

# SMARTIMO

## LOI HOGUET

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

Réglementant les conditions d'exercice des activités relatives  
à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

### VERSION CONSOLIDÉE — TEXTE EN VIGUEUR

Dernière modification : Loi n° 2025-640 du 15 juillet 2025

4 Titres · 20+ Articles

Applicable à tous les mandataires et agents immobiliers

Modifiée notamment par la Loi ALUR (2014) et la Loi ELAN (2018)

## Sommaire

### TITRE Ier — De l'exercice des activités d'entremise et de gestion

Art. 1 — Champ d'application

Art. 1-1 — Définitions complémentaires

Art. 2 — Exclusions

Art. 3 — Carte professionnelle — conditions de délivrance

Art. 3-1 — Formation continue

Art. 4 — Collaborateurs habilités — mandataires

Art. 4-1 — Attestation d'habilitation

Art. 4-2 — Registre des mandats

Art. 5 — Mandat écrit obligatoire

Art. 6 — Contenu obligatoire du mandat

Art. 6-1 — Publicité des mandataires non-salariés

Art. 6-2 — Publicité — mentions obligatoires

Art. 7 — Honoraires

Art. 8 — Compte séquestre — maniement de fonds

Art. 8-1 — Déclaration préalable

Art. 8-2 — Habilitation CCI

Art. 8-3 — Visa de conformité

### TITRE II — De l'incapacité d'exercer

Art. 9 — Incapacités

Art. 10 — Interdictions

Art. 11 — Réhabilitation

Art. 12 — Exceptions

Art. 13 — Effets

### TITRE II bis — Conseil national et discipline

### TITRE III — Sanctions pénales et administratives (Art. 14 à 18)

### TITRE IV — Dispositions diverses

## TITRE Ier — EXERCICE DES ACTIVITÉS D'ENTREMISE ET DE GESTION

Articles 1 à 8-3

### Art. 1 Champ d'application

Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)

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 vif ;
- 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° À 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 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.

#### **Art. 1-1 Définitions complémentaires**

*Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)*

Pour l'application de la présente loi :

- 1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ;
- 2° Est considérée comme une location saisonnière la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par décret en Conseil d'État.

#### **Art. 2 Exclusions — Personnes non soumises à la loi**

*Modifié par Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ÉLAN)*

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

- Aux membres des professions dont la liste est fixée par décret, en considération du contrôle dont leur activité fait l'objet ainsi que des garanties financières qu'ils offrent ;
- Aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;
- Aux personnes agissant pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible, ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs ;
- Aux représentants légaux ou statutaires de sociétés de construction pour les premières cessions de parts ou actions ;
- Aux titulaires d'une licence d'agent de voyages pour la conclusion de contrats de jouissance à temps partagé ;
- Aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI, SCPI) et leurs sociétés de gestion, sauf lorsqu'elles gèrent des actifs faisant l'objet de mandats de gestion spécifiques ;
- Aux associations œuvrant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

### Art. 3 Carte professionnelle — Conditions de délivrance

*Modifié par Loi n° 2025-640 du 15 juillet 2025*

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales **titulaires d'une carte professionnelle**, délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale compétente.

CCI France établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle.

**La carte ne peut être délivrée qu'aux personnes justifiant de :**

- 1° Leur aptitude professionnelle ;
- 2° Une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés (sauf déclaration de ne détenir aucun fonds) ;
- 3° Une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;
- 4° L'absence de toute incapacité ou interdiction d'exercer définie aux titres II et II bis.

La garantie financière résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, un établissement de crédit ou une société de financement.

■ *Pour les mandataires non-salariés : inscription obligatoire sur le registre spécial des agents commerciaux + assurance RC pro.*

### Art. 3-1 Obligation de formation continue

*Modifié par Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (Loi Macron)*

Les personnes mentionnées à l'article 1er sont soumises à une **obligation de formation continue**. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de la formation continue, ainsi que les modalités de son contrôle.

*En pratique : 14 heures de formation par an ou 42 heures sur 3 ans (Décret n° 2016-173 du 18 février 2016).*

### Art. 4 Collaborateurs habilités — Mandataires non-salariés

*Modifié par Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ÉLAN)*

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie d'une compétence professionnelle, de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs.

Les personnes non-salariées doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle.

**Ces personnes ne peuvent pas :**

- 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer ;
- 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception des mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle ;
- 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

→ *Le mandataire non-salarié (agent commercial) de Smartimo relève de cet article. Il agit sous la carte professionnelle du réseau et ne peut ni toucher de fonds ni diriger d'agence.*

### Art. 4-1 Attestation d'habilitation

*Créé par Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (Loi Macron)*

Le titulaire de la carte professionnelle établit, pour chaque collaborateur non-salarié qu'il habilite, une attestation mentionnant l'étendue des pouvoirs confiés.

Cette attestation doit être présentée à toute demande. Elle est à distinguer de la carte professionnelle, qui appartient au titulaire (la structure), et non au mandataire.

#### **Art. 4-2**      **Registre des mandats**

*Créé par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)*

Tout titulaire de la carte professionnelle est tenu de conserver et de présenter, sur demande des autorités compétentes, un registre des mandats numéroté et sans blanc.

Ce registre contient notamment le numéro d'ordre du mandat, la date de signature, l'identité des parties et les conditions essentielles de chaque mandat.

#### **Art. 4-3**      **Assurance RC pro — Mandataires non-salariés**

*Créé par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)*

Les personnes mentionnées à l'article 4 qui ne sont pas salariées doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

#### **Art. 5**            **Mandat écrit — Condition préalable à toute opération**

Les opérations visées à l'article 1er ne peuvent être réalisées que si la personne qui s'y livre est titulaire, au moment de l'opération, d'un mandat écrit délivré à cet effet par l'une des parties.

Les modalités d'établissement et de conservation des mandats sont fixées par décret en Conseil d'État.

*Principe fondamental : pas de mandat = pas d'honoraires (art. L. 444-1 et s. du code de commerce). Le mandat doit être signé avant toute action commerciale.*

#### **Art. 6**            **Contenu obligatoire du mandat**

*Modifié par Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (Loi Macron)*

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif du prix ou d'une partie du prix d'une opération visée à l'article 1er, ou d'une rémunération, ne peut être reçu d'une partie intéressée avant que l'opération ait été **conclue et constatée dans un seul acte écrit** contenant l'engagement des parties.

**Le mandat de vente doit obligatoirement mentionner :**

- La désignation du bien et le prix de vente souhaité ;
- La durée de validité du mandat et les conditions de renouvellement ;
- Les conditions de rémunération du mandataire (montant des honoraires, à la charge de qui) ;
- Si le mandat est exclusif ou simple ;
- Les références de la carte professionnelle, de la garantie financière et de l'assurance RC pro.

#### **Art. 6-1**        **Publicité — Mentions pour mandataires non-salariés**

*Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)*

Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l'article 1er et proposées par une personne habilitée non-salariée doit mentionner le nom ou la dénomination sociale du titulaire de la carte

professionnelle pour le compte de qui elle agit.

#### **Art. 6-2**      **Publicité — Mentions obligatoires**

*Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)*

Toute publicité relative aux opérations visées à l'article 1er doit faire apparaître :

- La qualité de la personne qui propose ses services ;
- Le cas échéant, que la personne habilitée n'est pas titulaire de la carte professionnelle ;
- Le prix de vente ou de location, charges comprises.

→ *Les annonces publiées par les mandataires Smartimo doivent mentionner la dénomination "SMARTIMO" et préciser que le mandataire agit sous couvert de la carte professionnelle du réseau.*

#### **Art. 7**              **Honoraires — Conditions de perception**

*Version consolidée*

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent représentatif d'honoraires, de commission ou d'une rémunération ne peut être réclamé ou reçu par les personnes mentionnées à l'article 1er à l'occasion d'une opération visée audit article avant que celle-ci ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit.

Les rémunérations ne sont exigibles qu'à la condition que la transaction ait été effectivement conclue. En matière de vente, la signature de l'acte authentique chez le notaire constitue la condition de versement des honoraires.

→ *Principe essentiel pour les mandataires Smartimo : les 80% d'honoraires rétrocédés ne sont dus qu'après la signature de l'acte authentique notarié, non au compromis.*

#### **Art. 8**              **Compte séquestre — Maniement de fonds**

Toute somme d'argent versée par une partie intéressée à une opération doit être immédiatement déposée sur un compte spécial ouvert au nom du titulaire de la carte professionnelle.

Ce compte ne peut être mouvementé que dans les conditions prévues par les règlements en vigueur.

→ *Les mandataires non-salariés de Smartimo ne peuvent pas détenir de fonds (art. 4, 1°). Toute somme perçue doit transiter par le compte du titulaire de la carte professionnelle (Smartimo).*

#### **Art. 8-1**          **Déclaration préalable d'activité**

*Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)*

Les personnes qui exercent une activité mentionnée à l'article 1er sous couvert de la carte professionnelle d'un titulaire et sans être salariées doivent effectuer une déclaration préalable d'activité dans les conditions fixées par décret.

Cette déclaration vaut habilitation. Elle est à renouveler à chaque changement de réseau ou de titulaire de carte.

#### **Art. 8-2**          **Habilitation CCI — Publicité des données**

*Modifié par Loi n° 2025-640 du 15 juillet 2025*

CCI France met à disposition du public, dans des conditions fixées par décret, les données relatives aux personnes titulaires d'une carte professionnelle, notamment les nom et adresse professionnelle, le type de carte, sa date de délivrance et d'expiration.

**Art. 8-3 Visa de conformité — Arrêté**

*Créé par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)*

Un arrêté ministériel fixe les conditions dans lesquelles les titulaires de la carte professionnelle peuvent obtenir un visa de conformité attestant du respect des obligations légales et réglementaires.

**TITRE II — INCAPACITÉS D'EXERCER**

*Articles 9 à 13*

**Art. 9 Incapacités — Conditions personnelles**

*Modifié par Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019*

Ne peuvent exercer les activités mentionnées à l'article 1er, ou en diriger ou gérer une structure, ni être habilités par un titulaire de carte professionnelle :

- Les personnes condamnées définitivement pour crimes ;
- Les personnes condamnées à une peine d'emprisonnement sans sursis ou avec sursis partiel supérieure à un mois pour certains délits (escroquerie, abus de confiance, corruption, blanchiment, recel, infractions à la législation sur les stupéfiants, fraude fiscale, etc.) ;
- Les personnes ayant fait l'objet d'une liquidation judiciaire sans avoir été réhabilitées ;
- Les personnes frappées d'une interdiction d'exercer une profession commerciale ou d'administrer une personne morale.

**Art. 10 Interdictions temporaires prononcées par la commission**

*Version consolidée*

La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières peut prononcer des interdictions temporaires d'exercer à l'encontre des personnes qui ont manqué aux obligations résultant de la présente loi ou des règlements pris pour son application.

**Art. 11 Réhabilitation**

Les personnes frappées d'une incapacité peuvent être réhabilitées dans les conditions prévues par les articles 133-12 et suivants du code pénal.

La réhabilitation efface toutes les incapacités et déchéances résultant de la condamnation.

**Art. 12 Exceptions aux incapacités**

Les incapacités prévues aux articles précédents ne s'appliquent pas aux personnes qui peuvent se prévaloir d'une réhabilitation judiciaire ou administrative.

**Art. 13 Effets des incapacités sur les habilitations en cours**

Lorsqu'une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle vient à être frappée d'une incapacité, son habilitation est immédiatement caduque.

Le titulaire de la carte professionnelle doit en être informé sans délai et procéder à la radiation de l'intéressé de la liste de ses collaborateurs habilités.

## TITRE II bis — CONSEIL NATIONAL ET CONTRÔLE

Articles 13-1 à 13-10

### Art. 13-1 Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI)

Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)

Il est institué un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), chargé de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités régies par la présente loi.

Le CNTGI est compétent pour tout ce qui concerne l'exercice des activités mentionnées à l'article 1er, notamment l'élaboration des règles de déontologie applicables (voir Décret n° 2015-1090).

### Art. 13-2 Composition et missions du CNTGI

Le CNTGI comprend des représentants des professionnels de l'immobilier, des consommateurs et de l'État.

Il est notamment consulté sur les projets de textes législatifs et réglementaires relatifs aux activités mentionnées à l'article 1er.

### Art. 13-3 Commission de contrôle

Il est institué une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, chargée de connaître des manquements aux lois, règlements et obligations déontologiques applicables à ces activités.

Cette commission peut prononcer des sanctions disciplinaires allant de l'avertissement à l'interdiction définitive d'exercer.

### Art. 13-4 à 13-10 Procédure disciplinaire

Articles 13-4 à 13-10 créés par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR)

Les articles 13-4 à 13-10 organisent la procédure disciplinaire devant la commission de contrôle : saisine, instruction, audience, décisions (avertissement, blâme, interdiction temporaire ou définitive d'exercer), voies de recours devant les juridictions administratives.

Les décisions devenues définitives sont publiées sur le site de CCI France et portées à la connaissance des chambres de commerce et d'industrie.

## TITRE III — SANCTIONS PÉNALES ET ADMINISTRATIVES

Articles 14 à 18

### Art. 14 Sanctions pénales principales

Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR) et Loi n° 2025-640

Est puni de **6 mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende** le fait :

- a) De se livrer ou prêter son concours, habituellement, à des opérations visées à l'article 1er sans être titulaire de la carte professionnelle, ou après l'avoir restituée ;

- a bis A) Pour toute personne, d'utiliser la dénomination "agent immobilier", "syndic de copropriété" ou "administrateur de biens" sans être titulaire de la carte (art. 3) ;
- a bis) De se livrer aux activités visées en méconnaissance d'une interdiction d'exercer prononcée par la commission de contrôle ;
- b) Pour toute personne assumant la direction d'un établissement, de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité ou de n'avoir pas rempli les conditions d'aptitude professionnelle ;
- c) De recevoir ou de détenir des fonds, effets ou valeurs en violation des articles 3 et 8 (absence de garantie financière ou de compte séquestre) ;
- d) De ne pas avoir informé le client de la rémunération et de ses modalités de calcul ;
- e) Pour le mandataire non-salarié : de recevoir des fonds, de rédiger des actes sous seing privé ou de diriger un établissement (violation de l'art. 4).

#### **Art. 15**      **Responsabilité des personnes morales**

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies à l'article 14.

Les peines encourues par les personnes morales sont l'amende (taux quintuplé) et, pour les infractions graves, des peines complémentaires (dissolution, interdiction d'exercer, exclusion des marchés publics, etc.).

#### **Art. 16**      **Récidive**

En cas de récidive, les peines prévues à l'article 14 sont portées au double.

Le tribunal peut en outre prononcer l'interdiction d'exercer à titre temporaire ou définitif.

#### **Art. 17**      **Infractions relatives au mandat**

Est puni des peines prévues à l'article 14 le fait de percevoir une rémunération sans mandat écrit préalable, ou avant la signature de l'acte constatant la réalisation de l'opération.

#### **Art. 17-1**      **Sanctions administratives — CCI**

*Créé par Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019*

Le président de la chambre de commerce et d'industrie peut, en cas de manquement grave aux conditions d'exercice, enjoindre au titulaire de la carte professionnelle de régulariser sa situation dans un délai déterminé, sous peine de retrait de la carte.

#### **Art. 17-2**      **Signalement à la commission de contrôle**

Tout manquement aux règles déontologiques (Décret n° 2015-1090) peut donner lieu à signalement à la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, indépendamment des poursuites pénales.

#### **Art. 18**      **Compétence juridictionnelle**

Les infractions prévues aux articles 14 à 17 sont jugées par les tribunaux correctionnels compétents.

L'action civile peut être exercée devant ces mêmes juridictions, en même temps que l'action publique, ou séparément devant les juridictions civiles.

## TITRE IV — DISPOSITIONS DIVERSES

Articles 19 à 20

### Art. 19 Décret d'application

Les conditions d'application de la présente loi seront fixées par un décret en Conseil d'État.

→ Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, modifié, fixant les conditions d'application (aptitude professionnelle, garanties financières, mandats, etc.).

### Art. 19-1 Entrée en vigueur à Mayotte

Créé par Ordonnance n° 2007-1801 du 21 décembre 2007

Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur à Mayotte à compter du 1er janvier 2009.

### Art. 20 Abrogation

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi, et notamment la loi n° 47-1635 du 26 août 1947 relative au statut des agents immobiliers.

## CE QUE LA LOI HOGUET GARANTIT AU VENDEUR

La loi Hoguet a été conçue pour **protéger les particuliers** dans leurs transactions immobilières. Voici ce qu'elle vous garantit concrètement lorsque vous confiez votre bien à un professionnel comme Smartimo :

<b>Un professionnel habilité (Art. 3)</b>	Votre mandataire Smartimo agit sous couvert d'une carte professionnelle délivrée par la CCI. Vous pouvez en vérifier l'existence sur le fichier public CCI France. C'est une garantie légale contre les intermédiaires non déclarés.
<b>Un mandat écrit obligatoire (Art. 5 et 6)</b>	Aucune action de commercialisation ne peut débuter sans votre signature sur un mandat écrit. Ce document précise le prix, la durée, les conditions de résiliation et le montant exact des honoraires. Vous n'êtes engagé que par ce que vous avez signé.
<b>Des honoraires transparents et conditionnés (Art. 7)</b>	Aucun honoraire ne peut vous être réclamé avant la signature de l'acte authentique chez le notaire. Ni au compromis, ni à la prise de mandat. La vente doit être effectivement réalisée.
<b>Votre argent est protégé (Art. 8)</b>	Les fonds que vous versez (dépôt de garantie notamment) sont obligatoirement déposés sur un compte séquestre séparé, garanti financièrement. Ils ne peuvent pas être utilisés par le professionnel à d'autres fins.
<b>Un professionnel formé et assuré (Art. 3 et 3-1)</b>	Le réseau Smartimo est titulaire d'une carte professionnelle, d'une assurance responsabilité civile professionnelle et satisfait à l'obligation de formation continue de 14h par an. Vous êtes accompagné par un professionnel qualifié et responsable.
<b>Des annonces conformes (Art. 6-2)</b>	Toute publicité diffusée pour votre bien doit mentionner le nom du professionnel mandaté, le prix charges comprises et la qualité de l'intermédiaire. Aucune information trompeuse ne peut être publiée en votre nom.
<b>Un recours en cas de litige (Art. 14 et suivants)</b>	Tout manquement à ces obligations est passible de sanctions pénales (jusqu'à 6 mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende) et disciplinaires. En cas de litige, vous disposez de voies de recours devant la commission de contrôle et les tribunaux.
<b>Références légales Smartimo</b>	INPI 814 428 785 · CPI 33012026000000036 CCI Bordeaux-Gironde Loi Hoguet n° 70-9 · Décret 72-678 · Décret 2015-1090 · smartimo.fr