



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

agents immobiliers

Question écrite n° 2451

Texte de la question

M. André Santini attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les dispositions de la loi dite « loi Hoguet » de 1970, qui régit la profession d'agent immobilier, associée à la définition que donne le droit du travail du lien de subordination juridique, ne permettent pas d'utiliser un contrat commercial pour régir les relations entre une agence immobilière et son négociateur. Or un marché créateur de richesses et d'activité existe, dans la mesure où 60 % du marché de la vente immobilière échappe aux professionnels. Des estimations modestes, fondées notamment sur l'état du marché dans les autres pays industrialisés, permettent d'envisager pour la France un potentiel d'activité pour 15 à 30 000 personnes supplémentaires. Les aléas de la conjoncture immobilière et le fait que la valeur ajoutée par chacun de ces emplois représente une moyenne faible interdisent aux agences d'embaucher dans ces conditions. En revanche, et tout particulièrement dans le contexte actuel d'essor et d'organisation du travail indépendant, le statut d'indépendant est parfaitement approprié à l'activité d'agent immobilier, au point qu'il est bien souvent utilisé dans les faits. Il faut ajouter qu'il ne met en cause ni la protection du consommateur, ni les conditions de travail des négociateurs immobiliers. Les dispositions ci-dessus mentionnées sont donc aujourd'hui un frein à l'activité. Il lui demande si eu égard à la situation actuelle de l'emploi en France, on peut se priver de la création de 15 à 30 000 emplois dans un secteur d'activité traditionnel et touché par la crise, et si il est dans son intention de modifier des dispositions législatives fondées sur un environnement de l'agence immobilière aujourd'hui dépassé.

Texte de la réponse

Dans le souci de consacrer le professionnalisme de l'agent immobilier, de protéger la clientèle et d'assurer la sécurité des fonds détenus pour autrui à l'occasion des transactions, la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, a soumis la délivrance par le préfet d'une carte professionnelle « Transactions » à toute personne qui envisage de se livrer à une activité d'entremise immobilière, à des conditions d'aptitude, de moralité, d'assurance couvrant la responsabilité de l'entreprise et de garantie financière. La réglementation Hoguet a prévu que le titulaire de la carte « Transactions » peut avoir recours à des négociateurs, pas nécessairement salariés, pour lesquels il établit une attestation que vise le préfet après avoir vérifié la moralité des intéressés, l'activité de ces derniers étant couverte, par application des règles de droit commun, par l'assurance et la garantie financière du titulaire de la carte. Aucune disposition légale ou réglementaire ne s'oppose à ce qu'un titulaire de carte « Transactions » conclue un contrat, de nature commerciale, avec un autre titulaire de carte « Transactions », permettant ainsi, le cas échéant, l'organisation d'un travail indépendant tout en apportant à la clientèle les garanties posées par la loi. En conséquence, une réforme de la législation, dans le sens souhaité par l'honorable parlementaire, n'apparaît pas nécessaire, même si une modernisation de la réglementation Hoguet n'est pas à exclure.

Données clés

Auteur : [M. André Santini](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (10^e circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2451

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 août 1997, page 2696

Réponse publiée le : 3 novembre 1997, page 3850