

Communiqué de presse

Le 27 avril 2026

Agir
pour le
logement

Concurrence déloyale dans l'immobilier : la FNAIM obtient justice après cinq ans de combat

Au terme de plus de cinq ans de procédure, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) a obtenu, par un arrêt rendu le 7 avril 2026 de la Cour d'appel de Montpellier, la reconnaissance d'actes de concurrence déloyale commis dans l'organisation de succursales exploitées par un réseau d'agents commerciaux. La tête de ce réseau et son directeur général ont été condamnés à verser à la FNAIM des dommages et intérêts, ainsi qu'une indemnité au titre des frais de procédure.

Une pratique organisationnelle jugée incompatible avec les exigences déontologiques

La Cour a établi qu'une même personne, désignée comme directeur de plusieurs établissements géographiquement éloignés, ne pouvait pas en assurer la direction effective telle qu'elle est imposée par l'article 5 du décret du 28 août 2015 portant code de déontologie des professions immobilières. La juridiction a expressément écarté l'argument selon lequel des visites, des réunions régulières et l'usage de moyens de communication modernes suffiraient à satisfaire à cette obligation.

La Cour a retenu que ces modalités d'organisation conduisaient à s'affranchir des exigences encadrant l'exercice de l'activité immobilière, plaçant ainsi le réseau dans une situation anormalement favorable par rapport à ses concurrents respectueux de la réglementation, constitutive d'un acte de concurrence déloyale.

Cette décision reste susceptible d'un recours en cassation.

Une décision structurante pour l'ensemble de la profession

Compte tenu du nombre de succursales et de leur important éloignement les unes des autres, cet arrêt apporte une clarification jurisprudentielle importante sur la notion de « direction effective », pierre angulaire du cadre légal issu de la loi Hoguet et du code de déontologie.

Pour la FNAIM, cette décision dépasse le seul cadre de ce litige. Elle constitue une reconnaissance de la légitimité de la Fédération à agir dans l'intérêt collectif de la profession, qualité expressément consacrée par la jurisprudence, et un signal fort adressé à l'ensemble des acteurs du marché : les règles déontologiques s'appliquent à tous, sans exception.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

qalivel@qalivel.com - 01 41 05 02 02

« Cette décision représente une avancée majeure pour l'ensemble de la profession. Depuis cinq ans, nous avons porté ce combat au nom des professionnels qui respectent les règles et qui subissent, en silence, la concurrence déloyale de ceux qui s'en affranchissent. La justice leur donne aujourd'hui raison. » explique **Loïc CANTIN, Président de la FNAIM**.

La FNAIM entend poursuivre avec détermination son action en faveur du respect du cadre réglementaire applicable à l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 48 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02