

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENTN° 608 (2^{ème} rect.)présenté par
M. Hamel-----
ARTICLE 21

Compléter l'alinéa 2 de cet article par les deux phrases suivantes :

« Toutefois, ces personnes ne peuvent recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1^{er}. Elles ne peuvent donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle visée à l'article 3. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte adopté par le Sénat se présente comme une bonne mesure. En effet, les titulaires de la carte d'agent immobilier sont autorisés, depuis un décret du 20 juillet 1972, à recourir à des personnes, que la pratique dénomme « négociateurs », qu'ils chargent de négocier et de conclure les opérations immobilières pour leur compte. Ceux-ci se répartissent de façon égale entre salariés et non salariés. Ces derniers sont près de 15 000.

Jusqu'à une époque récente, ces négociateurs non salariés avaient pour habitude de se placer sous le statut légal d'agent commercial contenu aux articles L. 134-1 et suivants du code du commerce.

Mais, par un arrêt du 7 juillet 2004, la Cour de cassation a estimé qu'ils n'étaient pas en droit de bénéficier de ce statut.

Le texte adopté par le Sénat permet à ces personnes de continuer à exercer leur activité dans des conditions sécurisées.

Pour autant, il apparaît nécessaire de bien distinguer l'agent immobilier titulaire d'une carte professionnelle obtenue en contrepartie, notamment, d'une qualification professionnelle d'un niveau important et d'une garantie financière propre et le négociateur non salarié travaillant pour le compte du titulaire de la carte. La sécurité des consommateurs conduit à restreindre les pouvoirs que peuvent déléguer les titulaires de cartes professionnelles à leurs négociateurs indépendants.