




Finances


Achats


E-Commerce


Santé


Tourisme


Véhicules


Immobilier


Justice



Centre Européen de la Consommation

Faire appel à un agent immobilier en Allemagne

Transactions immobilières transfrontalières



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

SOMMAIRE

L'agent immobilier allemand : une profession peu réglementée	3
• Deux types d'agents immobilier	4
• L'étendue du mandat	4
Rôle de l'agent immobilier dans la location	6
• Qui doit payer les honoraires de l'agent ?	6
Rôle de l'agent immobilier dans l'achat ou la vente	7
• Un simple intermédiaire	7
• Avec une responsabilité limitée sur faute prouvée	8
Les arnaques aux faux logements sur internet : nos conseils	9

Mise à jour : Septembre 2020





L'AGENT IMMOBILIER ALLEMAND UNE PROFESSION PEU RÉGLEMENTÉE

Contrairement à la France, l'exercice de la profession d'agent immobilier en Allemagne n'est que peu réglementé. L'agent immobilier allemand n'est pas non plus soumis à l'obligation de souscrire une assurance civile professionnelle, ni même de disposer d'une garantie financière.

En Allemagne, si **aucune formation spécifique**, comme en France, n'est requise pour accéder à la profession d'agent immobilier, il doit toutefois se former au long de sa carrière (*Weiterbildungspflicht*). Il devra ainsi se former à raison de 20h toutes les 3 années pour pouvoir continuer d'exercer, sous peine d'une lourde amende administrative.

Toutefois, pour pouvoir accomplir sa mission l'agent doit satisfaire à **des conditions de moralité**. L'administration compétente devra avoir remis à l'agent une attestation certifiant de ses qualités morales (pas de casier judiciaire impactant l'exercice de la profession, pas de procédure de redressement, ...). En outre, l'activité d'agent étant une activité commerciale, l'agent devra **s'immatriculer préalablement** à tout exercice de la profession.

L'accès à la profession d'agent immobilier en Allemagne étant beaucoup moins encadré qu'en France il peut être parfois difficile d'identifier les agents sérieux.

BON À SAVOIR

Pour rechercher une agence immobilière en Allemagne, que ce soit pour vendre, acheter ou louer un bien en Allemagne, vous pouvez consulter le site de [l'Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.](#), la fédération allemande des agents immobiliers.

DEUX TYPES D'AGENT IMMOBILIER

Le Nachweismakler

L'agent identifie et transmet les noms, coordonnées et adresse des personnes souhaitant acheter/louer un bien ; il ne négociera pas les modalités de la transaction.

Le Vermittlungsmakler

Il doit participer activement à la réalisation du contrat principal (vente, achat, location) comme par exemple en prenant part aux négociations entre les parties. En pratique, c'est le cas le plus fréquent.

L'ÉTENDUE DU MANDAT

Aucune réglementation n'est prévue concernant le contenu du mandat. S'agissant de l'étendue des obligations des parties, il existe différents types de mandats :

ATTENTION

En l'absence de précision, le mandat conclu avec un agent immobilier allemand est **conclu pour une durée indéterminée**.

1. Le mandat simple (*einfacher Auftrag*) :

- **Pour vous** : la liberté de mandater d'autres agents et de conclure le contrat principal (vente/location) par vous-même, entre particuliers ;
- **Pour l'agent** : aucune obligation de mener activement la recherche de partenaires pour le contrat principal.

2. Le mandat exclusif (*Alleinauftrag*) :

- **Pour vous** : interdiction de mandater d'autres agents mais vous pouvez toujours conclure le contrat par vous-même, entre particuliers ;
- **Pour l'agent** : obligation de rechercher activement des partenaires pour le contrat principal.

3. Le mandat exclusif qualifié (*Qualifizierter Alleinauftrag*) :

- **Pour vous** : interdiction de mandater un autre agent et interdiction de conclure le contrat par vous-même, entre particuliers. Les personnes

intéressées qui vous approchent doivent être redirigées vers l'agent, qui sera ensuite chargé de négocier la transaction pour vous ;

- **Pour l'agent** : obligation de rechercher activement des partenaires pour le contrat principal. Il devra négocier la transaction pour vous.

Un agent immobilier peut percevoir des honoraires uniquement si le contrat principal entre les parties intéressées a été conclu **grâce à ses services** (§ 652 BGB).

Souvent, plus le mandat conclu sera exclusif, plus vous pourrez négocier les frais d'agence pour obtenir des tarifs plus avantageux. **Le caractère exclusif du contrat devra figurer expressément** dans le contrat de mandat.





RÔLE DE L'AGENT IMMOBILIER DANS LA LOCATION

ATTENTION

Contrairement à la France la fonction d'**administrateur (ou gérance) de biens** (Immobilienverwalter) pour des biens en location et/ou en copropriété et d'**agent immobilier** sont à **distinguer**. L'agent peut cependant cumuler les deux fonctions et donc peut être compétent pour vous proposer une gestion locative. Toutefois, **il ne pourra pas réclamer le paiement des honoraires pour ce contrat**. Ce cumul lui permet d'être plus concurrentiel sur le marché.

Un agent immobilier peut servir d'intermédiaire pour la conclusion d'un contrat de bail. Souvent il sera alors mandaté par le propriétaire afin de trouver un locataire pour son bien.

Le mandat pour une location suppose la conclusion d'un **contrat écrit à peine de nullité**. Il est valable **quelle que soit sa forme** : par email, fax, SMS, WhatsApp etc....

QUI DOIT PAYER LES HONORAIRES DE L'AGENT ?

Les frais d'agence sont réglés **par celui qui a recouru aux services de l'agent** (le propriétaire le plus souvent), une fois le contrat conclu et pour **un montant ne pouvant pas dépasser deux mois de loyer sans charges + TVA**.

Certains propriétaires parfois tentent de "récupérer" auprès du locataire les frais de courtage qu'ils doivent régler eux-mêmes, en exigeant par exemple des frais supplémentaires (par exemple pour une cuisine équipée). Si ces frais s'avèrent excessifs, il est possible de les contester.



RÔLE DE L'AGENT IMMOBILIER DANS L'ACHAT OU LA VENTE

UN SIMPLE INTERMÉDIAIRE

Acquéreur ou vendeur, vous pouvez recourir au service de l'agent immobilier afin de faciliter vos recherches.

Une grande liberté est laissée aux parties pour la conclusion d'un mandat pour vente dont les modalités sont librement négociables sauf concernant **les honoraires** (*Maklerprovision*) et **la forme écrite devenue obligatoire à partir du 23 décembre 2020**.

Une réforme qui entre en vigueur le 23 décembre 2020 sur l'ensemble du territoire allemand

Jusqu'à présent, la réglementation concernant les honoraires de l'agent immobilier en matière de vente immobilière était différente selon les États fédéraux. A partir du 23 décembre, les règles seront unifiées sur tout le territoire allemand.

Si l'agent agit en tant que représentant des intérêts de l'acheteur et du vendeur, il ne peut exiger des deux parties qu'une commission à parts égales (50%).

Si, en revanche, une seule partie a décidé d'engager l'agent, elle est tenue de payer les honoraires. Il n'est possible de répercuter les coûts sur l'autre partie qu'à hauteur de maximum 50 % du total des frais. Cela signifie que toute personne qui engage un agent immobilier pour vendre ou acheter un immeuble paie au moins la moitié des frais encourus.

L'agent ne pourra réclamer le paiement que lorsque :

1. Le contrat principal s'est réalisé ;
2. Et que son intervention ait permis la conclusion du contrat principal.

L'écrit devient obligatoire pour le mandat, l'envoi d'un e-mail vaut aussi écrit selon la loi allemande.

AVEC UNE RESPONSABILITÉ LIMITÉE SUR FAUTE PROUVÉE

Contrairement à la France, **l'agent immobilier allemand n'est pas tenu à une obligation de conseils**. Cependant les fautes de l'agent peuvent engager sa responsabilité.

Si l'agent exerce sans remplir les conditions pour pouvoir exercer, le contrat conclu pourra être contesté pour manœuvre frauduleuse/trompeuse. En outre, l'agent risque une amende administrative pouvant aller jusque 5 000 euros.

Lorsqu'une faute ou une négligence de l'agent vous cause un dommage, **vous pouvez engager sa responsabilité civile**. C'est à vous qu'il appartiendra de **démontrer** que le comportement de l'agent vous a causé un préjudice. Mais la preuve sera souvent difficile à apporter !

Rappel : en Allemagne il n'y a pas d'obligation d'assurance responsabilité civile, ni de garantie financière pour l'exercice de cette profession.

ATTENTION

L'agent immobilier en Allemagne n'a **qu'un rôle très restreint par rapport à son homologue français**. En France il s'occupera de la vente, de l'évaluation du prix à la rédaction de l'avant-contrat (compromis de vente), tout en restant votre conseiller soumis à de strictes obligations. **En Allemagne, il n'y a pas d'avant-contrat**, vous signerez après l'obtention d'un accord **directement chez le notaire** qui va préparer pour vous l'ensemble du dossier. L'agent immobilier n'interviendra plus.



LES ARNAQUES AUX FAUX LOGEMENTS SUR INTERNET : NOS CONSEILS

Inévitablement, le marché de l'immobilier a aussi intégré l'espace du marché en ligne. Désormais, il est facile de trouver des annonces pour la vente et la location de biens sur de nombreux sites internet.

Il est toutefois nécessaire de **rester très vigilant afin de pouvoir reconnaître les annonces sérieuses des arnaques**. Certains indices cependant peuvent vous aider à décrypter des annonces frauduleuses et à identifier des personnes peu scrupuleuses.

- Méfiez-vous du prix indiqué s'il est trop beau (loyers ou prix d'achat anormalement bas) !
- Les photos sont très attrayantes (faites une recherche d'images similaires sur internet pour vérifier la véracité ou non de l'annonce).
- N'envoyez jamais d'argent pour réserver un logement ou avant signature d'un contrat.
- Faîtes ou faites faire par une connaissance une visite des lieux.
- Prenez contact téléphoniquement avec la personne.
- Ne communiquez aucun document avant la visite (carte d'identité etc.)
- Fuyez les paiements en « mandat cash », Western Union, Moneygram, ticket Neosurf, coupons Transcash, carte Toneo First, Mandat Ria, en liquide ou sur un compte à l'étranger.



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

Centre Européen de la Consommation

 *Bahnhofsplatz 3
77694 Kehl
Allemagne*

 *0049 (0) 7851 991 48 0*

0 820 200 999 Service 0,12 € / min
* prix appel

 *info@cec-zev.eu*

*Nos bureaux sont ouverts au public du
mardi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00
à 17h00.*

www.cec-zev.eu



*Une adresse
pour 2 pays*

Mentions légales

Editeur : Centre Européen de la Consommation / Bahnhofsplatz 3 | 77694 Kehl / Allemagne - Tel.: + 49 (0) 78 51 / 991 480 - Fax: + 49 (0) 78 51 / 99 14 811 - E-Mail: info@cec-zev.eu - Web: www.cec-zev.eu

Mise à jour : Septembre 2020

Cette brochure ne prétend pas être exhaustive mais vise à donner un aperçu des questions et des problèmes posés dans la thématique traitée. Bien que vérifiées, nous ne pouvons garantir l'exactitude des informations contenues dans cette brochure.

© Centre Européen de la Consommation

Registre des associations du Tribunal d'instance de Fribourg-en-Brisgau, numéro VR 370391; Directrice Générale : Martine Mériageau

Partenaires financiers du Centre Européen de la Consommation : Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Ministerium für Familie, Frauen, Kultur und Integration Rheinland-Pfalz, Région Grand Est, Eurométropole de Strasbourg, Collectivité européenne d'Alsace, Ortenaukreis, villes de Achern, Kehl, Lahr, Oberkirch et Offenburg.