



14ème législature

Question N° : 51280	De Mme Cécile Untermaier (Socialiste, républicain et citoyen - Saône-et-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > professions immobilières	Tête d'analyse > agents immobiliers	Analyse > accès à la profession.
Question publiée au JO le : 04/03/2014 Réponse publiée au JO le : 25/11/2014 page : 9915 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 17/06/2014 Date de renouvellement : 17/06/2014		

Texte de la question

Mme Cécile Untermaier appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la situation des agents commerciaux exerçant dans le domaine immobilier en qualité de mandataire indépendant et désirant devenir agents immobiliers. Les conditions d'aptitude requises en vue de la délivrance de la carte professionnelle d'agent immobilier sont fixées par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, qui fixe les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. Sont notamment énoncées dans l'article 14 de ce décret, les conditions d'obtention de cette carte grâce à la validation d'années d'expériences professionnelles lorsque les diplômes normalement exigés font défaut. Or ces règles font expressément référence aux « emplois subordonnés », et visent donc de manière restrictive le seul salariat. Se pose alors la question de l'accessibilité au statut d'agent immobilier des agents commerciaux qui, bien qu'ayant exercé leur métier pendant la durée réglementaire requise, ne rentrent pas dans le champ d'application du décret. Force est en effet de constater que ces professionnels, à compétences égales, n'ont pas accès aux mêmes droits que leurs collègues salariés qui exercent un métier identique. Ce traitement différencié est d'autant plus injustifié qu'au regard des conditions posées aux articles 16-1 et 16-3 du même décret, les personnes ayant acquis une expérience professionnelle dans un autre État membre de l'Union européenne n'ont pas à justifier, eux, d'un statut de salarié. C'est d'ailleurs en ce sens que l'ancien gouvernement avait répondu à une question écrite n° 87137 publiée au *Journal officiel* le 31 août 2010, en précisant en outre qu'au vu des difficultés soulevées, et qualifiant dans le même temps la situation de « préjudiciable », il engageait une réflexion approfondie dans la perspective d'un élargissement des conditions de délivrance de la carte professionnelle, laquelle n'a néanmoins jamais abouti. Le projet de loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové qui est actuellement soumis au vote du Parlement comporte un chapitre intitulé « Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier ». Aussi prévoit-il dans son article 9 d'introduire la notion de « compétence professionnelle », laquelle fera l'objet de précision par voie de décret. Elle lui demande en conséquence de bien vouloir lui indiquer si elle peut prévoir d'inclure dans le décret d'application à venir, des mesures rétablissant l'égalité entre les agents commerciaux salariés et les agents commerciaux exerçant en qualité de mandataire indépendant, de façon à ce qu'ils puissent obtenir une carte professionnelle d'agent immobilier au titre d'une validation d'acquis, dans les mêmes conditions et indépendamment de leur statut.

Texte de la réponse

Les articles 12 et 14 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce font référence, pour la validation de l'expérience professionnelle acquise en complément d'un diplôme ou en l'absence de diplôme, à l'exercice de l'activité de l'immobilier, dans le cadre d'un emploi subordonné. Cette exigence répond à la nécessité pour le requérant de justifier d'une expérience acquise dans des conditions de permanence de l'exercice de l'activité et dans un cadre qui lui a permis de bénéficier d'une formation délivrée au sein de l'entreprise. En ce qui concerne les mandataires indépendants, la validation de l'expérience professionnelle pose difficulté, dans la mesure où les critères pertinents concernant la durée et les conditions d'acquisition de l'expérience professionnelle sont complexes à déterminer. En effet, les mandataires indépendants peuvent exercer d'autres activités que celles de l'immobilier et en l'absence de lien de subordination avec un employeur ne s'inscrivent pas dans une structure où ils peuvent bénéficier d'une formation. Le ministère de la justice a engagé une réflexion avec les organisations professionnelles de ce secteur d'activité, afin de rechercher quels pourraient être les critères pertinents permettant la validation de l'expérience professionnelle acquise dans le cadre d'un mode d'exercice indépendant : nombre de mandats, nombre de transactions réalisées, chiffre d'affaire correspondant à l'activité de l'immobilier, cumul de plusieurs des critères précités. Il est essentiel qu'une éventuelle validation de l'expérience professionnelle des mandataires indépendants exerçant dans le domaine de l'immobilier destinée à leur permettre de bénéficier de la carte professionnelle respecte les exigences de compétence résultant du suivi de formations encore récemment renforcées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les réflexions se poursuivent actuellement sur ce sujet, qui devra donner lieu à avis du conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé par la loi du 24 mars 2014, précitée, et dont le décret d'application est en cours de rédaction.