



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

agents immobiliers

Question écrite n° 5362

Texte de la question

M. Pascal Popelin attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la dérégulation de la profession d'agent immobilier, qui a conduit à la multiplication sur internet des réseaux immobiliers d'agents commerciaux indépendants depuis une dizaine d'années. Pour fonctionner, ces réseaux ne s'appuient pas sur des professionnels disposant du statut d'agent immobilier. Ils font appel à des commerciaux indépendants qui, en échange du versement d'une cotisation mensuelle bien souvent conséquente, bénéficient de la diffusion sur internet, au moyen du réseau, de leur portefeuille d'offres. Ces commerciaux, bien souvent novices, exercent - comme la loi les y autorise - par délégation d'un agent immobilier. La formation qui leur est proposée pour démarrer leur activité demeure la plupart du temps très succincte et l'encadrement quasi nul. D'après les témoignages recueillis sur le sujet, cette pratique qui tend à se répandre, engendrerait une dégradation du service rendu à la clientèle, dans un secteur qui appellerait pourtant à être davantage encadré. Pour certains de ces réseaux en effet, l'objectif ne serait pas de favoriser l'émergence de bonnes pratiques professionnelles, mais d'engranger le plus de cotisations possibles, sans prendre en compte la capacité des commerciaux indépendants à mener à bien, dans le respect de la clientèle, les transactions immobilières dont ils ont la charge. Ils constituent également une forme de concurrence déloyale à l'égard des agents immobiliers qui exercent leur activité de manière traditionnelle. Ne disposant ni de locaux, ni de personnels qualifiés, leurs dépenses de fonctionnement s'en trouvent considérablement réduites. Cela leur permet en conséquence d'abaisser artificiellement les frais dits « d'agence » à la charge du client lors d'une transaction immobilière et de le revendiquer comme argument commercial. Au regard de cette situation, il souhaiterait avoir connaissance des mesures qui pourraient être envisagées pour garantir le professionnalisme et la qualité du service rendu aux particuliers en recherche d'un accompagnement pour la vente, l'achat, la mise en location ou la location d'un bien immobilier.

Texte de la réponse

La constitution de réseaux de négociateurs exerçant sous le statut d'agent commercial à l'initiative d'agents immobiliers titulaires de la carte professionnelle « transactions sur immeubles et fonds de commerce » n'est pas, en soi, contraire à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « loi Hoguet ». Il résulte en effet de l'article 4 de cette loi qu'un titulaire de la carte professionnelle peut habiliter une personne à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte. Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, cet article précise que les dispositions du code de commerce relatives aux agents commerciaux sont applicables aux personnes habilitées lorsqu'elles ne sont pas salariées. Qu'il soit salarié ou indépendant, le négociateur immobilier doit satisfaire aux conditions de moralité requises par le titre II de la « loi Hoguet ». Il est tenu de justifier auprès des tiers de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs au moyen d'une attestation délivrée par le titulaire de la carte professionnelle après avoir été visée par le préfet conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. Le législateur a par ailleurs limité les pouvoirs susceptibles d'être confiés à un négociateur non salarié. Ainsi, l'article 4 de la « loi Hoguet »

lui interdit de recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou d'en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1er de la loi, ce que doit mentionner l'attestation précitée. En outre, il ne peut donner de consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception des mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle. Le négociateur agent commercial doit donc demeurer un collaborateur de l'agent immobilier et ne saurait se substituer à lui en exerçant pleinement les activités mentionnées à l'article 1er de la « loi Hoguet », sous peine des sanctions pénales prévues par l'article 14 de cette loi pour exercice illégal de l'activité d'agent immobilier. L'ensemble de ces dispositions d'ordre public constitue d'ores et déjà une protection pour les consommateurs qui font appel aux services de négociateurs immobiliers exerçant au sein d'un réseau d'agents commerciaux. Les pouvoirs publics demeurent néanmoins vigilants et continueront à veiller, notamment au moyen des contrôles opérés par les agents de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF), à ce que le développement des réseaux d'agents commerciaux ne s'accompagne pas d'une dégradation du service rendu à la clientèle. Si cela s'avère nécessaire, une intervention législative sera envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Popelin](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5362

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 septembre 2012](#), page 5218

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2013](#), page 2872