

# Cadre statutaire des agents commerciaux dans le secteur de l'immobilier

## 12<sup>e</sup> législature

### Question écrite n° 25009 de M. Alain Fouché (Vienne - UMP)

publiée dans le JO Sénat du 26/10/2006 - page 2688

M. Alain Fouché attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés que risque de susciter l'application de l'article 97 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 quant à l'exercice de l'activité des agents commerciaux statutaires dans le secteur de l'immobilier. En effet, ce texte a modifié l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 juillet 1970 - dite loi Hoguet - qui définit les dispositions législatives particulières s'appliquant à l'activité de gestion et de transaction immobilière, afin de rendre applicable à ce secteur d'activité les dispositions du code de commerce (chapitre IV du titre III du livre Ier, articles L. 134-1 et suivants) édictant le statut des agents commerciaux. Or l'article L. 134-1 al. 2 dudit code écarte du bénéfice de ces dispositions statutaires « les agents dont la mission de représentation s'exerce dans le cadre d'activités économiques qui font l'objet, en ce qui concerne cette mission, de dispositions législatives particulières », l'application stricte de cette disposition ayant été récemment confirmée à deux reprises par la Cour de cassation et notamment dans le secteur de l'immobilier. Ainsi, le texte de la loi nouvelle se contentant de poser que les dispositions ci-dessus rappelées du code de commerce concernant les agents commerciaux sont applicables aux négociateurs non salariés en immobilier alors pourtant que leur activité reste soumise à des dispositions législatives particulières, il apparaît une contradiction de textes qui inquiète vivement les professionnels concernés. Par ailleurs, des restrictions particulières sont créées par l'article 97 à l'activité des négociateurs non salariés en immobilier qui les écartent de la définition de l'agent commercial statutaire donnée par l'article L. 134-1 al. 1 du code de commerce. Cette différenciation s'ajoute à celle résultant de l'annexe III de l'arrêté du 16 mars 2006 « établissant le modèle... de l'attestation prévue par l'article 9 du décret n° 72-678 modifié », attestation devant être visée par les préfetures et remise à chaque négociateur, et qui dans sa version actuelle ne concerne que les personnes physiques alors que le code de commerce prévoit que l'agent commercial statutaire peut également être une personne morale. Enfin, la même annexe III définit la rubrique qualité exclusivement « suivant la qualification des emplois donnés par la convention collective », ce qui semble exclure que des agents commerciaux - par définition non soumis à la convention collective - puissent être titulaires de l'attestation concernée et donc être habilités à exercer dans la branche de l'immobilier. Ainsi, le traitement particulier instauré par le nouveau texte ne contribue pas à réduire les inquiétudes préexistantes. Par conséquent, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de clarifier les différents points soulevés, au besoin par une modification ou un complément des différents textes en cause, afin de mettre un terme à l'incertitude qui s'est fait jour et de permettre aux collaborateurs concernés de s'inscrire en toute sécurité juridique dans le cadre statutaire des agents commerciaux, tout en assurant une meilleure protection pour le consommateur.

## Réponse du Ministère de la justice

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait savoir à l'honorable parlementaire que la disposition issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 qu'il évoque, portant modification de l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, a pour objet de conférer aux négociateurs immobiliers non salariés un statut complet et adapté à leur activité de mandataire indépendant. Elle consiste en une extension du champ d'application du statut des agents commerciaux contenu aux articles L. 134-1 et suivants du code de commerce. Elle déroge implicitement mais nécessairement, pour lui être postérieure, à la disposition restrictive du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 134-1 du code du commerce qui faisait auparavant obstacle à ce que ces négociateurs puissent exercer sous le statut d'agent commercial. Il lui indique en deuxième lieu que, pour étendu qu'il soit, le statut des agents commerciaux, en tant qu'il s'applique aux négociateurs immobiliers, doit se combiner avec les règles propres à cette activité, telle l'impossibilité d'exercer l'activité de négociateur sous une forme sociétaire. Enfin, le Gouvernement s'apprête à modifier celles des dispositions de l'arrêté du 16 mars 2006 devenues contraires à l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 tel que modifié par la loi du 13 juillet 2006, notamment celle de l'annexe III qui, évoquée par l'honorable parlementaire, exclut indirectement la prise du statut d'agent commercial par un négociateur non salarié.