

Professionnels de l'immobilier et confidentialité

Alors que des lois interviennent pour ouvrir à la concurrence des professions réglementées, certaines professions se voient soumettre à un corpus juridique plus contraignant en apparence. Ainsi, l'obligation de confidentialité introduite par la loi ALUR à la charge des professionnels de l'immobilier a été précisée à l'occasion de la rédaction du code de déontologie des professionnels de l'immobilier. Qu'en est-il de cette obligation ?

LES PERSONNES CONCERNÉES

Si l'obligation de confidentialité résulte de la loi Hoguet et s'applique à toutes les personnes mentionnées à l'article 1er de ladite loi, le code de déontologie lui-même s'applique aux personnes exerçant une ou plusieurs activités mentionnées à l'article 1er de la loi Hoguet qui sont titulaires d'une carte professionnelle (prévue à l'article 3) ou dont l'activité fait l'objet d'une déclaration préalable (conformément à l'article 8-1).

L'obligation de confidentialité concerne donc :

- les personnes physiques ou morales ;
- Exerçant la profession :
 - o d'agent immobilier ;
 - o de syndic de copropriété ;
 - o d'administrateur de biens ;
 - o ou de marchand de listes.
- Les représentants légaux et statutaires des personnes morales ;
- Les collaborateurs et directeurs d'établissement.

LES TEXTES APPLICABLES :

- Loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, dont l'article 13-3 introduit l'obligation de confidentialité et l'assortit - d'emblée - de certaines exceptions.
- Décret n°2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce. Ce code de déontologie est en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2015.

L'OBLIGATION DE CONFIDENTIALITÉ

La dualité des textes applicables implique une obligation de confidentialité à deux degrés. Ainsi, les professionnels de l'immobilier doivent :

- Respecter la confidentialité des données dont ils ont connaissance dans l'exercice de leurs activités.
- Faire preuve de prudence et de discrétion :
 - o dans l'utilisation des données à caractère personnel ;
 - o dans l'utilisation des informations relatives à leurs mandants ou à des tiers dont ils prennent connaissance dans l'exercice de leurs fonctions ;
 - o dans la divulgation des éléments relatifs à leur mandat.

La mise en œuvre de cette obligation impose, à n'en pas douter, de prendre des mesures particulières en terme de gestion des fichiers de clients, mais aussi d'accès à distance aux documents mis en ligne - par un syndic par exemple - afin de garantir la confidentialité.

ATTENTION, l'obligation de confidentialité ne cesse pas avec la fin du contrat et il convient donc de maintenir une réelle protection des données au-delà du terme des relations contractuelles.

LES EXCEPTIONS À LA CONFIDENTIALITÉ

De façon très classique pour les professions réglementées, les professionnels sont déliés de leur obligation de confidentialité dans certaines circonstances.

C'est notamment le cas lorsque des dispositions légales ou réglementaires les obligent à communiquer certaines informations. Cette exception permet aux professionnels de l'immobilier, par exemple, d'assurer le respect d'une autre obligation qui leur incombe, à savoir celle de « *veiller au respect des obligations qui leur incombent en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme* ».

La loi prévoit également des situations dans lesquels les professionnels sont autorisés à communiquer ces informations protégées. Il en est ainsi notamment lorsque le professionnel de l'immobilier est tenu de témoigner en justice.

Naturellement, les professionnels sont dispensés de confidentialité « *lorsque les personnes intéressées les délient de cette obligation* » mais aussi pour assurer « *leur défense en matière judiciaire ou disciplinaire* ». Sur la question de savoir si le professionnel est effectivement délié de son obligation de confidentialité, il convient d'être attentif. Par sécurité, l'autorisation de divulgation sera recueillie par écrit, et devra émaner de l'ensemble des personnes intéressées. En outre, cette autorisation devra préciser qu'elle couvre l'intégralité des éléments dont le professionnel a pu avoir connaissance au cours de l'exercice de ses fonctions. Concrètement, il sera rare qu'un professionnel soit délié de son obligation car il serait surprenant que quiconque accepte – sans précision – la divulgation de toute information recueillie dans le cadre de sa relation contractuelle. Néanmoins, il est possible de solliciter – au cas par cas et sur des points précis – des autorisations de divulgation de telle ou telle information.

Par ailleurs, la loi indique explicitement que le signalement d'un habitat manifestement indigne ne constitue pas une violation de confidentialité. Cette précision permet d'assurer une cohérence avec la législation tendant à protéger les occupants et permet de mettre en œuvre l'obligation de la Ville pour le relogement.

Enfin, la loi exclut explicitement du champ de la confidentialité l'information donnée aux copropriétaires pour les nécessités du fonctionnement du syndicat. Cette exception est parfaitement logique dans la mesure où le syndicat de copropriété n'est autre chose que la réunion de tous les copropriétaires.



LES SANCTIONS D'UNE VIOLATION DE L'OBLIGATION DE CONFIDENTIALITÉ

La violation de l'obligation de confidentialité peut être sanctionnée par la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, dont la création est prévue par l'article 13-5 de la loi Hoguet tel qu'il résulte de la loi ALUR. A cet égard, l'article 13-8 de la loi Hoguet liste les sanctions disciplinaires qui sont possibles sans pour autant qu'une quelconque sanction spécifique soit attachée à la violation de l'obligation de confidentialité. De façon assez habituelle, les sanctions sont - notamment - l'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités pour une durée n'excédant pas trois ans, et l'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités. Naturellement, en cas de manquement à ce code de déontologie ou de « *négligence grave* » dans l'exercice de leur activité, les professionnels de l'immobilier doivent se conformer « *aux décisions rendues par la commission* » ou « *la juridiction administrative en matière disciplinaire* » (cf. article 12 du code de déontologie). Malheureusement, les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières n'ont pas encore été précisées.

Espérons toutefois que ce retard dans la mise en place des commissions de contrôle soit destiné à permettre une adaptation des professionnels de l'immobilier à leurs nouvelles obligations.

Fiche pratique réalisée par Victoire de Bary, Avocat Associé Océans Avocats