



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 54072

Texte de la question

M. Hervé de Charette appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les conséquences de l'arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 7 juillet 2004 (n° 02-18135) relatives au statut des agents commerciaux en immobilier. Cette décision de justice conclut en effet que l'activité d'entremise et de gestion dans le domaine de l'immobilier « est régie par la loi du 2 janvier 1970, et qu'en conséquence, cette activité, relevant de dispositions spécifiques, l'article 1er de la loi du 25 juin 1991, alinéa 2, devenu l'article L. 134-1 alinéa 2, du code de commerce, l'exclut de l'application du statut des agents commerciaux ». Ayant pris acte de l'incompatibilité légale du statut d'agent commercial avec les activités relevant du secteur immobilier, l'administration s'est mise, depuis quelques mois, à refuser le renouvellement de la carte professionnelle de ces négociateurs indépendants. Or, selon les chiffres de l'INSEE, plus de 9 000 personnes connaissent ce statut en France. Ces travailleurs non salariés réalisent aujourd'hui près de 50 % des transactions, et seront pourtant demain sans emploi si rien n'est fait ! Et cela, pour des motifs réglementaires et non économiques, au moment même où il est question de libéraliser les professions réglementées pour créer ces emplois qui nous font cruellement défaut ! Nous sommes donc confrontés à une situation qui relève du paradoxe le plus total. Certains préconisent de salarier ces agents commerciaux, ce qui serait une solution tout à fait acceptable, si ce n'était que de très nombreuses petites agences immobilières ne peuvent se le permettre sur le plan financier, en raison du caractère très fluctuant de cette activité. En cela, le statut d'agent commercial appliqué pendant plus de trente ans, avec l'accord de l'administration, constituait un compromis relativement satisfaisant. Le statu quo n'étant pas une position tenable, il est par conséquent impératif que l'administration et les syndicats représentatifs de la profession travaillent ensemble à définir rapidement un statut spécifique de négociateur immobilier. L'article 27 de la loi du 2 juillet 2003 habilitant le Gouvernement à simplifier le droit l'autorise à mettre en place par ordonnance une législation particulière pour l'entremise et la gestion dans le domaine de l'immobilier. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui faire savoir quelles mesures il envisage de prendre très prochainement dans ce cadre, pour mettre un terme à cette situation incertaine, ainsi que pour offrir un nouveau statut à ces agents qui tiennent compte des spécificités et des exigences de ce secteur d'activité.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'il a connaissance de cet arrêt de la Cour de cassation et des difficultés que cette décision suscite parmi les professionnels de l'immobilier. Il lui indique que ses services ont, pour permettre aux négociateurs non salariés d'exercer leur activité, donné aux préfetures l'instruction de continuer de viser les attestations réglementaires et qu'une réflexion est actuellement en cours entre les ministères et les différents acteurs concernés pour trouver une solution juridique de nature à améliorer la situation de ces personnes.

Données clés

Auteur : [M. Hervé de Charette](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54072

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 21 décembre 2004, page 10171

Réponse publiée le : 5 juillet 2005, page 6680