



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Agents immobiliers

Question écrite n° 7467

### Texte de la question

M. Pierre Bachelet attire l'attention de M. le ministre des entreprises et du développement économique, chargé des petites et moyennes entreprises et du commerce et de l'artisanat, sur les imprécisions dommageables liées aux conditions d'obtention de la carte professionnelle d'agent immobilier. Les professionnels de l'immobilier comprennent essentiellement : les agents immobiliers et les mandataires en vente de fonds de commerce ; les administrateurs de biens, gerants et syndicats de copropriétés ; les promoteurs et les lotisseurs ; les marchands de biens. Les agents immobiliers et les mandataires en vente de fonds de commerce ne sont pas des producteurs : ce sont des intermédiaires qui mettent en présence vendeurs et acheteurs, sans vendre ou sans acheter pour leur compte personnel. Ces professions font l'objet d'une stricte réglementation quant à leurs conditions d'accès et d'exercice. Il en va de même pour ce qui concerne les garanties financières auxquelles elles sont soumises. La loi du 2 janvier 1970 et ses textes d'application régissent cette matière. Toutefois, force est de constater que certaines dispositions ont, à l'époque, été peut-être mal appréciées eu égard aux effets générés quelques années plus tard. À titre d'exemple, la délivrance d'une carte professionnelle d'agent immobilier doit répondre à certains critères. Le bénéficiaire se doit, soit d'être titulaire d'une licence en droit, soit de pouvoir justifier de dix ans de pratique professionnelle. Ce second point est à l'origine d'un contentieux très important et de sérieuses difficultés d'interprétation de la part des services préfectoraux. En effet, il semble que les dix années de pratique professionnelle sous-entendent dix années en qualité de salarié. En seraient exclus les collaborateurs bénéficiant d'un mandat ou exerçant des activités purement commerciales. Les intentions louables du législateur étaient d'éviter ainsi que des « commerciaux à la petite semaine » véritables VRP multiscartes, puissent exercer sans compétence ni garantie réelle des fonctions susceptibles de pénaliser les acheteurs, vendeurs ou loueurs de biens immobiliers. Cette lecture n'a d'ailleurs pas toujours été adoptée depuis l'origine par toutes les préfetures. Certains ont ainsi pu bénéficier, il y a quelques années, d'une carte professionnelle sans avoir exercé en qualité de salarié. L'effet pervers de la réglementation en vigueur est qu'elle conduit bien souvent des professionnels de l'immobilier ayant exercé parfois depuis quinze ou vingt ans les fonctions de négociateur en immobilier, à avoir recours au service « d'un homme de paille » détenteur de la carte professionnelle, moyennant finances, alors que ce dernier serait incapable de faire fonctionner une agence immobilière, ni de présenter la moindre garantie vis-à-vis de la clientèle. Le lien de subordination, vis-à-vis du détenteur d'une carte professionnelle, réclame à ceux qui souhaiteraient s'établir à leur compte après avoir exercé plus de dix ans n'est qu'un abus de langage. Comment en effet imaginer qu'un commercial exerçant de manière exclusive ses fonctions, dans le domaine de l'immobilier et auprès d'un seul employeur, puisse ne pas dépendre de fait de ce dernier. En définitive, sous couvert d'éviter à quelques escrocs de sevir dans le monde de l'immobilier, on pénalise de nombreux professionnels compétents réduits, pour pouvoir faire leur métier, à avoir recours à des subterfuges indelicats. Il lui demande donc de bien vouloir, par circulaire, envisager de donner aux services préfectoraux des indications précises de nature certes à protéger les consommateurs, mais également à ne pas pénaliser l'honnêteté de très nombreux professionnels de l'immobilier qui n'aspirent qu'à une seule chose, relancer, grâce à leur incontestable expérience professionnelle, ce secteur d'activité qui en a bien besoin.

## Texte de la réponse

S'agissant des conditions de fond relatives à la délivrance de la carte professionnelle, les articles 12 à 16 du décret du 20 juillet 1972 pris pour l'application de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce prévoient que, pour justifier de l'aptitude professionnelle, il peut être fait état, en l'absence de possession des diplômes requis, de l'occupation de certains emplois. Dans le souci d'assurer le caractère formateur de ces emplois, les articles précités posent deux conditions cumulatives : que l'emploi ait été occupé dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte sollicitée (article 12 § 2<sup>e</sup> tiret notamment) et exerce dans une activité de la spécialité, et qu'il ait été occupé d'une manière permanente en y consacrant tout le temps de la durée normale du travail exigée dans ledit emploi (article 15). Il n'est pas exigé que l'emploi soit salarié, ni même rémunéré, afin de faciliter, dans le cadre de l'entraide familiale, la formation au sein d'un cabinet familial, si les deux conditions énumérées ci-dessus sont réunies. En revanche, certains types de collaboration, rémunérée ou non, ne remplissent pas les deux conditions exigées par les textes et ne peuvent en conséquence être pris en considération. S'agissant de la préoccupation évoquée par l'honorable parlementaire, la chancellerie a mis en place, en coordination avec le ministère de l'intérieur, des sessions de formation destinées aux services préfectoraux chargés de l'application de la réglementation précitée. Dans ces conditions, il n'apparaît pas utile de procéder à la diffusion d'une circulaire complémentaire.

## Données clés

**Auteur :** [M. Bachelet Pierre](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7467

**Rubrique :** Professions immobilières

**Ministère interrogé :** entreprises et développement économique, chargé des petites et moyennes e

**Ministère attributaire :** justice

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 16 mai 1994

**Question publiée le :** 1<sup>er</sup> novembre 1993, page 3756

**Réponse publiée le :** 23 mai 1994, page 2638