ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

agents immobiliers

Question écrite n° 20525

Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de M. le ministre du travail, des relations sociales, de la famille et de la solidarité sur la situation juridique de la profession naissante de chasseur d'appartements. Cette profession, née de l'augmentation du marché de l'immobilier, ne paraît pas entrer dans le champ de la loi Hoguet qui régit les professions de l'immobilier citées par le texte : agents immobiliers, mandataires en vente de fonds de commerce, administrateurs de biens-gérants ; syndics de copropriétés. Or le « chasseur » d'appartements » agissant comme un prestataire de services n'intervient pas dans la conclusion de la promesse de vente ou l'acte de vente. L'acheteur et le vendeur s'accordant directement entre eux après son intervention ; il n'y a pas de commission sur le prix de vente ni d'achat, il n'est pas mandataire car il n'y a pas de mandat pour la recherche de la visite. Cette nouvelle profession est adaptée à l'évolution du marché et à la recherche de produits rares et souvent de haute gamme. Elle se surajoute donc en amont des professions de l'immobilier existantes. Il lui demande si, afin de lui permettre un développement harmonieux, de permettre une meilleure protection des professionnels et des clients potentiels, il ne serait pas souhaitable d'en préciser les termes par des textes adaptés.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que si la mission du « chasseur de biens » est strictement limitée à l'exécution rémunérée directement par son mandant d'une prestation de recherche d'un bien, cette activité demeure hors du champ d'application de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972. Néanmoins, la pratique démontre que les chasseurs de biens qui effectuent le plus souvent leurs recherches auprès des agences immobilières se rémunèrent par le biais d'un partage de la commission perçue par celles-ci. Nombre d'entre eux se font conférer un mandat de recherche par le client et proposent leurs services pour la négociation du prix et l'assistance dans les démarches d'acquisition (promesses de vente ou d'achat, signature finale). Ainsi, les chasseurs de biens se livrent de fait à l'exercice des activités mentionnées à l'article ler de la loi du 2 janvier 1970 sans parfois être titulaires de la carte professionnelle et donc sans justifier d'une aptitude professionnelle, d'une garantie financière ou d'une assurance de responsabilité civile professionnelle. Cette situation est préjudiciable tant aux clients qu'aux agents immobiliers régulièrement inscrits. Si les chasseurs de biens limitent strictement leur activité à l'exécution de la prestation de service que constitue la recherche d'un bien immobilier, il n'y a pas lieu de réglementer cette activité. Si en revanche, ils se livrent aux opérations d'entremise mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970, ils doivent respecter les dispositions de celle-ci ainsi que celles du décret du 20 juillet 1972. À défaut, ils encourent les sanctions prévues par ces textes.

Données clés

Auteur : M. André Wojciechowski
Circonscription : Moselle (7e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE20525

Numéro de la question : 20525
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : Travail, relations sociales, famille et solidarité
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 8 avril 2008, page 2998
Réponse publiée le : 12 août 2008, page 6987