agent ou à une personne agissant au nom de l’agent a été volé par l’agent ou son employé ou par un officier de l’agence immobilière-personne morale. Peu importe qui détient ces documents (section 30 REAA).

\textsuperscript{22} Section 21 (1) : “The Authority may from time to time, by notice in the Gazette, impose on every licensee an operational levy of any amount that the Authority thinks fit for the purpose of funding the costs arising from any or all of the following: (a) the performance of the functions of the Authority; (b) the performance of the functions of the Registrar; (c) any investigation by, or proceeding of, a Complaints Assessment Committee.”

Section 22 (1) : “The Authority may from time to time, by notice in the Gazette, impose on every licensee a disciplinary levy of any amount that the Authority thinks fit for the purpose of funding the costs arising from any proceeding of the Tribunal.”

\textsuperscript{23} “The function of the interim administrator is to preserve the assets.”
78. L’Autorité nomme le Registrar en charge du registre des licences (section 33 REAA). Les fonctions principales du Registrar consistent à établir et maintenir en bon état le registre, décider si tel ou tel demandeur remplit les conditions nécessaires pour se faire attribuer une licence d’agent immobilier, délivrer, annuler ou suspendre des licences, etc. (section 34 REAA). Il existe une possibilité de délégation des pouvoirs du Registrar qui est minutieusement réglementée dans la loi (section 35 REAA).

79. L’individu souhaitant devenir agent immobilier doit remplir les conditions posées par la loi : être majeur, être la personne appropriée pour détenir la licence, être dûment qualifié, posséder une certaine expérience dans le travail d’agence immobilière sur les 10 ans précédant la demande de licence, etc. (section 36 REAA). Ne peuvent agir en tant qu’agents immobiliers les personnes condamnées pour un crime impliquant la malhonnêteté pendant 10 ans précédant la demande de licence, les personnes dont la licence a été annulée pendant les cinq ans précédents ou dont la licence a été suspendue au moment de la demande, les personnes interdites de l’activité d’agent immobilier dans un pays autre que la Nouvelle-Zélande, pendant cinq ans précédant la demande de licence, etc. (section 37 (1) REAA). La faillite non terminée fait aussi obstacle à la détention d’une licence d’agent immobilier (section 37 (2) REAA).

80. La demande de licence d’agent immobilier est adressée au Registrar (section 38 REAA) et doit être rendue publique de la manière prescrite (section 39 REAA). Les personnes intéressées peuvent objecter par écrit à la délivrance d’une licence d’agent immobilier pour l’une des raisons prévues dans la loi24 (section 40 REAA). La loi réglemente la

---

24 Section 2 : “No objection may be made under subsection (1) except on 1 or more of the following grounds: (a) that the applicant is not eligible to obtain a licence by virtue of section 36 or 37:
procédure que le Registrar doit suivre pour statuer sur la demande de licence à laquelle une objection a été opposée (sections 42 et 43 REAA).

81. La licence d’agent immobilier dure a priori 12 mois et doit être renouvelée pour des périodes subséquentes de 12 mois25 (section 46 REAA) ; elle est incessible (section 47 REAA).

82. La licence d’agent immobilier pourra être annulée dans une série de cas, tels que le décès de l’agent, la demande écrite de l’agent, le non-maintien des qualifications prescrites, les fausses déclarations (intentionnellement ou pas) lors de la soumission de la demande, etc. (section 54 REAA). La procédure d’annulation des licences, gérée par le Registrar, est décrite avec soin dans la loi (section 55 REAA).

83. La licence d’agent immobilier peut être suspendue et ravivée à la demande de son détenteur (section 58 REAA). La loi néo-zélandaise contient, bien entendu, des règles techniques, très détaillées, sur les détenteurs de licences d’agent immobilier (sections 63-70 REAA).

84. En cas de conduite insatisfaisante (unsatisfactory conduct) (section 72 REAA26) ou de mauvaise conduite (misconduct) (section 73 REAA27) de l’agent immobilier, toute

(b) if the applicant is a company, that any person who will be an officer of the company if the application is granted is not, by reason of his or her personal character or financial position, a proper person to be an officer of a licensee company.

25 Section 53 : “If no application for the renewal of a licence is made on or before the date on which the licence would otherwise expire, the Registrar must record the expiry of the licence in the register as soon as practicable after that date.”

26 “For the purposes of this Act, a licensee is guilty of unsatisfactory conduct if the licensee carries out real estate agency work that—
(a) falls short of the standard that a reasonable member of the public is entitled to expect from a reasonably competent licensee; or
(b) contravenes a provision of this Act or of any regulations or rules made under this Act; or
personne intéressée peut s’en plaindre auprès de l’Autorité. La plainte sera transmise à un Complaints Assessment Committee (section 74 REAA) qui en statuera, s’il n’est pas possible de parvenir à une solution à l’amiable (section 78 (d) REAA). La procédure devant les Complaints Assessment Committees, de nature très technique, est réglementée dans le détail par la loi (sections 79 à 99 REAA).

85. Il existe en droit néo-zélandais un Real Estate Agents Disciplinary Tribunal (sections 100 et suivantes REAA). Le Tribunal entendra les demandes de suspension de licence et autres charges formulées par le Complaints Assessment Committee ainsi que les appels interjetés contre les décisions de ce Comité (section 102 REAA). Les audiences devant le Disciplinary Tribunal sont a priori publiques alors que les délibérations ne le sont pas (section 107 REAA). S’il est prouvé devant le Tribunal que le détenteur d’une licence d’agent immobilier a commis une mauvaise conduite (misconduct), le Tribunal peut le réprimander, lui ordonner de présenter ses excuses au demandeur ou de suivre un

(c) is incompetent or negligent; or
(d) would reasonably be regarded by agents of good standing as being unacceptable.”

27 “For the purposes of this Act, a licensee is guilty of misconduct if the licensee’s conduct—
(a) would reasonably be regarded by agents of good standing, or reasonable members of the public, as disgraceful; or
(b) constitutes seriously incompetent or seriously negligent real estate agency work; or
(c) consists of a wilful or reckless contravention of—
(i) this Act; or
(ii) other Acts that apply to the conduct of licensees; or
(iii) regulations or rules made under this Act; or
(d) constitutes an offence for which the licensee has been convicted, being an offence that reflects adversely on the licensee’s fitness to be a licensee.”

28 Section 75 (5) : “One of the members of each Committee must be a lawyer of not less than 7 years’ legal experience.”

29 Section 100 (2) et (3) : “(2) The Tribunal consists of—
(a) a person to act as chair of the Tribunal, who must be a barrister or solicitor with not less than 7 years’ legal experience; and
(b) up to 5 other members, at least one of whom must be a licensee.

(3) The members of the Tribunal are appointed by the Minister.”

30 “If the Disciplinary Tribunal is of the opinion that it is proper to do so, having regard to the interest of any person (including (without limitation) the privacy of the complainant (if any)) and to the public interest, it may hold a hearing or part of a hearing in private.”
entraînement ou un programme d’éducation, l’instruire à enlever, réduire ou restituer les frais convenus pour son travail, exiger le paiement d’une amende et la réparation du préjudice causé à des tiers, annuler la licence d’agent ou d’officier d’agence, la suspendre pour une période ne dépassant pas 24 mois, etc. (sections 93 et 110 REAA). En cas de conduite insatisfaisante de l’agent (unsatisfactory conduct), le Tribunal peut le réprimander, lui ordonner de présenter ses excuses au demandeur ou de suivre un stage ou un programme d’éducation, l’instruire à enlever, réduire ou restituer les frais convenus pour son travail, exiger le paiement d’une amende, etc. (sections 93 et 110 REAA). Les décisions du Tribunal sont susceptibles d’appel dont la High Court sera compétente (section 116 REAA) et dont la décision sera finale (section 119 REAA).

86. En droit néo-zélandais, de nombreux devoirs légaux pèsent sur l’agent immobilier : l’obligation d’afficher les informations relatives au nom31 (section 121 REAA) ; l’obligation de payer l’argent reçu au cours de ses activités d’agent à la personne dûment autorisée32 ou conformément à ses instructions (section 122 REAA) ; le devoir de ne payer, sauf exception33, l’argent à personne pendant une période de 10 jours ouvrables à compter de sa réception (section 123 REAA) ; l’obligation de supporter le contrôle comptable des trust accounts, etc. (section 125 REAA) ; l’obligation de remettre au client une copie du document contractuel qu’il a préalablement signé (section 133 REAA).

31 Section 121 (1) (a) : “Required name information, in relation to an agent, means— (a) the name of the agent and the fact that the agent is licensed under this Act; and (b) if the agent’s business as a real estate agent is not carried on in the agent’s name, the name or style under which that business is carried on.”

32 Section 122 (2) : “If an agent is in doubt on reasonable grounds as to the person who is lawfully entitled to the money, he or she must take all reasonable steps to ascertain as soon as practicable the person who is entitled and may retain the money in his or her trust account until that person has been ascertained”.

33 Section 123 (2) : “A court order or an authority signed by all the parties to the transaction may require the agent to pay the money before the expiry of the period specified in that subsection.”
87. Quant aux contrats d’agence immobilière, l’agent n’a pas droit à rémunération ni aux frais sauf s’il a effectué le travail en vertu d’un contrat écrit remis au client dans un délai de 48 heures\(^{34}\) (section 126 REAA). Une règle spéciale concerne les propriétés résidentielles (residential property) : le contrat d’agence immobilière ne peut être signé avant que l’agent ou son représentant remette à l’autre partie un exemplaire de guide autorisé et reçoive la confirmation écrite que cette formalité a été accomplie. La violation de cette règle n’affecte point la validité du contrat (section 127 REAA). Le contrat doit préciser toutes les commissions, sinon l’agent n’y aura pas droit (section 128 REAA). Le client dispose d’un droit de rétractation, d’ordre public, du contrat de courte durée\(^{35}\) (section 130 REAA).

88. Afin de prévenir tout éventuel conflit d’intérêts, la loi néo-zélandaise prévoit, et c’est une règle d’ordre public, que “no licensee may, without the consent of the client for whom he or she carries out real estate agency work in respect of a transaction, directly or indirectly, whether by himself or herself or through any partner, sub-agent, or nominee, acquire the land or business to which the transaction relates or any legal or beneficial interest in that land or business”. La violation de cette règle peut entraîner l’anéantissement du contrat ; en tout état de cause l’agent n’aura pas droit à rémunération (section 134 (1), (4), (5) et (8) REAA)\(^{36}\). Le détenteur de licence d’agent immobilier doit informer par écrit chaque partie à l’opération qui résulte de son activité d’agent s’il tirera ou pas un bénéfice quelconque de cette opération autre que sa rémunération (section 136 REAA).

---

\(^{34}\) Section 126 (2) : “A court before which proceedings are taken by an agent for the recovery of any commission or expenses from a client may order that the commission or expenses concerned are wholly or partly recoverable despite a failure by the agent to give a copy of the relevant agency agreement to the client within 48 hours after it was signed by or on behalf of the client.”

\(^{35}\) Cette durée est bien plus longue lorsqu’il s’agit d’un contrat d’agence immobilière relatif à la propriété résidentielle (section 131 REAA).

\(^{36}\) Une règle similaire est prévue pour le cas où l’acquéreur serait un proche de l’agent (section 134 (2) REAA).
89. La loi néo-zélandaise finit par une série de règles bien variées et techniques, mais indispensables, qui se rapportent à des infractions commises par des agents immobiliers\(^\text{37}\) (sections et suivantes 138 REAA), à la notification de documents (section 154 REAA), aux remèdes de droit civil (section 155 REAA) et aux règlements (section 156 REAA).

\(^\text{37}\) “Every person who commits an offence against this Act for which no penalty is provided elsewhere than in this section is liable on conviction,—
(a) in the case of an individual, to a fine not exceeding $40,000; or
(b) in the case of a company, to a fine not exceeding $100,000.”
Singapour

90. En droit singapourien, la source principale de la réglementation de l’activité d’agents immobiliers est l’*Estate Agents Act* 2010\textsuperscript{38}. La loi sur les agents immobiliers ne s’applique pas à des actes accomplis par un « *executor, administrator, liquidator, receiver, trustee or assignee of a bankrupt* », par un avoué (*sollicitor*)/son employé, par un évaluateur, etc. (section 4 EAA). Le Ministre compétent a le loisir, *via* un ordre publié à la Gazette, de soustraire d’autres personnes ou classes de personnes ou des activités ou classes d’activités à l’application de la loi (section 5 EAA).

91. Il existe à Singapour un Conseil pour les agents immobiliers (*Council for Estate Agencies*) doté de la personnalité morale (section 6 EAA)\textsuperscript{39}. Les fonctions principales du Conseil consistent à mettre en œuvre les régimes de délivrance de licences d’agent immobilier et d’enregistrement d’agent, à réglementer et contrôler la pratique d’agents immobiliers, à promouvoir la compétence et l’intégrité des agents immobiliers et à maintenir et améliorer leur statut, à élaborer les codes de pratique et de comportement, à conduire des enquêtes et des procédures disciplinaires relatives à des infractions commises par des agents, à leur mauvaise conduite et à leur conduite insatisfaisante, à inciter des consommateurs à être prudents lors de la conclusion des opérations


\textsuperscript{39} “There is hereby established a body to be known as the Council for Estate Agencies which shall be a body corporate with perpetual succession and shall, by that name, be capable of—

(a) suing and being sued;
(b) acquiring, owning, holding and developing or disposing of property, both movable and immovable; and
(c) doing and suffering such other acts or things as bodies corporate may lawfully do and suffer.”
immobilières, etc. 40 (section 9 EAA). Le Ministre compétent dispose du pouvoir de donner des instructions au Conseil en ce qui concerne l’accomplissement de ses fonctions, devoirs et pouvoirs et le Conseil est obligé de s’y conformer (section 11 EAA). Le Conseil dispose du pouvoir de nommer des comités, s’il l’estime opportun, auxquels il peut déléguer la plupart de ses fonctions 41 (section 12 EAA). Un devoir de secret pèse sur les anciens employés, officiers et membres du Conseil et sur les anciens membres d’un comité. Ce devoir de secret repose sur “any information relating to the affairs of the Council or any other person which has been obtained by him in the performance of his functions or the discharge of his duties” en vertu de la loi. La violation de ce secret constitue une infraction pénale (section 14 EAA). Les membres du Conseil sont qualifiés de public servants et de public officiers. Parmi de nombreuses règles de nature purement technique, mentionnons que le Conseil ouvrira et maintiendra un ou plusieurs comptes bancaires auprès de la banque de son choix (section 23 EAA) et que le Conseil dispose du pouvoir d’investir son argent conformément au standard investment power of statutory bodies (section 25 EAA).

92. Tout agent immobilier doit être dûment enregistré 42, sinon il se rendra coupable d’une infraction 43 (section 28 EAA). Les critères pour exercer l’activité d’agent immobilier sont...

40 “In addition to the functions and duties imposed under subsection (1), the Council may undertake such other functions and duties (not incompatible with those specified in that subsection) as the Minister may, by order published in the Gazette, assign to the Council.”

41 Section 12 (5) : “The Council may, subject to such conditions or restrictions as it thinks fit, delegate —

(...)

c) to any committee appointed under subsection (1),
any of its functions, duties or powers under this Act or any other written law, except the power to make subsidiary legislation and the power of delegation conferred by this subsection.”

42 “(1) Subject to this Act, no person shall —

(a) exercise or carry on or advertise, notify or state that he exercises or carries on, or is willing to exercise or carry on, the business of doing estate agency work as an estate agent;
posés dans la loi : être âgé de 21 ans ou plus, posséder des qualifications et l’expérience pratique prescrites, etc. (section 30 EAA).

93. La demande de délivrance ou de renouvellement d’une licence d’agent immobilier doit être soumise au Conseil, selon les modalités relatives à la forme prescrites par ce même Conseil. La licence attribuée n’est pas cessible (section 33 EAA) et sa durée peut aller jusqu’à trois ans (section 35 EAA). Le Conseil établira et maintiendra le registre correspondant dont le contenu est minutieusement réglementé\(^4^4\) (section 36 EAA).

\(43\) “(2) Any person who contravenes subsection (1) shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a fine not exceeding $75,000, or to imprisonment for a term not exceeding 3 years or to both, and in the case of a continuing offence, to a further fine not exceeding $7,500 for every day or part thereof during which the offence continues after conviction.”

\(44\) Section 36 (2) : “The register shall contain —

\(a\) the following particulars as regards every licence granted under this Act:

(i) the name of the person to whom the licence was granted;

(ii) the period or periods for which the licence was granted, including the period or periods (if any) for which the licence was renewed;

(iii) if the licence is suspended, the period during which it is suspended; and

(iv) if the licence is revoked, the date of revocation;

\(b\) the following particulars as regards every salesperson registered under this Act:

(i) the name of the salesperson;

(ii) the name of the estate agent that the salesperson acts for and is registered through;

(iii) the period or periods of registration;

(iv) if the registration is suspended, the period during which it is suspended; and

(v) if the registration is revoked, the date of revocation; and

\(c\) such other particulars as may be prescribed.”

Section 36 (3) : “Subject to the provisions of this Act, the Council may, from time to time and in such form or manner and for such time as it considers appropriate, include in the register, information relating to any or all of the following:

34
94. Quant aux obligations de l’agent immobilier, chaque agent aura un domicile élu à Singapour où les documents et notifications lui seront envoyés (section 37 EAA).

95. Le Conseil est compétent pour préparer des codes de bonne conduite, qui seront la source de responsabilité disciplinaire (section 42 EAA).

96. Certains actes et propositions de l’agent, établis dans une formule fort complexe, exigent que les conditions légales soient respectées\(^45\) (section 44 EAA).

97. Le Conseil peut nommer un de ses officiers ou employés comme inspecteur (section 45 EAA) qui jouira du droit d’entrer et d’inspecter, de temps en temps, les locaux occupés ou contrôlés par l’agent immobilier. Dans le cadre de l’exercice de ce pouvoir, il a le loisir d’inspecter tout livre, document, matériel ou article à propos duquel il estimera nécessaire, et d’entendre les employés et gérants de l’agent immobilier (sections 46 et 47 EAA). Des pouvoirs supplémentaires sont conférés à l’inspecteur quand il peut raisonnablement croire qu’une infraction prévue par l’*Estate Agents Act* 2010 a été

\(^{45}\)“(a) the estate agents that a salesperson had acted for in the past;  
(b) the lapsing, revocation or suspension of any licence or registration under this Act;  
(c) the reprimand of any person under this Act;  
(d) the conviction of any person for any offence under this Act;  
(e) any action as may have been taken by the Council or a Disciplinary Committee against any person under this Act;  
(f) any other information in respect of estate agents and salespersons as the Council may consider necessary or expedient to publish in the public interest.”
commise. Il peut, par exemple, “at reasonable hours, enter any premises or part thereof (whether or not in the possession or control of a licensed estate agent) when he has reasonable cause to believe that evidence of the commission of an offence under this Act can be found therein, and search for and seize and remove any book, document, material or article or any machine or equipment containing any book, document, material or article, or make copies thereof as he may consider necessary”, “require any person whom he reasonably believes to have committed the offence to furnish evidence of the person’s identity” (section 48 EAA).

98. Après avoir reçu une plainte, conformément à la procédure prévue par la loi, le Conseil peut, s’il l’estime nécessaire, ordonner une enquête (section 49 EAA). Une fois l’enquête achevée, l’inspecteur soumettra son rapport au Conseil et fera des recommandations correspondantes (section 50 EAA). Le Comité disciplinaire considérera tout rapport soumis par l’inspecteur et toute question qui lui sera adressée et décidera soit qu’une procédure disciplinaire ne peut avoir lieu, soit qu’elle peut avoir lieu\textsuperscript{46}, soit que la personne faisant l’objet d’une enquête doit être réprimandée. A l’issue de la procédure disciplinaire, la licence d’agent immobilier peut être suspendue ou révoquée. Le droit d’être entendu est garanti à la personne subissant une procédure disciplinaire (section 52 EAA).

\textsuperscript{46} Section 52 (2) : “Sufficient cause for disciplinary action may be shown by proof that a licensee or registered salesperson — 

(a) has been guilty of unsatisfactory conduct or misconduct in relation to estate agency work;
(b) has breached any of the provisions of this Act or of any subsidiary legislation, regulations or code made under this Act (whether or not any other action has been taken in respect of such breach); or
(c) has breached any order of a Disciplinary Committee or the Appeals Board,

if such conduct, misconduct or breach warrants disciplinary action.”

100. La réglementation de la procédure d’appel est, elle aussi, très détaillée (sections 57 à 63 EAA).


\[^{47}\]Section 54 (2) : “The Council may suspend or revoke an estate agent’s licence —

(a) if the relevant licensee has ceased to be engaged in estate agency work, or is wound up or otherwise dissolved;
(b) if the relevant licensee is not eligible to hold or continue to hold the licence under the provisions of this Act, or would not be entitled to be granted a licence under the provisions of this Act if an application for a licence were to be made at such time;
(c) if the relevant licensee had, in connection with the application for a licence, furnished false or misleading information in a material particular;
(d) if any relevant certificate or qualification used to support the application for a licence is withdrawn or cancelled;
(e) if the relevant licensee has contravened any requirements or other provisions of this Act;
(f) if the relevant licensee has failed to pay any fine, fee, charge or financial penalty charged or imposed under this Act;
(g) if the relevant licensee has failed to comply with any of the conditions attached to the licence; or
(h) if the Council considers that the relevant licensee is no longer a fit and proper person to hold a licence.”
Afrique du Sud

102. En Afrique du Sud, les agents immobiliers sont régis par l’*Estate Agency Affairs Act* de 1976, dont les buts principaux consistent à établir un *Estate Agency Affairs Board* et à assurer le contrôle de certaines activités des agents immobiliers dans l’intérêt public. La loi sud-africaine définit avec minutie, et conformément à la technique juridique anglo-saxonne, l’agent immobilier (section 1)\(^{48}\).

103. L’*Estate Agency Affairs Board* est une personne juridique (section 2) qui se compose de 15 individus, y compris les professionnels du domaine immobilier et juristes. Le mandat des membres dure trois ans et est renouvelable. Certaines personnes sont exclues de la nomination (insolvables, condamnés pour des infractions impliquant la malhonnêteté, étrangers ne résident pas en Afrique du Sud, etc.) (section 3). Les objectifs principaux du *Board* consistent à promouvoir les normes de conduite des agents immobiliers et à réguler leurs activités (section 7). Le *Board* est doté de pouvoirs variés, y compris le pouvoir de créer des comités consultatifs, de publier les codes de conduite des agents, etc. (section 8). Le *Board* a le droit de former l’*Executive Committee* qui exercera les pouvoirs du *Board* dans l’intervalle entre deux de ses réunions. Les décisions de l’*Executive Committee* ne peuvent pas aller à

---

\(^{48}\) *Estate agent*" means any person who for the acquisition of gain on his own account or in partnership, in any manner holds himself out as a person who, or directly or indirectly advertises that he, on the instructions of or on behalf of any other person—
i) sells or purchases or publicly exhibits for sale immovable property or any business undertaking or negotiates in connection therewith or canvasses or undertakes or offers to canvass a seller or purchaser therefor; or
ii) lets or hires or publicly exhibits for hire immovable property or any business undertaking or negotiates in connection therewith or canvasses or undertakes or offers to canvass a lessee or lessor therefor; or
iii) collects or receives any moneys payable on account of a lease of immovable property or any business undertaking; or
iv) renders any such other service as the Minister on the recommendation of the board may specify from time to time by notice in the *Gazette.*
l’encontre de ceux du Board (section 8A). Si nécessaire, le Board peut former de temps en temps des committees of inquiry dans le but de mener des enquêtes (section 8B).

104. Le Board exerce des fonctions administratives dont il doit garder des traces financières (section 10)49.

105. La loi sud-africaine contient par la suite de nombreuses règles techniques concernant l’Estate Agents Fidelity Fund (sections 12 à 28) dont le financement est assuré par les contributions des agents et l’investissement de l’argent de ce Fonds. L’argent du fonds est utilisé dans le but d’améliorer, d’une façon ou d’une autre, le domaine immobilier (promotion des normes de conduite, éducation des agents, etc.). Le contrôle financier (audit) de ce Fonds est assuré par la loi. L’argent du Fonds sert aussi à rembourser et indemniser les personnes lésées par les agissements des agents.

106. Chaque agent immobilier est obligé de tenir les comptes financiers mis à jour et de subir des contrôles financiers appropriés (section 29).

49 «10. Keeping of accounting records, drawing up of financial statements and auditing
1) The financial year of the board shall end in each year upon the date determined by the board with the approval of the Minister.
2) The board shall cause –
a) to be kept in one of the official languages at an address in the Republic approved by the Minister such accounting records as are necessary fairly to reflect and explain the state of affairs - i) of all moneys received or expended by it in terms of this Chapter;
ii) of all its assets and liabilities;
iii) of all its financial transactions and the financial position of its business; and
b) as soon as possible, but not later than six months, after the end of each financial year, annual financial statements to be prepared showing, with all the appropriate particulars, the moneys received and the expenditure incurred by it during, and its assets and liabilities at the end of, the financial year.
3) The accounting records and financial statements referred to in subsection (2) shall be audited by an auditor appointed by the board.”
107. Selon la loi sud-africaine, l’agent méritera une sanction s’il manque à un certain nombre de devoirs professionnels énumérés dans la loi 50. En ce sens, le Board peut ordonner des enquêtes. Si l’agent est trouvé coupable, le Board peut le priver du document connu sous le nom de fidelity fund certificate, lui infliger une amende et le réprimander (section 30).

108. Le comportement de l’agent avec l’argent reçu au cours de l’exercice de ses activités et ses obligations à l’égard de cet argent n’ont pas échappé à l’attention du législateur sud-africain (section 32) de même que les pouvoirs des inspecteurs (section 33).

50 “Any estate agent shall be guilty of conduct deserving of sanction if he –
 a) receives any remuneration for any act performed by him as an estate agent from two or more than two persons whose interests are not in all respects identical in respect of the performance of such act, unless such persons agreed thereto in writing;
 b) fails in respect of any act performed by him as an estate agent to give a full and proper explaining in writing, within 30 days of being called upon in writing to do so, to any person having a material interest in the performance of such act;
 c) fails to pay any moneys due by him to the board or in respect of the fund within one month after such moneys become due;
 d) fails to furnish in writing within such period as the board may determine such information as the board may request in writing and reasonably require in order to exercise its powers properly under this Act;
 e) contravenes any provision of the code of conduct referred to in section 8(b) or fails to comply with any such provision;
 f) [Paragraph (f) deleted by s.7 of Act No. 40 of 1986];
 g) fails to comply with any provisions of section 28(8), 29 or 32, or contravenes any provision of section 26, 32A(2)(a) or (b) or 34B;
 gA) in his capacity as a director of a company, or member referred to in paragraph (b) of the definition of 'estate agent', of a close corporation, which is an estate agent and which failed to comply with the requirements of section 29 or 32, did not take all reasonable steps to prevent such failure;
 h) commits an offence involving an element of dishonesty.”
Nouveau-Brunswick (Canada)

109. Le Nouveau-Brunswick est l’une des trois provinces maritimes du Canada, constitutionnellement bilingue : ceci explique que la loi sur les agents immobiliers de 1983 est rédigée à la fois en anglais et en français. Aux termes de la section 2 de la loi, « nul ne doit effectuer ou se présenter comme effectuant des opérations immobilières : a) comme agent, s’il n’est titulaire d’un permis d’agent en cours de validité; b) comme gérant d’un agent, s’il n’est titulaire d’un permis de gérant en cours de validité; ou c) comme vendeur d’un agent, s’il n’est titulaire d’un permis de vendeur ou de gérant en cours de validité. » Le statut de l’agent immobilier est bien encadré : celui qui prétend en bénéficier doit posséder « les qualités requises établies par les règlements ou conformément aux règlements », « dépose(r) un cautionnement auprès du Ministre pour la somme et dans la forme prescrites », « se soumet(tre) à la compétence des tribunaux de la province et fourni(r) une adresse aux fins de signification dans la province », avoir « un bureau permanent dans la province », et « dans le cas d’un particulier », être le « citoyen canadien ou a(voir) le statut de résident permanent au Canada » (article 3). Lorsqu’une succursale de l’agence immobilière est dotée d’au moins cinq vendeurs, elle doit être « placée sous la supervision d’un gérant » (section 3. 21). Un seul gérant ne peut a priori51 « gérer plus d’une succursale, ou agir pour plus d’un agent » (section 3. 22). « Le Ministre peut suspendre ou annuler tout permis, lorsqu’il est d’avis que cette mesure sert l’intérêt public » ; « lorsque le permis d’un agent est suspendu ou annulé, les permis

---

51 Article 3. 22 (2) : « Le Ministre peut, s’il ne l’estime pas contraire à l’intérêt public et sous réserve des conditions qu’il peut imposer, permettre à un gérant—

a) de gérer plus d’une succursale, ou
b) d’agir pour plus d’un agent. »
de tous ses vendeurs et gérants sont aussi suspendus ou annulés » (article 5 (3)). Le permis d’agent immobilier dure 12 mois (section 5 (4)).

110. Quant à la procédure de délivrance de permis, « toute demande de permis doit être présentée par écrit sur la formule fournie par le Ministre et doit être accompagnée du droit qui peut être prescrit » (section 6 (1)) ; avant de délivrer un permis, le Ministre peut procéder à une enquête et exiger les renseignements qu’il juge souhaitables et il doit exiger que soit fournie la garantie ou la preuve de solvabilité prescrite par les règlements (section 6 (2)) ; « toute demande de permis doit être accompagnée d’un cautionnement (…) du montant et en la forme qui peuvent être prescrits, ou d’un certificat dans lequel une compagnie de garantie atteste qu’un cautionnement déposé précédemment pour le compte du requérant est toujours en vigueur » (section 6(3)).

111. « Lorsqu’un agent titulaire de permis qui agit à titre individuel décède ou devient incapable, le Ministre peut, sur réception d’une demande de permis et paiement du droit prescrit, délivrer un permis temporaire d’agent à une personne qui, à son avis, est compétente pour agir à titre d’agent. » « Le permis délivré » « l’est pour une période d’au plus six mois et autorise son titulaire à poursuivre les affaires d’un agent seulement en relation aux opérations immobilières de l’agent décédé ou devenu incapable. » (article 10 (1) et (2)).

112. L’agent immobilier « doit avoir au moins un compte de dépôts portant intérêts » « et ce compte doit être désigné comme compte de fiducie » (article 11). « Un agent doit » a priori « verser immédiatement dans son compte de fiducie toutes les sommes qu’il a reçues relativement à une opération immobilière, à l’exclusion de celles qui lui appartiennent » ; il ne doit pas, en principe, « verser dans son compte de fiducie une somme qui lui appartient » (article 12). « Aucune somme ne doit être retirée d’un
113. « Tout agent doit conserver à son bureau ou à tout autre endroit autorisé par écrit par le Ministre les livres, registres et comptes concernant ses affaires » et « tous ces livres, registres et comptes doivent être tenus à jour » (article 13. 2). Il doit aussi conserver certains documents « à son bureau ou à tout autre endroit autorisé par écrit par le Ministre pour une période d’au moins six ans » (article 13. 3).

114. « Le Ministre peut ordonner, aux moments où il l’estime nécessaire, l’inspection des livres, registres et comptes d’une personne qui effectue des opérations immobilières » (article 15). Le droit d’inspecter des livres, registres et comptes appartient aussi à l’Association des agents immobiliers ; elle fera parvenir au Ministre « une copie des résultats de chaque inspection, examen et vérification » ; un inspecteur nommé par l’Association peut « à tout moment raisonnable, pénétrer dans des locaux » de l’agent immobilier, « demander des renseignements ou la production pour inspection, examen ou vérification de livres, registres et comptes » etc. (article 15. 1).

115. Le cautionnement dont bénéficie l’agent immobilier pourra être confisqué dans les cas prévus par la loi qui se rapportent à la fraude, au vol, au détournement de fonds

52 « a) une copie de chaque offre écrite d’achat de biens réels, obtenue par l’agent ou son gérant ou vendeur; et
b) un document indiquant à l’égard de chaque opération immobilière
   (i) la date de l’opération,
   (ii) la nature de l’opération,
   (iii) une description des biens réels concernés suffisante pour les identifier,
   (iv) la contrepartie réelle de l’opération,
   (v) les noms de toutes les parties à l’opération,
   (vi) le montant du dépôt reçu et un registre des déboursés à son sujet, et
   (vii) le montant de sa commission ou de toute autre rémunération reçue et le nom de la partie qui le verse. »
ou à la négligence commis par l’agent relativement à des opérations immobilières (article 17 (2)).

116. « Avant de décider d’agréer ou de refuser une demande de permis d’un agent (…) ou de suspendre ou d’annuler un permis existant ou de rétablir un permis suspendu ou annulé, le Ministre peut renvoyer toute question à l’Association » des agents immobiliers « pour en recevoir les recommandations »; celle-ci peut ou doit, en fonction des circonstances, tenir une audience à laquelle la personne concernée sera entendue ; sur la question renvoyée, l’Association présentera au Ministre un rapport assorti de recommandations (article 21).

117. La possession du statut de l’agent immobilier est une condition sine qua non de l’existence du droit de l’agent « de percevoir une commission ou autre rémunération pour services rendus relativement à une opération immobilière » (article 21. 1).

118. La validité de certaines opérations immobilières (vente, échange ou location) conclues via un agent immobilier est soumise à une série de conditions relatives à la forme écrite du contrat, à la licence de l’agent immobilier, à la durée du contrat, etc. Les critères de la détermination de la rémunération de l’agent immobilier sont aussi fixés par la loi53 (article 22).

119. Pour prévenir des conflits d’intérêts, la loi du Nouveau-Brunswick dispose que « lorsqu’un agent (…) a l’intention d’acquérir des biens réels ou un intérêt dans ces biens, cet agent (…) doit, avant d’acquérir ou de tenter d’acquérir, directement ou

53 Article 22 (2) : « Toute commission ou autre forme de rémunération payable à un agent pour la vente de biens réels doit consister en une somme convenue ou un pourcentage du prix de vente; à défaut de convention quant au montant de la commission, le taux de commission ou encore l’assiette ou le montant de la rémunération sont ceux qui ont généralement cours dans la localité où le bien réel est situé. »
indirectement, un intérêt dans ces biens réels, divulguer au propriétaire sa qualité d’agent » (article 23 (1)). Le non-respect de cette obligation entraîne la mise en œuvre de la responsabilité civile de l’agent » (article 23 (6)).

120. Certaines pratiques considérées comme malhonnêtes sont proscrites par la loi (articles 23. 1 et suivants).
France

121. En France, « l'agent immobilier agit en tant qu'intermédiaire entre deux ou plusieurs parties pour la réalisation d'un achat, d'une vente ou d'une location d'immeuble, de fonds de commerce ou de parts de société »\(^{54}\). « Les activités de l'agent immobilier sont régies par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet » et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972. »\(^{55}\) « L'activité d'agent immobilier peut être exercée soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une structure sociétaire, voire même par le biais d'une association régie par la loi du 1er juillet 1901. »\(^{56}\)

122. « L'exercice de la profession d'agent immobilier requiert l'exécution de deux formalités administratives particulières :

\(^{54}\) http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier - Aux termes de l'article 1 de la loi Hoguet : « 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 à :
1° L’achat, la vente, la recherche, l’échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d’immeubles bâtis ou non bâtis ;
2° L’achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
3° La cession d’un cheptel mort ou viv ;
4° La souscription, l’achat, la vente d’actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d’habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
5° L’achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l’actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
6° La gestion immobilière ;
7° A l’exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l’achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d’immeubles bâtis ou non bâtis, ou à la vente de fonds de commerce ;
8° La conclusion de tout contrat de jouissance d’immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;
9° L’exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

\(^{55}\) http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier

\(^{56}\) http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
l’agent immobilier doit être titulaire d’une carte professionnelle, soumise à des conditions d’aptitude professionnelle et de moralité, délivrée par » l’organisme compétent « et renouvelée pour 10 ans (article 3 de la loi Hoguet),

il doit également disposer d’une garantie financière auprès d’une banque ou d’une organisation professionnelle (une exception est prévue pour les agences qui se sont engagées sur l’honneur à ne recevoir d’autres sommes que celles de leur rémunération) (article 3 de la loi Hoguet),

et avoir souscrit une assurance responsabilité professionnelle » (article 3 de la loi Hoguet) »

123. Il existe une longue liste de circonstances établies par la loi faisant obstacle à ce qu’une personne exerce le métier d’agent immobilier (article 9 de la loi Hoguet).

124. Les agents immobiliers sont soumis « à une obligation de formation continue ». « Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée » s’ils « ne justifient pas avoir rempli cette obligation. » (article 3-1 de la loi Hoguet).

57 http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
58 Citons en quelques-unes à titre d’exemple : « Nul ne peut, d’une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d’autrui mentionnées à l’article 1er s’il a fait l’objet depuis moins de dix ans d’une condamnation définitive :
I. - Pour crime.
II. - A une peine d’au moins trois mois d’emprisonnement sans sursis pour :
1° L’une des infractions prévues au titre Ier du livre III du Code pénal et pour les délits prévus par des lois spéciales et punis des peines prévues pour l’escroquerie et l’abus de confiance ;
2° Recel ou l’une des infractions assimilées au recel ou voisines de celui-ci prévues à la section 2 du chapitre Ier du titre II du livre III du Code pénal ;
3° Blanchiment ;
4° Corruption active ou passive, trafic d’influence, soustraction et détournement de biens ;
5° Faux, falsification de titres ou autres valeurs fiduciaires émises par l’autorité publique, falsification des marques de l’autorité ;
6° Participation à une association de malfaiteurs ;
7° Trafic de stupéfiants ;
8° Proxénétisme ou l’une des infractions prévues par les sections 2 et 2 bis du chapitre V du titre II du livre II du code pénal (…) 
III. - A la destitution des fonctions d’officier public ou ministériel. »
125. Les agents immobiliers sont obligés par la loi (l’article 8-2 de la loi Hoguet) de mettre « en œuvre les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies au chapitre 1er du titre VI du livre V du Code monétaire et financier ».

126. Le statut de l’agent immobilier entraîne des obligations liées à la publicité de ce statut. « Aux termes de l’article 92 du décret du 20 juillet 1972 l’agent immobilier doit :

- faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel : le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle, le nom ou la raison sociale et l’adresse de l’entreprise ainsi que l’activité exercée et, le cas échéant, le nom et l’adresse du garant,
- apposer, en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant le numéro de sa carte professionnelle ainsi que la dénomination, l’adresse du garant et le montant de la garantie. Le cas échéant, la mention que le professionnel ne doit recevoir ou détenir aucun fonds pour l’activité concernée, sauf ceux correspondant à sa rémunération ou sa commission ».  

127. Quant à l’obligation de publicité concernant les tarifs, « les agents immobiliers sont soumis aux dispositions générales d’information du consommateur prévues au Code de la consommation, et précisées par l’arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières :

- les intermédiaires immobiliers concernés sont tenus d’afficher à l’entrée de leur établissement, de façon visible et lisible de la clientèle, les prix des prestations qu’ils assurent et, notamment, celles liées à la vente ou à la location de biens et à

59 http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
la rédaction de bail, en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération,

- les prix des prestations doivent être indiqués toutes taxes comprises. Lorsque ces prix sont fixés proportionnellement à la valeur du bien vendu ou au montant du loyer, l’affichage extérieur et intérieur doit indiquer le ou les pourcentages prélevés, en précisant, le cas échéant, les tranches de prix correspondantes et faire apparaître tous les éléments auxquels se rapportent ces pourcentages.

Le non-respect des règles de publicité est puni par une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale (article L.113-3-2 du Code de la consommation). »

128. En ce qui concerne les annonces, « l’agent immobilier diffuse des informations sous la forme d’annonces pour un bien à vendre ou à louer. Il est à ce titre soumis aux dispositions du droit commun, notamment pour ce qui concerne les pratiques commerciales trompeuses (art. L 121-1 du Code de la consommation). Peut notamment relever d’une telle qualification :

- le fait de proposer à la vente un bien déjà vendu,
- la diffusion d’annonces sans détenir préalablement un mandat à cet effet,
- la présentation de biens comme étant exclusifs alors qu’ils font l’objet d’un mandat simple,
- l’existence d’une différence entre le prix de vente indiqué sur le mandat et celui indiqué sur l’annonce,
- une différence entre la surface indiquée sur l’annonce et celle portée sur le mandat,

60 http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
l’absence d’indication sur la répartition des honoraires non intégrés dans les prix indiqués pour des annonces proposant des locations.

La même réglementation s'applique aux annonces diffusées par l'agent immobilier sur le réseau internet.

Par ailleurs, les publicités relatives à des opérations de vente ou de location diffusées par des mandataires indépendants (négociateurs immobiliers non-salariés) doivent impérativement comporter une mention informant les consommateurs que celles-ci exercent sous le statut d’agent commercial. Cette obligation d’information est également étendue à tout document d’une transaction immobilière (mandats, etc.). Le non-respect de ces règles est passible de sanctions pénales » (article 6-2 de la loi Hoguet).

129. « L'agent immobilier agit en qualité de mandataire de ses clients », en vertu d’un contrat de mandat. « Il ne peut alors valablement exercer son activité d’entremise que s'il dispose à cet effet d'un mandat écrit, signé et en cours de validité ».

Le contenu du contrat de mandat est réglementé par la loi (articles 6 et 7 de la loi Hoguet). « Le mandat donné à un agent immobilier doit impérativement comporter :

- la durée du mandat (il est limité dans le temps à trois mois en général),
- la rémunération de l’agent, ainsi que la mention de qui en aura la charge (mandant ou cocontractant),
- l’étendue de la mission,
- les conditions de maniement des fonds et de reddition des comptes,
- le numéro d’inscription au registre des mandants.

61 http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
Le mandat peut être simple ou exclusif. Le mandat simple permet au mandant de confier l'affaire à d'autres professionnels ou d'effectuer lui-même la recherche d'un éventuel acheteur. Si le mandat est exclusif, la négociation est confiée à un seul agent immobilier. La clause d’exclusivité doit être mentionnée en caractères très apparents. »

130. « Le droit à commission de l’agent immobilier est » encadré par la loi et subordonné au respect de plusieurs conditions :

- l’agent immobilier doit être titulaire de la carte professionnelle (le négociateur immobilier doit quant à lui détenir une attestation professionnelle délivrée par le titulaire de la carte professionnelle après visa du Préfet),
- il doit disposer d’un mandat écrit et régulier,
- il doit avoir rempli sa mission, c’est-à-dire qu’il doit avoir accompli toutes les diligences ayant permis de trouver un cocontractant au mandant (annonces, visites, réunions, etc.). S’il s’agit d’une mission de négociation, son intervention doit être déterminante dans la conclusion de la vente. Si son rôle a été incomplet, la commission sera inférieure à celle indiquée dans le mandat.

Si le vendeur a signé plusieurs mandats non exclusifs de vente d'un bien auprès de plusieurs agences immobilières, le droit à commission ne peut bénéficier qu’à celui des agents par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue.

Aucune somme d’argent ne peut être exigée ou remise à l’agent immobilier avant que l’opération visée (vente, location, etc.) ait été effectivement conclue et constatée dans

---

62 http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
un acte contenant l’engagement des parties. Ainsi, pour une vente, la commission est versée après la signature du contrat définitif devant le notaire. »

131. Finalement, « l'agent immobilier est tenu d’un devoir de conseil. Il doit s’assurer de la régularité de la transaction et ainsi transmettre toutes les informations techniques nécessaires aux parties ».

132. La procédure disciplinaire est minutieusement réglementée par la loi (articles 13-4 et suivants de la loi Hoguet). C’est la Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui est compétente dans le domaine des questions disciplinaires (article 13-5). Conformément aux bonnes pratiques en matière procédurale et au principe du contradictoire, « la commission statue par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d’Etat. Avant toute décision, la commission informe 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 » (article 13-7). 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 1er, pour une durée n’excédant pas trois ans ; 4° l’interdiction définitive d’exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1er. » (article 13-8). « Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de son président sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative » (article 13-9).

63 http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
64 http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Agent-immobilier
133. Tout un titre de la loi est consacré aux sanctions pénales et administratives applicables aux agents immobiliers (articles 14 à 18).
Synthèse : quelques observations relatives à la réglementation future des agents immobiliers en droit mauricien

134. À la lumière de cette étude comparée sur la réglementation du statut et de l’activité d’agent immobilier, il nous apparait nécessaire - compte tenu de l’ampleur des transactions immobilières à Maurice et la nécessité de maintenir du bon ordre dans ce secteur - que le législateur mauricien réglemente ce secteur.

135. La loi sur les agents immobiliers devrait notamment traiter des points suivants :

- **Définition de l’agent immobilier.** Il apparaît nécessaire de décrire les actes accomplis par l’agent immobilier et leur domaine et de mettre l’accent sur la nature professionnelle (commerciale, habituelle) de l’activité de l’agent.

- **Enregistrement des agents immobiliers.** Il nous semble judicieux de prévoir en droit mauricien que les agents immobiliers doivent être enregistrés conformément à la loi et satisfaire une série de conditions posées par la loi (majorité, expérience passée dans le domaine de l’immobilier, non-condamnation pour certaines infractions, l’achèvement de la faillite).

- **Inspection des locaux des agents immobiliers, des livres et autres documents.** Des règles de nature technique, traitant des questions liées à l’inspection des locaux des agents immobiliers, des livres et autres documents, doivent figurer, à notre avis, dans la loi qui régulera les agents immobiliers à Maurice.

- **Conflits d’intérêts.** Des règles devraient être créées afin de prévenir des abus des agents immobiliers en ce qui concerne les biens dont leurs clients les chargent. Le consentement du client et la divulgation de certaines informations représentent les moyens techniques susceptibles, à notre avis, d’empêcher de tels abus.

- **Autorité contrôlant les agents immobiliers et Registrar.** Il faudrait établir, selon nous, une Autorité qui nommerait le Registrar, fixerait les règles de bonne conduite des agents, prescrirait des frais liés à l’activité d’agent immobilier, informerait les consommateurs des points importants concernant les transactions immobilières et assurerait l’éducation continue des agents. Le Registrar, quant à lui, déciderait des demandes de licence d’agent immobilier, maintiendrait en bon état le registre d’agents immobiliers, etc.

- **Durée de la licence d’agent immobilier.** La licence d’agent immobilier devrait être d’une durée déterminée avec possibilité de renouvellement.
Procédure disciplinaire en cas de mauvaise conduite et de conduite insatisfaisante. Il faudrait prévoir des règles disciplinaires pour le cas de mauvaise conduite (misconduct) et de conduite insatisfaisante (unsatisfactory conduct) des agents immobiliers. Il serait bien de privilégier dans de tels cas des solutions à l’amiable. Il faudrait aussi établir, à notre avis, un Tribunal qui serait compétent en cas de mauvaise conduite et de conduite insatisfaisante et mettre à sa disposition une panoplie de mesures (réprimander l’agent, lui ordonner de présenter des excuses, lui ordonner de suivre une formation, annuler la licence et suspendre la licence).

Contrat entre l’agent et le client. Le contrat entre l’agent et le client devrait être écrit et mentionner toutes les rémunérations et commissions que l’agent est autorisé à percevoir. Le client doit disposer d’un droit de se retirer du contrat et ce droit doit être d’ordre public.