

Table des matières

(Les numéros en fin des intitulés renvoient aux numéros des paragraphes de l'ouvrage)

INTRODUCTION

- § 1 – Évolution historique, 10
- § 2 – L'Union Européenne, 20
- § 3 – La législation nationale, 30
- § 4 – Caractère d'ordre public, 40

1^{re} PARTIE – L'ACCÈS A LA PROFESSION, 200

1^{re} sous-partie – LE CHAMP D'APPLICATION, 201

CHAPITRE 1^{er} LES OPÉRATIONS ASSUJETTIES, 202

Section 1 - LES CRITÈRES COMMUNS, 203

- § 1 – Le caractère gratuit ou salarié, 204
- § 2 – Le critère de l'habitude, 205
 - A – L'activité non professionnelle, 206
 - B – L'acte isolé, 207
 - C – L'indicateur occasionnel, 208
- § 3 – Les relations entre professionnels, 210
 - A – Le professionnel mandant, 211
 - B – La collaboration entre agents immobiliers, 215

Section 2 - LES ACTIVITÉS CONCERNÉES, 300

- § 1 - La transaction, 301
 - A – La notion d'entremise, 302
 - B – La nature des activités, 305
 - 1 – La propriété ou la location d'immeubles, 306

- a) *Les actes accessoires*, 307
- b) *La simple entremise en location*, 308
- c) *La location saisonnière*, 309
- 2 – La cession de cheptel, 310
- 3 – La vente de voyages et de séjours, 312
- 4 – Les droits sociaux attribuant un logement, 313
 - a) *Les sociétés d'attribution*, 314
 - b) *Les sociétés coopératives de construction*, 315
- 5 – Les parts sociales non négociables, 316
- 6 – La jouissance d'immeuble à temps partagé, 318
- C – Les opérations exclues, 325
 - 1 – La conception et la commercialisation, 326
 - 2 – Les prêts, 330
 - 3 – Les études de marché, 332
- § 2 – Le mandataire en fonds de commerce, 335
 - A – L'étendue de l'activité, 336
 - B – L'exclusion de la cession de parts sociales, 340
- § 3 – L'administrateur de biens, 350
 - A – La représentation du bailleur, 351
 - 1 – Les actes d'administration, 352
 - 2 – Les recettes publiques, 353
 - B – La location, 354
 - 1 – L'entremise et la gestion, 355
 - 2 – La location attribution, 356
 - C – Le syndic de copropriété, 358
- § 4 – Le marchand de listes, 360
 - A – L'évolution historique, 361
 - 1 – L'influence consumériste, 362
 - 2 – L'application de la loi Hoguet, 364
 - 3 – L'évolution des pratiques, 366
 - B – Le non-cumul des deux activités, 368
 - C – Une convention écrite, 370
 - 1 – L'inscription sur une liste, 371
 - 2 – La fourniture des listes, 372
 - a) *Les mentions de la convention*, 373
 - b) *Le préalable à la rémunération*, 374
 - D – Le registre, 380

CHAPITRE 2 - LES OPÉRATIONS EXCLUES, 400**Section 1 – LES AUTRES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES, 401**

- § 1 – La promotion immobilière, 402
- § 2 – Le marchand de biens, 405
 - A – Le principe de l'exclusion, 406
 - B – La cession des promesses de vente, 408

Section 2 – LES EXONÉRATIONS PERSONNELLES, 420

- § 1 – Le propriétaire en indivision, 421
- § 2 – Les représentants légaux ou conventionnels, 425
 - A – L'attache familiale, 426
 - B – La protection des incapables, 428
 - C – Les sociétés d'attribution, 430

Section 3 – LES PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES, 450

- § 1 – Les professions juridiques ou judiciaires, 451
 - A – L'huissier de justice, 452
 - B – Le notaire, 455
 - 1 – la tradition de la négociation, 456
 - 2 – Le caractère accessoire, 458
 - 3 – Le démarchage, 460
 - 4 – La vitrine, 462
 - 5 – Les disparités de la concurrence, 464
 - C – L'avocat, 467
- § 2 – Le géomètre-expert, 470
 - A – L'exercice de l'activité, 471
 - B – Le caractère accessoire, 473
- § 3 – L'architecte, 480
 - A – L'activité de transaction, 481
 - B – La gestion immobilière, 485
- § 4 – Les agences de voyages, 490
 - A – Le droit d'utilisation à temps partagé, 491
 - B – La location saisonnière de meublés, 493

Section 4 - LE PATRIMOINE À VOCATION SOCIALE, 500

- § 1 – Le service public, 501
- § 2 – Les bailleurs sociaux, 505
 - A – Les organismes concernés, 506
 - B – Les opérations dérogoires à la, loi
 - 1 – La gérance du patrimoine à vocation sociale, 508

- 2 – Le syndic de copropriété, 509
- 3 – L'intervention dans les immeubles en difficultés, 510
 - a) *L'administration des biens immobiliers*, 511
 - b) *La prestation de services*, 513
- C – L'activité hors patrimoine dérogatoire, 515
- § 3 – Les collecteurs du « 1 % construction », 517

Section 5 - LES ACTIVITÉS COMMERCIALES VOISINES, 520

- § 1 – La prestation de services, 521
 - A – Le conseil en gestion de patrimoine, 522
 - B – Le courtier en louage d'ouvrage, 524
 - C – Le conseil foncier, 526
 - D – Le démarchage de crédit par l'agent immobilier, 530
 - 1 – L'accès à l'activité, 531
 - a) *Les conditions personnelles*, 532
 - b) *La détention d'un mandat*, 533
 - 2 – La protection de l'emprunteur, 534
 - a) *Le fichier du démarchage bancaire*, 535
 - b) *La carte de démarcheur*, 536
 - c) *Les règles de bonne conduite*, 537
 - 3 – La contradiction avec la loi Hoguet, 538
- § 2 – Les supports publicitaires, 540
 - A – Les annonces de presse, 541
 - B – La vitrine immobilière, 542
- § 3 – L'opérateur occasionnel, 545

CHAPITRE 3 – L'AGENT COMMERCIAL, 550

Section 1 – UN CONTRAT DE MANDAT, 551

- § 1 – Le formalisme du contrat, 552
 - A – Le caractère écrit, 553
 - 1 – L'opposabilité entre les parties, 554
 - 2 – L'apparence à l'égard des tiers, 556
 - B – L'immatriculation, 557
- § 2 – Le régime social, 560
 - A – Le négociateur salarié, 561
 - 1 – Le statut V.R.P., 562
 - 2 – La détermination du salaire, 563
 - 3 – Le licenciement, 564
 - 4 – L'indemnité de clientèle, 565

- B – L'agent commercial, mandataire libre, 570
 - 1 – La reconnaissance légale du statut, 571
 - 2 – L'agent commercial du vendeur professionnel, 573
 - 3 – Une indépendance absolue, 574
 - a) L'exigence de l'autonomie, 575
 - b) La dépendance liée au formalisme, 576
 - c) Les critères de l'indépendance, 577
 - 4 – La contradiction de la personnalité morale, 578
 - 5 – L'attestation d'emploi de l'agent commercial, 580
 - 6 – Le lieu de l'activité, 582
- C – La requalification du contrat, 585
 - 1 – La qualification d'agent immobilier, 586
 - 2 – La qualification de salarié, 590
- D – Une situation à éviter, 594

Section 2 – LES PRÉROGATIVES DU STATUT LÉGAL, 600

- § 1 – L'équilibre des intérêts, 601
 - A – La réciprocité des obligations, 602
 - 1 – La loyauté de l'exécution, 603
 - 2 – La convention de ducroire, 605
 - 3 – La pluralité de mandants, 607
 - B – L'activité accessoire, 609
- § 2 – La rémunération, 611
 - A – Le calcul de la commission, 612
 - 1 – Le caractère supplétif, 613
 - 2 – La charge des frais, 615
 - B – Le paiement, 617
 - 1 – Le fait générateur, 618
 - 2 – Le délai de versement, 620
 - 3 – L'extinction du droit à commission, 622
- § 3 – Le terme du mandat, 624
 - A – La tacite reconduction, 626
 - B – Le délai de préavis, 628
 - C – L'indemnité de clientèle, 632
 - 1 – La mise en œuvre, 633
 - 2 – La perte de l'indemnité, 635
 - D – La clause de non-concurrence, 640

2^e Sous-partie : LES CONDITIONS D'ACCÈS, 700**CHAPITRE 1^{er} – LE CANDIDAT, 701***Section 1 - L'APTITUDE PROFESSIONNELLE, 702*

- § 1 – La formation initiale, 705
 - A – L'aptitude par le diplôme, 706
 - B – Le diplôme plus l'expérience professionnelle, 708
 - C – L'expérience professionnelle seule, 710
- § 2 – Les conditions de l'expérience professionnelle, 715
 - A – Le lien de subordination, 716
 - B – Le décompte de la durée, 718
 - 1 – le calcul des périodes, 719
 - 2 – La fonction de cadre, 720
 - 3 – L'expérience par nature d'activité, 722
 - a) *La distinction des activités, 723*
 - b) *Le clerc d'huissier, 724*
- § 3 – La compétence professionnelle transitoire, 725
- § 4 – Le dirigeant d'une succursale, 730
- § 5 – Les ressortissants de l'Union Européenne, 740
 - A – Les sources du droit, 741
 - B – La carte professionnelle, 745
 - C – L'aptitude professionnelle, 747
 - 1 – Le Bac plus 3 en C.E.E., 748
 - 2 – L'alternative de l'aptitude nationale, 755
 - 3 – Le contrôle des connaissances, 758
 - 4 – La langue française, 760

Section 2 – LES INCAPACITÉS D'EXERCICE, 770

- § 1 – Les incapacités d'origine pénale, 771
 - A – La condamnation pour crime, 772
 - B – Les délits, 774
 - 1 – Le quantum de la peine, 775
 - 2 – Les infractions visées, 776
 - 3 – La condamnation à l'étranger, 780
- § 2 – La défaillance dans une autre activité, 785
 - A – La destitution des officiers publics, 786
 - B – Les interdictions et radiations de l'art. 10, 787
- § 3 – Sanctions, 790
 - A – L'interdiction d'exercer, 791

B – L'interposition de personne, 794

C – La sanction pénale, 796

CHAPITRE 2 - LES GARANTIES LÉGALES, 800

Section 1 – LA GARANTIE DES FONDS DÉTENUS, 801

§ 1 – Nature juridique de l'engagement, 802

A – La caution et l'assurance de responsabilité, 803

B – Les modes de garantie, 804

1 – La consignation, 805

2 – L'engagement écrit, 806

§ 2 – Les garants, 807

A – Les assureurs et les établissements de crédit agréés, 808

B – Les sociétés de caution mutuelle, 809

C – Les institutions financières, 812

§ 3 – La nature des créances garanties, 815

A – L'unicité de la garantie, 816

1 – La distinction par catégorie d'activité, 817

2 – La prestation touristique, 818

B – La détermination des fonds garantis, 820

1 – Les encaissements pour le compte du mandant, 821

a) *La généralité des remises*, 822

b) *Le compte du mandant*, 823

c) *les réclamations des tiers*, 824

2 – La nature de l'opération, 825

3 – Les avances de trésorerie du mandataire, 826

4 – La contestation des honoraires indus, 827

C – Les dommages et intérêts, 829

§ 4 – Le montant de la garantie, 831

A – La garantie minimale, 832

B – La détermination des fonds détenus, 833

1 – Le principe d'une représentation intégrale, 834

2 – La commission due à l'agent, 835

3 – Les chèques non débités en banque, 836

C – La modification de la garantie, 838

§ 4 – Le contrôle de la garantie, 840

A – L'attestation de garantie, 841

B – Les modalités du contrôle, 845

1 – Une prérogative du garant et du préfet, 846

2 – Les documents contrôlés, 848

- a) *En transaction*, 849
- b) *En administration de biens*, 850
- 3 – Le délai de conservation des documents, 852
- C – Le devoir de contrôle, 855
 - 1 – Le devoir de s’informer, 856
 - 2 – La présomption de responsabilité, 858
 - 3 – La continuation artificielle de l’activité, 860
 - 4 – La réparation par dommages et intérêts, 862
- § 5 – La mise en œuvre de la garantie, 865
 - A – La production de la créance, 866
 - 1 – Les victimes indemnisables, 867
 - 2 – La défaillance préalable, 870
 - 3 – Le délai en cas de cessation de garantie, 872
 - a) *La forclusion*, 873
 - b) *La prorogation pour décès*, 874
 - 4 – L’information du préfet, 876
 - B – La désignation d’un administrateur, 878
 - C – L’indemnisation, 882
 - 1 – Une créance certaine, liquide et exigible, 884
 - 2 – Les délais de remboursement, 886
 - 3 – Le versement de l’acompte, 894
 - 4 – L’insuffisance de la garantie, 896
 - D – La procédure collective des paiements du mandataire, 900
 - 1 – Le sursis à paiement, 901
 - 2 – L’action directe contre le garant, 904
 - a) *La solution ancienne de la procédure collective*, 905
 - b) *L’obligation légale autonome*, 907
 - c) *La juridiction compétente*, 909
 - E – Le recours du garant, 910
 - 1 – Le Code civil, 911
 - 2 – La législation professionnelle, 913
- § 7 – La cessation de garantie, 916
 - A – Les causes de l’expiration, 917
 - B – La publicité, 920
 - 1 – L’information du préfet, 921
 - 2 – L’établissement bancaire du compte séquestre, 922
 - 3 – La publicité collective, 923
 - 4 – L’information individuelle des mandants, 925
 - a) *Les mandants identifiés*, 926
 - b) *La substitution de garant*, 928

c) Les mandants non identifiés, 930

C – L'effet de la cessation de garantie, 935

1 – La date, 936

2 – L'indisponibilité des fonds en gestion immobilière,

938

Section 2 – L'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE, 950

§ 1 – Le champ de la responsabilité, 951

A – Le domaine contractuel, 952

B – Le domaine quasi-délictuel, 956

§ 2 – Les conditions légales, 960

A – Les garanties, 961

1 – Le minimum légal, 962

2 – Le défaut de mandat, 964

3 – Les exclusions, 965

4 – La tacite reconduction, 966

B – L'information du préfet, 967

C – L'attestation, 968

D – L'exercice des activités touristiques, 969

§ 3 – La mise en œuvre, 972

A – La déclaration de sinistre, 973

B – Les clauses de délais de réclamation, 974

1 – La limitation réglementaire antérieure, 975

2 – La nouvelle limite décennale, 977

3 – Les sinistres antérieurs, 980

C – Le défaut ou la nullité du mandat, 981

D – Le redressement ou liquidation judiciaire de l'assuré, 982

**CHAPITRE 3 – L'IDENTIFICATION
DES PROFESSIONNELS, 1000**

Section 1 – LA CARTE PROFESSIONNELLE, 1005

§ 1 – La carte unique, 1010

A – La distinction par la nature des opérations, 1013

1 – La mention de la prestation, 1014

2 – Le marchand de listes, 1015

B – L'identification et les pouvoirs du titulaire, 1016

C – La communication aux tiers, 1017

§ 2 – La demande initiale, 1020

A – Le formalisme, 1021

- 1 – L’administration compétente, 1022
 - 2 – La qualité du demandeur, 1025
 - 3 – Les justificatifs à joindre, 1027
 - 4 – Les droits d’ouverture et de tenue du dossier, 1030
 - B – La durée de validité, 1035
 - § 3 – Les modifications, 1040
 - A – Le déplacement de l’activité, 1041
 - 1 – Le siège ou le principal établissement, 1042
 - 2 – Les lieux d’exploitation annexes, 1045
 - B – Les changements dans la personne morale, 1047
 - D – La garantie financière et l’assurance, 1050
 - § 4 – Le renouvellement, 1055
 - A – Le principe de la périodicité, 1060
 - B – La date d’effet, 1062
 - C – Le formalisme, 1064
 - 1 – Les pièces à fournir, 1065
 - 2 – La compétence professionnelle transitoire, 1067
 - § 5 – La restitution de la carte, 1070
 - § 6 – Les sanctions, 1075
 - A – Les sanctions civiles, 1076
 - B – Les sanctions pénales, 1077
 - C – L’incapacité d’exercer, 1078
 - D – La radiation, 1079
- Section 2 - LA CARTE DES RESSORTISSANTS EUROPÉENS, 1080*
- § 1 – L’installation en France, 1081
 - § 2 – La prestation de service en France, 1083
 - A – Le droit européen, 1084
 - B – L’application de la législation nationale, 1086
- Section 3 – LA DÉCLARATION PRÉALABLE D’ACTIVITÉ, 1100*
- § 1 – Le champ d’application, 1101
 - A – Une installation décentralisée, 1102
 - B – La personne morale distincte, 1103
 - C – Le cumul de directions, 1105
 - 1 – Une direction effective, 1107
 - 2 – Une appréciation « in concreto », 1110
 - D – Les services de gestion décentralisés, 1115
 - § 2 – Le formalisme, 1120
 - A – L’aptitude et la moralité, 1121

- B – La déclaration, 1123
 - 1 – La personne du déclarant, 1124
 - 2 – Les mentions, 1125
 - 3 – Les justificatifs, 1126

C – Le récépissé, 1128

§ 3 – Les modifications de l'établissement secondaire, 1132

§ 4 – Les sanctions, 1135

Section 4 – L'ATTESTATION D'EMPLOI, 1150

§ 1 – Le champ d'application, 1151

- A – La négociation, 1152
- B – La pluralité de représentations, 1158
- C – Les sanctions, 1159

§ 2 – Le formalisme, 1160

- A – Les conditions requises du détenteur, 1161
 - 1 – Les incapacités et les interdictions, 1162
 - 2 – L'indifférence du lien de subordination, 1163
 - 3 – L'exclusion de la personnalité morale, 1164
- B – L'information des tiers, 1166
- C – Les mentions de l'attestation, 1168
- D – Le visa du préfet, 1172

§ 3 – La restitution de l'attestation, 1175

Section 5 – L'INSCRIPTION AU REGISTRE DU COMMERCE, 1180

§ 1 – Une activité commerciale, 1181

§ 2 – L'immatriculation, 1185

2^e PARTIE – L'EXERCICE DE LA PROFESSION, 1200

1^{re} Sous-partie – Le mandat, 1201

Chapitre 1^{er} – LA CONCLUSION DU MANDAT, 1202

Section 1 – LA NATURE JURIDIQUE, 1205

§ 1 – La représentation juridique, 1206

- A – Le caractère civil, 1207
- B – L'exclusion des actes matériels, 1209
- C – Le mandat d'intérêt commun, 1211
- D – Le caractère salarié, 1213

§ 2 – Le mandat de transaction, 1220

- A – La force obligatoire du mandat, 1221
 - 1 – Un mandat de simple d’entremise, 1122
 - 2 – Le refus de contracter, 1224
 - 3 – L’autorisation expresse de s’engager, 1226
- B – Les limites de la mission, 1227
- C – Le mandat de recherche, 1230
- D – Le double mandat, 1233
- § 3 – Le mandat de gestion immobilière, 1235
 - A – L’étendue des pouvoirs, 1236
 - 1 – L’administration courante, 1237
 - a) *La notion d’acte de disposition*, 1238
 - b) *La signature des baux*, 1239
 - c) *Le contentieux judiciaire*, 1240
 - 2 – Les fonds des copropriétés, 1242
 - 3 – Les fonds des bailleurs, 1244
 - a) *La limite des appels de loyers et charges*, 1245
 - b) *L’encaissement extérieur à la gestion*, 1246
 - 4 – La reddition des comptes, 1248
 - B – Les limites de la représentation, 1250
 - 1 – La désignation du bailleur dans les actes 1251,
 - 2 – La domiciliation chez le mandataire, 1254
 - C – L’engagement de du croire, 1256
 - 1 – La nature de la garantie, 1257
 - 2 – L’application à l’agence immobilière, 1258
 - 3 – Les risques de l’engagement, 1260
 - D – L’assurance des loyers impayés, 1266
- § 4 – La consultation et la rédaction des actes, 1270
 - A – Le monopole des professions juridiques, 1271
 - B – La prestation accessoire, 1273
 - 1 – Une profession réglementée, 1274
 - 2 – La notion de l’accessoire, 1275
 - 3 – Les déclarations fiscales, 1277
- Section 2 – LA NULLITE DES ACTES DU MANDATAIRE, 1280**
 - § 1 – Le défaut et la nullité du mandat, 1281
 - A – L’inefficacité entre les parties, 1282
 - 1 – Un ordre public de direction, 1283
 - 2 – Le mandat nul, 1285
 - 3 – Le mandat expiré, 1287
 - 4 – La location-gérance du fonds, 1288

- B – L'apparence à l'égard des tiers, 1290
 - 1 – L'inexistence, 1291
 - 2 – La nullité, 1293
 - 3 – Le dépassement de pouvoir, 1295
- § 2 – La prohibition de contrepartie, 1300
 - A – Le principe de l'interdiction, 1301
 - 1 – Le caractère général, 1302
 - 2 – Les exceptions, 1305
 - B – Les sanctions, 1307
 - 1 – Une nullité relative, 1308
 - 2 – Les conséquences pénales, 1310
- § 6 – La cession d'une promesse de vente, 1330
 - A – Le caractère onéreux, 1331
 - B – Les limites de la nullité, 1333

Section 3 – LE FORMALISME DU MANDAT, 1350

- § 1 – L'écrit, 1351
 - A – Le mandat initial, 1352
 - 1 – Le caractère général de l'obligation, 1353
 - a) *L'inefficacité de la convention verbale, 1354*
 - b) *La prise de mandat par correspondance, 1356*
 - 2 – Le renouvellement du mandat, 1357
 - 3 – La représentation des copropriétés et des sociétés, 1358
 - B – Le caractère préalable, 1360
 - C – Les clauses abusives, 1365
 - D – L'écrit et la capacité du mandant, 1366
 - 1 – Les indivisions, 1367
 - 2 – Les époux, 1369
- § 2 – Les mentions obligatoires, 1370
 - A – Les informations communes, 1371
 - 1 – Les caractéristiques de l'opération, 1372
 - 2 – La formalité du double, 1373
 - 3 – La dispense d'enregistrement, 1375
 - 4 – Le numéro d'ordre, 1377
 - a) *La preuve de la date, 1378*
 - b) *Le défaut de numéro d'ordre, 1380*
 - B – Les mentions spécifiques par activités, 1386
 - 1 – La transaction, 1387
 - 2 – La gestion, 1389
 - 3 – Le syndic de copropriété, 1391

- 4 – Le marchand de listes, 1393
- § 3 – Les clauses d'exclusivité, pénales ou de commission, 1400
 - A – L'intérêt économique de l'exclusivité, 1401
 - 1 – Le mandat simple, 1402
 - 2 – Le mandat exclusif, 1404
 - B – Le formalisme spécial, 1406
 - 1 – La formalité du double, 1408
 - 2 – Le caractère apparent, 1410
 - 3 – La durée limitée, 1414
 - 4 – La dérogation à la durée limitée, 1416
 - 5 – La pluralité de mandants indivis, 1419
 - C – Les obligations du mandant, 1420
 - 1 – L'exclusivité de la clientèle, 1421
 - 2 – Les sanctions, 1423
- § 4 – Le démarchage à domicile, 1430
 - A – Le champ d'application, 1431
 - 1 – La représentation juridique, 1432
 - 2 – Les circonstances du démarchage, 1434
 - 3 – Le mandant commerçant, 1436
 - B – Un mandat spécial, 1438
 - C – Les sanctions, 1444
 - 1 – La nullité du mandat, 1445
 - 2 – Les conséquences pénales, 1447
- § 5 – La substitution et la délégation de mandat, 1460
 - A – La validité de principe, 1461
 - 1 – La délégation par un agent immobilier, 1462
 - 2 – La délégation par un notaire, 1466
 - B – Les obligations du mandataire initial, 1468
 - 1 – L'autorisation du mandant, 1469
 - 2 – Le défaut d'autorisation, 1470
 - C – Les obligations du substitué, 1472
 - 1 – À l'égard du mandant, 1473
 - 2 – À l'égard du mandataire initial, 1475
 - 3 – Les actions directes, 1477
- § 6 – Le bon de visite, 1480
 - A – L'efficacité à l'égard du mandant, 1481
 - 1 – Le défaut de mandat, 1482
 - 2 – L'exécution d'une mission régulière, 1484
 - B – Le tiers signataire, 1486
 - 1 – La réclamation d'honoraires, 1487

- 2 – La demande de dommages et intérêts, 1488
- § 7 – Le registre des mandats, 1490
 - A – Les mentions transcrites, 1492
 - B – Les sanctions, 1498
- Section 4 – LA DURÉE DU MANDAT, 1500*
- § 1 – Une limite légale, 1501
 - A – La détermination du terme, 1502
 - 1 – La durée déterminée, 1503
 - 2 – La tacite reconduction, 1505
 - a) *La période initiale déterminée, 1506*
 - b) *La tacite reconduction à durée indéterminée, 1507*
 - c) *La tacite reconduction limitée, 1510*
 - d) *La résiliation « Loi Chatel », 1512*
 - B – Le décès d'une partie, 1513
 - C – La procédure collective du mandant, 1516
 - D – La sanction de l'annulation, 1517
- § 2 – La révocation du mandat, 1520
 - A – La liberté de révoquer, 1521
 - 1 – L'opposabilité de la révocation, 1522
 - a) *à l'égard du mandataire, 1523*
 - b) *à l'égard des tiers, 1524*
 - 3 – Les dommages et intérêts, 1525
 - a) *L'indemnité contractuelle de résiliation, 1526*
 - b) *La réparation du préjudice, 1530*
 - B – Les clauses d'irrévocabilité, 1531
 - 1 – Le mandat simple, 1532
 - 2 – Le mandat exclusif, 1535

CHAPITRE 2 – L'EXÉCUTION DU MANDAT, 1550

Section 1 – LES PUBLICITÉS PROFESSIONNELLES, 1551

- § 1 – Les informations, 1552
 - A – L'affichage dans les locaux, 1553
 - B – Les documents commerciaux, 1560
 - 1 – Les mentions légales, 1561
 - 2 – La facturation des prestations, 1563
 - C – L'affichage des prix, 1565
 - 1 – L'affichage dans les locaux, 1566
 - 2 – La sanction, 1570
- § 2 – Les annonces publicitaires, 1580

- A – L'identification SIREN, 1581
- B – Les conditions de l'opération, 1583
- C – L'offre de prêt, 1586
- D – La terminologie des descriptions, 1590
- E – Les sanctions, 1595

Section 2 – LA RÉUNION DES CONSENTEMENTS, 1600

- § 1 – L'acte écrit unique, 1601
 - A – L'unicité du document, 1602
 - B – La réitération de la commission, 1605
 - 1 – Le rappel des conditions, 1606
 - 2 – Les modalités du partage, 1608
- § 2 – L'avis d'exécution, 1620
 - A – La réalisation de la transaction, 1621
 - B – La location par le gérant, 1622
- § 3 – Les droits de préemption, 1630
 - A – La préférence conventionnelle, 1633
 - B – La collectivité publique, 1635
 - C – Le fermier et la SAFER, 1640
 - D – L'indivisaire acquéreur, 1644
 - E – Le locataire en congé pour vente, 1646
 - F – La première vente en copropriété, 1648

Section 3 – LE SEQUESTRE DES FONDS, 1650

- § 1 – Le compte séquestre « Transaction », 1651
 - A – L'exclusivité légale, 1652
 - 1 – Le caractère général, 1653
 - a) Une affectation exclusive, 1654
 - b) Des moyens de paiements encadrés, 1656
 - c) La renonciation à recevoir des fonds, 1657
 - d) L'exclusion de la commission, 1658
 - 2 – L'extra patrimonialité des fonds, 1659
 - B – La distinction par le mode de garantie, 1660
 - 1 – Le cautionnement par un établissement garant, 1661
 - 2 – La garantie par consignation, 1662
 - a) Le compte à rubriques, 1663
 - b) Les restrictions aux retraits, 1665
 - C – La restitution des fonds, 1668
- § 2 – Le registre répertoire, 1670
 - A – Les mentions obligatoires, 1674

- B – La désignation du bénéficiaire, 1682
- C – L'encaissement de la commission, 1684
- D – Les sanctions, 1694
- § 3 – Le reçu, 1700
 - A – Le carnet des mises en service, 1701
 - B – Le carnet des reçus, 1703
 - C – Les mentions, 1705
 - 1 – Le recto, 1706
 - 2 – Les transcriptions du verso, 1708
 - D – La nature de la remise, 1710
 - E – Les sanctions, 1712
- § 5 – La détention des fonds « gestion », 1720

CHAPITRE 3 – LA RÉMUNÉRATION, 1800

Section 1 – LES LIMITES DU MANDAT, 1801

- § 1 – La charge de la commission, 1802
 - A – Un mandat valide, 1803
 - 1 – L'exclusion du quasi-contrat, 1804
 - 2 – Le bon de commission, 1806
 - B – Le cumul des entremises,
 - 1 – Le double mandat, 1807
 - 2 – La collaboration entre agents immobiliers, 1808
 - 3 – La pluralité de mandataires, 1809
 - a) *La liberté du mandant, 1809-1*
 - b) *La clause d'exclusivité, 1809-2*
 - B – La désignation du débiteur, 1810
 - 1 – La commission à charge de l'acquéreur, 1811
 - a) *Les conditions de validité, 1812*
 - b) *L'exclusion du cadre professionnel, 1815*
 - 2 – Le partage convenu, 1816
 - 3 – Le partage légal, 1817
- § 2 – Une intervention effective, 1820
 - A – La mission convenue, 1821
 - B – L'étendue de l'intervention, 1822
 - C – L'exécution partielle, 1825
 - 1 – La réalisation entre particuliers, 1826
 - 2 – La réalisation par un autre professionnel, 1827
 - D – L'intervention sans intérêt pour les parties, 1828
- § 3 – La détermination des honoraires, 1830

- A – L’encadrement légal, 1831
 - 1 – L’exclusion des rémunérations accessoires, 1832
 - 2 – La liberté nouvelle dans le cadre professionnel, 1833
 - 3 – La liberté des prix, 1836
 - 4 – La concordance des prix affichés, 1840
- B – Une stipulation du mandat, 1845
 - 1 – Le calcul de la commission, 1846
 - 2 – L’honoraire à forfait, 1848
 - 3 – Les clauses pénales, 1850
- C – La créance de commission, 1853
 - 1 – Le caractère chirographaire, 1854
 - 2 – La prescription, 1855
- § 4 – La renonciation aux irrégularités, 1857
- Section 2 – LA PERCEPTION DE LA COMMISSION, 1860*
- § 1 – La réalisation effective de l’affaire, 1861
 - A – La date de la réalisation, 1862
 - B – La constatation par acte authentique, 1863
 - C – La nullité des clauses contraires, 1864
 - D – L’exception du mandant dans son activité professionnelle, 1866
- § 2 – La levée des conditions, 1870
 - A – L’effet suspensif, 1871
 - 1 – La commission sous condition, 1872
 - 2 – L’obtention d’un prêt, 1875
 - a) *La nature contractuelle de la commission, 1876*
 - b) *La condition réputée réalisée, 1877*
 - c) *L’octroi de dommages et intérêts, 1878*
 - B – La clause de dédit, 1880
 - 1 – La liberté de renoncer, 1881
 - 2 – La perte de la commission, 1883
 - C – La clause pénale, 1884
 - D – L’annulation de la vente, 1886
 - 1 – La nullité du contrat, 1887
 - 2 – L’annulation amiable, 1890
 - 3 – La clause résolutoire, 1892
 - 4 – La clause pénale de commission, 1894
- § 3 – La contestation de la commission, 1900
 - A – L’inexécution par le mandant, 1901
 - 1 – Le devoir d’information, 1902

- 2 – Le refus de s'engager, 1904
- 3 – le refus de réitérer, 1908
- B – La fraude des parties, 1910
 - 1 – L'honoraire stipulé à charge du mandant, 1911
 - 2 – L'honoraire stipulé à charge de l'acquéreur, 1920
- C – La réduction légale ou judiciaire, 1930

2^e sous-partie – LES MANQUEMENTS PROFESSIONNELS, 2000

Chapitre 1^{er} – LA RESPONSABILITE CIVILE, 2001

Section 1 – LA FAUTE CONTRACTUELLE, 2002

- § 1 – L'exécution du mandat, 2003
 - A – Le caractère salarié, 2004
 - 1 – Une responsabilité accrue, 2005
 - 2 – L'inexécution, 2008
 - 2 – La mauvaise exécution, 2010
 - B – Une obligation de moyen, 2012
 - C – L'intervention d'autres responsables, 2022
 - 1 – Le concours des responsabilités, 2023
 - 2 – Le dol de l'une des parties, 2025
- § 2 – Le conseil et l'assistance, 2030
 - A – Nature de l'obligation, 2031
 - B – Une obligation de moyen, 2038
- § 3 – La rédaction des actes, 2050
 - A – L'intérêt commun des parties, 2052
 - B – Une obligation de résultat, 2055
 - 1 – L'efficacité de l'acte, 2056
 - 2 – La détermination du préjudice, 2058
 - C – Principales irrégularités, 2060
 - 1 – Le formalisme de l'acte, 2061
 - 2 – La désignation des parties, 2063
 - 3 – L'objet de l'opération, 2065
 - 4 – Les imprudences, 2067
 - D – Les exonérations de la responsabilité, 2070
- § 4 – L'extinction de l'action en responsabilité, 2075

Section 2 – LA FAUTE QUASI-DÉLICTUELLE, 2100

- § 1 – Le tiers non contractant, 2101
- § 2 – Le tiers contractant, 2110

- A – La qualité de tiers, 2111
 - 1 – Le double mandat, 2112
 - 2 – Les opérations liées, 2114
- B – La nature de la faute, 2116
 - 1 – Le fait personnel, 2117
 - 2 – Le devoir de conseil, 2120
 - 3 – Le dol du mandant, 2130
- C – La mise en cause du mandant, 2132
- § 3 – Le prête-nom, 2134
- Section 3 – LES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES, 2150*
 - § 1 – Les syndicats, 2151
 - A – La défense des intérêts collectifs, 2154
 - B – L'apparence de la régularité, 2156
 - 1 – Une éthique déterminante, 2157
 - 2 – L'exclusion tardive, 2160
 - C – Le respect des règles de la concurrence, 2164
 - § 2 – Le garant des fonds détenus, 2170

CHAPITRE 2 – LA RESPONSABILITÉ PÉNALE, 2200

- Section 1 – LES INFRACTIONS DE DROIT COMMUN, 2210*
 - § 1 – La loyauté des contractants, 2211
 - A – L'abus de confiance, 2212
 - 1 – Les fonds détenus, 2213
 - 2 – Le séquestre judiciaire des fonds, 2218
 - 3 – Le blanc-seing des titres de paiement, 2220
 - 4 – La majoration de peines, 2225
 - B – Le faux et l'usage de faux, 2230
 - 1 – La modification des actes, 2231
 - 2 – La modification des registres, 2233
 - 3 – La preuve de l'altération, 2235
 - C – L'escroquerie, 2240
 - D – Le secret professionnel, 2243
 - E – L'usage abusif de titre, 2245
 - F – L'entente sur les prix, 2247
 - G – Le proxénétisme, 2249
 - H – La lutte contre l'immigration illégale, 2251
 - § 2 – Les actions publicitaires, 2255
 - A – La publicité mensongère, 2256
 - B – La publicité illégale, 2258

- § 3 – La protection des tiers, 2260
 - A – Le démarchage à domicile, 2261
 - B – La discrimination, 2265
 - C – Les fichiers informatisés, 2270
 - D – La législation des loyers, 2275
- § 4 – Les dissimulations des revenus, 2280
 - A – La fraude fiscale, 2281
 - B – Le blanchiment d'argent, 2283

Section 2 – LES INFRACTIONS SPÉCIALES A LA LOI DU 2 JANVIER 1970, 2300

- § 1 – L'accès irrégulier à la profession, 2301
 - A – Le défaut de carte professionnelle, 2303
 - 1 – Le champ d'application, 2304
 - 2 – Le critère de l'habitude, 2310
 - 3 – L'activité clandestine, 2315
 - B – La déclaration préalable d'activité, 2318
 - C – Le défaut d'attestation d'emploi, 2320
 - D – La violation de l'incapacité d'exercice, 2325
- § 2 – La perception irrégulière de fonds, 2330
 - A – L'encaissement pour compte, 2331
 - 1 – La notion de remise, 2332
 - 2 – L'exercice irrégulier de l'activité, 2335
 - 3 – Le défaut des documents et reçus, 2337
 - B – Le défaut de mandat, 2340
 - C – La perception anticipée de commission, 2345
 - D – Le refus de restitution des fonds, 2350
- § 3 – L'obstacle au contrôle, 2360
- § 4 – La responsabilité pénale des personnes morales, 2370

GLOSSAIRE	1081
TEXTES	1086
INDEX ALPHABÉTIQUE	1159
TABLE DES MATIÈRES	1170

Numéro d'impression au certificat
de la Commission Paritaire des Papiers de Presse N° 0707 T 81866
Le Directeur de la publication : J. DEBEAURAIN



Imprimerie France QUERCY

N° d'impression : 70642 L — Dépôt légal : mai 2007

Point de Droit

**GUIDE
DES
ASSOCIATIONS SYNDICALES
AUTORISÉES**

après l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004
et le décret du 3 mai 2006

Philippe BOULISSET

édilaix

2^e Edition

ISBN 978-2-9153-3421-0
176 pages
35 euros TTC

ISBN 2-915334-15-3
220 pages
35 euros TTC

Point de Droit

**GUIDE
DE LA
MÉDIATION**

Philippe BOULISSET

édilaix

Ouvrages à commander aux Éditions Édilaix
20 Av. de Lattre de Tassigny - 13090 Aix-en-Provence
Tél. : 04 42 21 08 19 - fax : 04 42 23 37 19
mail : info@edilaix.com - site marchand : www.edilaix.com