



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

marchands de biens

Question écrite n° 52413

Texte de la question

Mme Luce Pane interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'encadrement de la profession de marchand de biens. Cette profession a pour activité le négoce des immeubles et des fonds de commerce. En tant que commerçant, il achète pour revendre en réalisant un bénéfice. À ce jour, la profession de marchand de biens n'est pas réglementée. Or son activité fait appel à des techniques extrêmement diverses. Il lui incombe en effet de connaître et d'appliquer des règles juridiques et fiscales aussi variées que celles relatives à la vente d'immeubles, la construction, la copropriété ou encore l'urbanisme. Ainsi, le marchand de biens n'a pas d'obligation légale de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle. Or, étant responsable de vices cachés dont il répond en tant que vendeur professionnel, cette assurance devrait être obligatoire afin de protéger les acquéreurs de biens immobiliers. C'est pourquoi elle lui demande de bien vouloir étudier la possibilité de rendre obligatoire la souscription d'une assurance civile professionnelle pour les marchands de biens.

Texte de la réponse

L'activité de marchand de biens est une activité indépendante de nature commerciale qui peut être exercée par une personne physique ou morale, dont l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés est obligatoire ; elle ne bénéficie pas d'un statut juridique propre, mais elle est soumise à un régime fiscal particulier. Cette activité est distincte de celle des professionnels de l'immobilier régie par la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. En effet, le marchand de biens se porte acquéreur de biens immobiliers en vue de leur revente dans le but de réaliser une plus-value, qui constitue sa rémunération, alors que l'agent immobilier réalise des opérations portant sur les biens d'autrui et il est rémunéré par ses honoraires. Les seules obligations d'assurance qui pèsent sur les marchands de biens ont trait à leurs activités de construction-rénovation. À ce titre, ils doivent souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance « dommages-ouvrage » garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages pouvant affecter le bien au cours des travaux qu'ils ont engagés. Ils sont également tenus de souscrire une assurance de responsabilité décennale, et ce, afin de couvrir tout dommage, même résultant d'un vice du sol, qui compromettrait la solidité de l'ouvrage ou le rendrait impropre à sa destination.

Données clés

Auteur : [Mme Luce Pane](#)

Circonscription : Seine-Maritime (3^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52413

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 mars 2014](#), page 2529

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2768