

14ème législature

Question N° : 94103	De M. Daniel Goldberg (Socialiste, républicain et citoyen - Seine-Saint-Denis)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > professions immobilières	Tête d'analyse > agents immobiliers	Analyse > accès à la profession.
Question publiée au JO le : 15/03/2016 Réponse publiée au JO le : 15/11/2016 page : 9433 Date de changement d'attribution : 05/04/2016 Date de renouvellement : 13/09/2016		

Texte de la question

M. Daniel Goldberg attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les personnes visées par l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. Il s'agit des personnes habilitées « par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier ». Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces personnes doivent justifier, en plus de leur qualité et de l'étendue de leurs pouvoirs, d'une « compétence professionnelle », et bénéficient également de la formation continue. Or, les catégories de personnels concernées par ces dispositions ne sont pas précisées davantage. Jusqu'ici, l'employeur classe *de facto* une personne dans la catégorie visée par l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 en effectuant une demande d'attestation article 9 du décret du 20 juillet 1972. Mais les critères sur lesquels elle repose permettent à la fois à certains employeurs d'en demander pour tous leurs salariés, et à d'autres pour certains seulement. En effet, au-delà des agents immobiliers et des gestionnaires de location ou de copropriété, d'autres personnels sont potentiellement concernés, par exemple les personnels comptables et administratifs, qui peuvent engager leur société notamment par un arrêté de charges ou la délivrance d'une quittance. Avec l'obligation de formation continue et, ultérieurement, avec la fixation de conditions d'accès aux fonctions, l'établissement de critères précis de définition des catégories de personnels concernées devient nécessaire. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire savoir les critères qui permettent de déterminer précisément les personnes concernées par l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Texte de la réponse

L'article 4 de 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, ne concerne pas tous les préposés du titulaire de la carte professionnelle. Ces dispositions s'appliquent en effet uniquement aux personnes habilitées par le titulaire à « négocier, s'entremettre ou s'engager » pour son compte dans le cadre des activités définies à l'article 1er de ladite loi. Afin de définir le titulaire de l'habilitation, la loi ne se réfère donc pas à un statut juridique ou à une fonction, mais invite à rechercher si l'intéressé est concrètement habilité à exercer l'une des trois missions mentionnées à l'article 4. A ce titre, les notions de « négociation » et « d'entremise » renvoient aux activités qui sont définies à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970. S'agissant de la notion « d'engagement », le professeur Capoulade indique que « l'engagement pour le compte du titulaire de la carte concerne tout mandataire, pourvu d'un pouvoir de représentation, et en premier lieu le fondé de pouvoir. La réception de fonds comporte un engagement de la part du professionnel ou pour son compte. Toute personne qui reçoit des fonds et en donne reçu au nom et pour le compte

du titulaire de la carte doit être munie d'une attestation. » (Les professions immobilières, Editions de l'actualité juridique, 1974, p.175). Il résulte par ailleurs de l'article 4 de la loi que les personnes salariées habilitées peuvent « recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1er de la présente loi », « donner des consultations juridiques », « rédiger des actes sous seing privé » ou « des mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 » de la même loi. Il y a enfin lieu de se référer à l'article 10 du décret no 72-678 du 22 juillet 1972, pris pour l'application de loi du 2 janvier 1970 selon lequel toute personne intéressée peut exiger la présentation de l'attestation en cas de « négociation, entremise, démarchage, versement de fonds, remise de titres ou effets, engagement ou convention » à l'occasion des activités relevant de cette loi. Ces précisions et illustrations sont de nature à permettre de déterminer, en cas de doute, si un salarié relève ou non du régime des personnes habilitées.