

## « La France est beaucoup plus formaliste »

La profession d'agent immobilier est strictement encadrée en Belgique. Mais qu'en est-il de l'autre côté de nos frontières ? Notre première escapade transfrontalière nous a menés outre-Quévrain. Comment accède-t-on à la profession en France ? Quelles y sont les particularités du métier ? L'IPI-News a évoqué ces questions avec un agent immobilier de la région de Lille.



Jean-Marc Vacherand

Les affaires de Jean-Marc Vacherand l'ont amené il y a quelques mois à Templeuve, à la frontière franco-belge, où il a ouvert une agence immobilière. Même s'il n'est titularisé IPI que depuis huit mois à peine, il peut se targuer d'une longue expérience en tant qu'agent immobilier. Cette profession, il l'exerce depuis une trentaine d'années à Lille où il dirige cinq agences actives principalement dans la gestion locative.

### Loi « Hoguet »

Le professionnel pointe de nombreuses différences entre la France et la Belgique au niveau des modalités qui entourent la profession. « En France, la carte professionnelle est nécessaire depuis le début des années 1970, en vertu de la loi « Hoguet » qui régit l'activité du professionnel de l'immobilier », explique Jean-Marc Vacherand. Le précieux sésame est attribué à l'aspirant agent immobilier qui répond à une condition d'aptitude évaluée en fonction des diplômes et/ou de l'expérience. « Différence notable avec la Belgique : pas de stage ni d'examens », note le nouveau titulaire. « Par ailleurs, la carte professionnelle française doit porter la mention des activités exercées, à savoir « transactions sur immeubles et fonds de commerce » et/ou « gestion immobilière ». Si le professionnel de l'immobilier français ne doit répondre à aucun code de déontologie précis, il doit néanmoins -heureusement- satisfaire à toute une série de réglementations, comme par exemple souscrire une assurance RCP, présenter une garantie financière et utiliser un compte séquestre. La garantie financière n'est toutefois pas obligatoire pour les professionnels qui n'encaissent pas de fonds de tiers.

### Une montagne de formalités

Tout comme en Belgique, les obligations liées à la profession se sont multipliées au cours de cette dernière décennie. « Le métier s'est extrêmement compliqué. Nous devons faire face à énormément de paperasse. Tout a commencé avec la loi Carrez promulguée en 1996 », fait remarquer le professionnel. Cette loi impose de mentionner la superficie privative d'un lot de copropriété dans tous les documents relatifs à la vente. « Nous sommes tenus de calculer la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ». Les planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul.

« D'une manière générale, la France est beaucoup plus formaliste. Alors qu'en Belgique un acte de base fait une dizaine de pages, en France il en fait 150 », s'exclame le directeur d'agences. La spécificité du marché français ? « Certainement la montagne de formalités et de diagnostics à présenter pour la vente de biens immobiliers », répond-il sans hésiter. Les professionnels belges qui estiment devoir rassembler trop de certificats et attestations reverront sans doute leur jugement. « Si vous vendez un bien, il vous faudra présenter jusqu'à une dizaine de diagnostics concernant le plomb, l'amiante, la performance énergétique, le gaz et l'électricité, les termites, le tout à l'égout... Certains départements, comme la Bretagne ou le Pas-de-Calais, imposent également un diagnostic mэрule ». Tous ces documents sont regroupés dans un document unique, à savoir le dossier de diagnostic technique, et n'impliquent aucune contrainte pour l'acquéreur. Aucune obligation de mise en conformité n'est donc imposée au nouveau propriétaire. Tous ces documents relèvent du pur devoir d'information auquel est tenu le vendeur.

### Quid de l'image de l'agent immobilier français ?

« Malheureusement, elle n'est pas très positive », concède Jean-Marc Vacherand. « Nous gagnerons à nous professionnaliser. Ce serait bénéfique pour la réputation de la profession. Mais nous n'avons aucune obligation de formation permanente, contrairement à nos confrères belges. Quant aux études qui forment directement au métier, elles se font rares », conclut Jean-Marc Vacherand. ■

### Le DDT, une spécificité française

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, tout propriétaire est tenu de fournir une série de diagnostics techniques à l'acheteur. Chaque certificat a une durée de validité qui lui est propre. Tous sont regroupés dans le dossier de diagnostic technique (DDT). Voici la liste des dix diagnostics obligatoires :

- Le métrage ou diagnostic de la loi Carrez atteste de la superficie habitable d'un bien en copropriété. Ce diagnostic est très important car si la superficie réelle du bien est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte de vente, l'acheteur peut se retourner contre le vendeur et exiger de recalculer le prix de vente.
- Le certificat 'Logement décent' atteste que le logement répond aux normes de décence (20m<sup>2</sup> minimum, présence d'un point d'eau et d'une fenêtre, etc.).
- Le diagnostic de performance énergétique.
- Le diagnostic 'risques naturels et technologiques' est obligatoire si le logement à vendre est situé dans une zone à risque.
- Le dossier technique d'amiante est obligatoire pour les immeubles et maisons dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.
- Le constat des risques d'exposition au plomb est obligatoire pour les logements construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.
- Le certificat 'termites' est exigé pour les logements situés dans une zone géographique à risque.
- Les diagnostics de gaz et d'électricité sont obligatoires pour les bâtiments de plus de 15 ans.
- Le diagnostic 'assainissement autonome' doit être délivré pour les logements non raccordés à un réseau public des eaux usées et utilisant un système de fosse septique.
- Et enfin, le diagnostic technique immobilier s'adresse aux immeubles construits depuis plus de 15 ans et qui sont mis en copropriété.