

Table des matières

Introduction	5
---------------------------	---

CHAPITRE I

L'agent immobilier	7
---------------------------------	---

Section 1. Le statut de l'agent immobilier	8
---	---

A. Définition	8
---------------------	---

B. Les missions de l'agent immobilier	10
---	----

C. Les collaborateurs de l'agent immobilier	11
---	----

D. Le fonds de commerce d'agence immobilière.....	12
---	----

Section 2. Le contrat entre l'agent immobilier et son client	13
---	----

A. La nature du contrat d'agence.....	13
---------------------------------------	----

1. <i>Un contrat d'entreprise</i>	13
---	----

2. <i>Le mandat</i>	17
---------------------------	----

B. Forme et contenu du contrat.....	18
-------------------------------------	----

C. Étendue du contrat.....	20
----------------------------	----

1. <i>Principe</i>	20
--------------------------	----

2. <i>Dépassement des pouvoirs et mandat apparent</i>	22
---	----

D. Le mandat exclusif.....	24
----------------------------	----

E. L'exécution du contrat	25
---------------------------------	----

1. <i>Exécution personnelle et sous-traitance</i>	25
---	----

a. Le contrat de mandat.....	25
------------------------------	----

b. Le contrat d'entreprise.....	26
---------------------------------	----

2. <i>Exécution conforme</i>	27
------------------------------------	----

F.	La durée du contrat.....	28
1.	<i>Cas général : le contrat d'entreprise</i>	28
2.	<i>Le mandat</i>	30
a.	La fin du mandat.....	30
b.	La clause d'irrévocabilité.....	30
Section 3.	Les obligations de l'agent immobilier	32
A.	La nature des obligations de l'agent immobilier.....	32
B.	Obligations à l'égard du client.....	34
1.	<i>Obligation de bonne foi</i>	34
2.	<i>Obligation d'information et de conseil</i>	35
3.	<i>Obligation de diligence</i>	39
4.	<i>Obligation de discrétion</i>	40
5.	<i>Obligation de garde</i>	41
6.	<i>Obligation de veiller à la validité du contrat avec le tiers intéressé</i>	41
7.	<i>Interdiction de contrepartie</i>	42
8.	<i>Obligation de reddition des comptes</i>	43
C.	Obligations à l'égard des tiers.....	44
1.	<i>Nature des obligations entre l'agent immobilier et les tiers</i>	44
2.	<i>Étendue des obligations</i>	45
D.	Obligations à l'égard des administrations.....	49
1.	<i>Obligations à l'égard de l'Administration de l'enregistrement et des domaines</i>	49
2.	<i>Obligations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme</i>	50
Section 4.	La rémunération de l'agent immobilier	50
A.	Nature de la rémunération.....	50
B.	Montant de la rémunération.....	52
C.	Exigibilité de la commission.....	56
D.	Preuve du droit à la rémunération.....	63
E.	Débiteur de la rémunération.....	64

Section 5. La responsabilité de l'agent immobilier	66
A. Responsabilité civile envers le client	66
1. <i>Responsabilité contractuelle</i>	66
a. Hypothèse normale : responsabilité découlant d'un contrat d'entreprise	66
b. Hypothèse exceptionnelle : responsabilité du mandataire	69
c. Exonération.....	71
i. Clause contractuelle d'exonération.....	71
ii. Causes d'exonération de droit commun	71
2. <i>Responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle</i>	72
B. Responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle à l'égard de tiers	72
1. <i>Responsabilité à l'égard du cocontractant du client</i>	72
2. <i>Responsabilité à l'égard d'autres agents immobiliers</i>	77
3. <i>Responsabilité du fait des préposés</i>	78
4. <i>Causes d'exonération</i>	78
C. Prescription de la responsabilité civile de l'agent immobilier	79
D. Responsabilité pénale de l'agent immobilier	79
E. Assurance	82
Section 6. Les droits de l'agent immobilier à l'égard de son client	82
Section 7. La gestion locative	85
A. Définition de la gestion locative	85
B. Les tâches du gestionnaire locatif	85
1. <i>Recherche de nouveaux locataires</i>	85
2. <i>Rédaction et signature du contrat de bail</i>	86
3. <i>État des lieux d'entrée et de sortie, remise des clés</i>	86
4. <i>Résiliation du bail</i>	86
5. <i>Exécution du contrat, suivi du paiement des loyers et des charges</i>	87

6. Décompte des charges	87
7. Gestion administrative et comptable	87
8. Assurances	88
9. Formalités administratives	88
10. Entretien de l'objet loué.....	88
11. Permanence téléphonique	88
12. Déclarations fiscales	89
13. Gestion des conflits et litiges entre le propriétaire et le locataire.....	89
14. Représentation du propriétaire dans une assemblée générale des copropriétaires	89

CHAPITRE II

Le syndic..... 91

Section 1. Le statut du syndic 92

A. Définition	92
B. Caractère obligatoire et champ d'application	93
C. Personne physique ou personne morale	94
D. Syndic professionnel et syndic non professionnel	94
E. Incompatibilités et déontologie du syndic.....	96
F. Syndic désigné par l'assemblée générale, syndic judiciaire et administrateur provisoire.....	97

Section 2. Le mandat du syndic..... 98

A. Le syndic désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.....	98
1. Choix du syndic.....	98
2. Nomination.....	98
3. Entrée en fonction.....	102
4. Durée du mandat	103
a. Durée maximale.....	103
b. Durée déterminée et durée indéterminée	104
c. Actes autorisés du syndic après l'expiration du mandat.....	105

5.	<i>Empêchement ou carence du syndic</i>	106
a.	Conditions.....	106
b.	Exemples de carence.....	107
c.	Procédure.....	107
d.	Mission.....	109
e.	Exception : convocation de l'assemblée générale par le président du conseil syndical ou un copropriétaire.....	109
6.	<i>Fin du mandat</i>	110
a.	L'expiration du délai du mandat.....	110
b.	La révocation.....	110
c.	Le changement du syndic.....	112
d.	La démission du syndic.....	112
e.	Le décès ou la mise en liquidation du syndic.....	113
f.	La déclaration en faillite du syndic.....	114
g.	La mise sous tutelle du syndic.....	114
h.	La dissolution du syndicat.....	115
i.	La nullité du mandat.....	115
7.	<i>La transition de l'ancien vers le nouveau syndic</i>	116
B.	Le syndic judiciaire.....	118
1.	<i>Nomination</i>	118
2.	<i>Fin des fonctions</i>	119
Section 3. Le contrat entre le syndic et le syndicat des copropriétaires		120
A.	Nature du contrat.....	120
B.	Forme et preuve du contrat.....	121
C.	Contenu du contrat.....	123
D.	Exécution du contrat.....	124
E.	Clauses abusives.....	124
Section 4. Les fonctions et obligations du syndic		125
A.	Représentation du syndicat des copropriétaires.....	125

1.	<i>Caractère exclusif de la représentation par le syndic</i>	126
a.	Le principe.....	126
b.	Les exceptions.....	127
2.	<i>Représentation dans les actes civils</i>	129
3.	<i>Représentation en justice</i>	130
a.	Représentation en tant que demandeur	130
i.	La nature de la mission du syndic.....	130
ii.	Le principe de la nécessité d'une autorisation..	130
iii.	Les conditions de l'autorisation.....	132
iv.	Le moment de l'autorisation	133
v.	Le contenu de l'autorisation.....	134
vi.	La preuve de l'autorisation	137
vii.	Les personnes pouvant se prévaloir du défaut ou de l'irrégularité de l'autorisation du syndic	137
viii.	Les conséquences du défaut ou de l'irrégularité de l'autorisation du syndic .	139
ix.	L'étendue de l'autorisation accordée au syndic	139
b.	Représentation en tant que défendeur.....	140
B.	Organisation des assemblées générales des copropriétaires d'un immeuble	141
1.	<i>Convocation de l'assemblée générale</i>	141
a.	Exclusivité de la compétence du syndic	141
i.	Principe.....	141
ii.	Exceptions.....	141
iii.	Convocation et fin de mandat.....	142
b.	Initiative de la convocation	143
c.	Contenu de la convocation.....	143
i.	Indication des lieu, date et heure de l'assemblée générale.....	143
ii.	Ordre du jour.....	144
iii.	Documents à joindre à la convocation.....	145

iv.	Points supplémentaires portés à l'ordre du jour sur demande de copropriétaires.....	146
d.	Délai de convocation	146
e.	Forme de la convocation.....	147
f.	Destinataires de la convocation.....	148
2.	<i>Tenue des assemblées générales</i>	149
a.	Organisation matérielle de l'assemblée générale ..	149
b.	Secrétariat de l'assemblée générale	150
i.	Personne assurant le secrétariat.....	150
ii.	Feuille de présence.....	150
iii.	Procurations.....	151
iv.	Votes de l'assemblée générale.....	151
v.	Procès-verbal	152
3.	<i>Conséquences des irrégularités dans les formalités de l'assemblée générale</i>	155
4.	<i>Exécution des décisions du syndicat des copropriétaires</i>	158
C.	Transmission d'informations aux copropriétaires concernant des litiges en justice	159
D.	Surveillance de l'observation et de l'exécution des dispositions du règlement de copropriété	160
E.	Gestion de l'immeuble	162
1.	<i>Administration de l'immeuble</i>	162
a.	Archives de la copropriété et liste des copropriétaires.....	162
b.	Correspondance	164
c.	Gestion financière.....	164
i.	Ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat	164
ii.	Paiement des dépenses.....	164
iii.	Encaissement et recouvrement de fonds.....	165
iv.	Interdiction d'avances par le syndic	170
d.	Comptabilité de l'immeuble.....	171

e.	Budget prévisionnel	172
f.	Gestion du personnel du syndicat.....	173
g.	Délivrance de certificats et déclarations du syndic.....	174
h.	Publicité foncière (cadastre vertical).....	174
2.	<i>Conservation, garde et entretien de l'immeuble</i>	177
a.	Le principe : autorisation de l'assemblée générale	177
b.	Les exceptions.....	178
i.	Entretien et réparation des parties communes...	179
ii.	Actes de gestion courante.....	180
iii.	Délégation de pouvoir	182
iv.	Travaux urgents de sauvegarde	182
v.	Service hivernal	184
F.	Obligation de conseil à l'égard des copropriétaires.....	188
G.	Fonctions facultatives	188
H.	Limites des pouvoirs du syndic	189
I.	Reddition de comptes	189
Section 5. L'assistance et le contrôle du syndic		
	par le conseil syndical	190
A.	Institution du conseil syndical.....	190
B.	Composition du conseil syndical	191
C.	Désignation des membres du conseil syndical	192
1.	<i>Désignation par le règlement de copropriété</i>	192
2.	<i>Désignation par l'assemblée générale</i>	192
3.	<i>Désignation par le président du tribunal d'arrondissement</i>	193
D.	Fonctions du conseil syndical.....	194
1.	<i>Assistance du syndic</i>	194
2.	<i>Contrôle de la gestion du syndic</i>	194
3.	<i>Avis</i>	196
4.	<i>Autorisation</i>	197
5.	<i>Missions du président du conseil syndical</i>	197

E.	Limites des pouvoirs du conseil syndical.....	198
1.	<i>Limites à l'égard du syndic</i>	198
2.	<i>Limites à l'égard de l'assemblée générale</i>	198
	Section 6. Les obligations du syndicat et des copropriétaires envers le syndic	199
	Section 7. La rémunération du syndic	200
A.	Le montant de la rémunération	200
1.	<i>Le syndic nommé par l'assemblée générale</i>	201
a.	Le syndic professionnel.....	201
b.	Le syndic bénévole.....	203
2.	<i>Le syndic judiciaire</i>	203
B.	Preuve du droit à la rémunération	203
C.	Débiteur de la rémunération	204
D.	Le droit de rétention du syndic.....	204
	Section 8. L'absence de syndic	205
	Section 9. La responsabilité du syndic	205
A.	Responsabilité civile à l'égard du syndicat des copropriétaires.....	206
1.	<i>Responsabilité contractuelle</i>	206
2.	<i>Responsabilité civile délictuelle</i>	212
3.	<i>Représentation du syndicat en cas d'action contre le syndic</i>	212
B.	Responsabilité civile délictuelle ou quasi délictuelle à l'égard de tiers	212
1.	<i>Responsabilité envers les copropriétaires</i>	213
2.	<i>Responsabilité envers d'autres tiers</i>	215
C.	Causes d'exonération et quitus	217
D.	Prescription de la responsabilité civile du syndic	219
1.	<i>Syndic ayant la qualité de commerçant</i>	219
2.	<i>Syndic bénévole</i>	220
3.	<i>Point de départ du délai de prescription</i>	220
E.	Responsabilité pénale du syndic	221

F.	Les garanties requises de la part du syndic.....	221
1.	<i>Garantie financière</i>	222
2.	<i>Assurance</i>	222

CHAPITRE III

Le promoteur immobilier..... 223

Section 1. Le statut du promoteur immobilier 224

Section 2. Le contrat du promoteur immobilier..... 226

A.	Définition de la vente d'immeubles à construire.....	227
B.	Champ d'application de la législation sur la vente d'immeubles à construire	228
1.	<i>Immeubles à usage d'habitation et à usage professionnel et d'habitation</i>	228
2.	<i>Réservation des pouvoirs de maître de l'ouvrage par le vendeur</i>	229
3.	<i>Paiement du prix par versements ou dépôts avant l'achèvement de la construction</i>	231
4.	<i>La non-incidence de la propriété du terrain</i>	232
5.	<i>Qualification du contrat</i>	233
C.	Le contrat de réservation.....	236
D.	Contenu du contrat de vente d'immeuble à construire	239
1.	<i>Indications impératives</i>	239
2.	<i>Documents à annexer</i>	241
3.	<i>Clauses diverses</i>	242
a.	Clause pénale.....	242
b.	Clause de rachat	242
c.	Clauses de non-garantie, clauses déclaratives et clauses limitatives de responsabilité.....	242
d.	Clause de ratification	242
e.	Clauses réputées non écrites	243
E.	Conditions à remplir par le contrat de vente	243
F.	Achèvement et réception de l'immeuble à construire	245

G.	Paiement du prix	251
1.	<i>Vente à terme</i>	252
2.	<i>Vente en l'état futur d'achèvement</i>	252
H.	Garantie d'achèvement et garantie de remboursement	255
I.	Inexécution du contrat.....	259
1.	<i>Résolution</i>	259
2.	<i>Exécution forcée</i>	260
Section 3.	Les obligations du promoteur immobilier	260
A.	Obligations à l'égard de l'acquéreur.....	260
B.	Obligations à l'égard de l'Administration de l'enregistrement et des domaines	264
Section 4.	La responsabilité du promoteur immobilier	266
A.	Responsabilité civile contractuelle.....	267
1.	<i>Responsabilité en matière de vente de droit commun</i>	268
a.	La garantie des vices de construction de l'immeuble.....	268
i.	Les vices apparents.....	269
ii.	Les vices cachés	269
b.	Les défauts de conformité de l'immeuble.....	272
2.	<i>Responsabilité en matière de vente d'immeubles à construire</i>	273
a.	La garantie des vices de construction.....	273
i.	Les vices apparents.....	273
ii.	Les vices cachés	275
b.	Les défauts de conformité.....	283
3.	<i>Incidences de la qualité de vendeur professionnel</i>	283
4.	<i>Clauses de non-garantie et clauses limitatives de responsabilité</i>	284
a.	Clauses de non-garantie	284
b.	Clauses déclaratives	284
c.	Clauses limitatives de responsabilité.....	285

- 5. *Recours du promoteur*285
 - a. Recours contre les autres constructeurs285
 - b. Responsabilité du notaire.....286
- B. Responsabilité civile délictuelle ou quasi délictuelle du promoteur287
- C. La responsabilité pénale du promoteur.....290

CHAPITRE IV

Les autres intervenants dans le domaine de la construction.....291

- Section 1. L'entrepreneur** 292
- Section 2. L'architecte**..... 293
- Section 3. L'extension de la notion de constructeur aux techniciens du bâtiment**..... 294
 - A. L'ingénieur-conseil295
 - B. Le bureau de contrôle.....296
- Section 4. Les sous-traitants** 296

CHAPITRE V

La Chambre immobilière.....297

CHAPITRE VI

L'accès à la profession : l'autorisation d'établissement.....299

- Section 1. Le champ d'application de la loi d'établissement**..... 301
 - A. Les personnes nécessitant une autorisation d'établissement301
 - B. Les personnes dispensées d'une autorisation d'établissement304
 - 1. *Exceptions basées sur l'établissement à l'étranger*304
 - 2. *Exceptions basées sur la qualité de la personne exerçant l'activité immobilière : le cas du propriétaire*305

Section 2. Les conditions d'accès à la profession	306
A. La qualification professionnelle de l'agent immobilier, de l'administrateur de biens-syndic de copropriété et du promoteur immobilier	306
1. <i>Conditions de qualification professionnelle</i>	307
2. <i>Le cas des ressortissants étrangers</i>	307
a. Ressortissants de l'Union européenne	308
b. Personnes non ressortissantes de l'Union européenne	309
B. La condition d'honorabilité	310
C. La condition d'un établissement au Luxembourg	312
D. La condition d'une assurance et d'une garantie	312
Section 3. La procédure administrative d'autorisation d'établissement	313
A. Les formalités à remplir	313
B. L'instruction administrative	314
C. La décision ministérielle d'autorisation ou de refus	315
D. Les voies de recours	316
E. Les obligations du titulaire de l'autorisation d'établissement	316
Section 4. Les conséquences de la non-observation de l'autorisation d'établissement	317
A. Sanctions pénales	317
B. Conséquences en droit civil	319
C. Conséquences administratives	320
Table alphabétique	321