

Agent immobilier
Carte professionnelle

Circulaire de la DACS n° CIV 08-10/D du 16 octobre 2008 portant application du décret n° 2008-355 du 15 avril 2008 modifiant le 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 les fonds de commerce

NOR: JUSC0822823C

La garde des sceaux, ministre de la justice à Mesdames et Messieurs les préfets de région (pour information) et à Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour action).

La présente circulaire a un double objet :

- informer les préfetures des modifications apportées au décret du 20 juillet 1972 par le décret du 15 avril 2008 ;
- apporter des réponses aux interrogations les plus souvent formulées par les préfetures.

Les nouvelles dispositions concernent plus particulièrement l'aptitude professionnelle requise des personnes sollicitant la délivrance d'une carte professionnelle en vue d'exercer des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970.

I. – LES NOUVELLES DISPOSITIONS

**Article 6 du décret du 20 juillet 1972 modifié par l'article 2 du décret du 15 avril 2008
(déclaration de changement et demande de nouvelle carte)**

Comme antérieurement au décret du 15 avril 2008, une demande de modification de carte, entraînant la délivrance d'une nouvelle carte sur remise de l'ancienne, devra être faite par le titulaire, en cas de changement dans l'identité du ou des représentants légaux ou statutaires, dans la dénomination ou la forme de la personne morale, dans l'identité du garant ou de l'assureur de responsabilité civile (alinéa 3 modifié).

En revanche, en cas d'avenants à la garantie financière ou à l'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, le titulaire de la carte ne sera tenu qu'à une simple déclaration, n'entraînant pas de modification de la carte existante (création d'un alinéa 4).

**Articles 11 et 12 du décret 20 juillet 1972 modifiés par les articles 3 et 4 du décret du 15 avril 2008
(aptitude professionnelle)**

L'article 11 a été réécrit. Son 1^o est désormais ainsi rédigé :

« Soit un diplôme délivré par l'Etat ou au nom de l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à trois années d'études supérieures après le baccalauréat et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ».

- a) Les diplômes délivrés par l'Etat émanent des établissements publics de l'enseignement supérieur (université, écoles, etc.) et sont facilement identifiables (licence, master I, etc.).

La référence à un diplôme délivré par un établissement reconnu par l'Etat est supprimée. Cela met fin aux interrogations suscitées par les diplômes universitaires délivrés par des établissements reconnus par l'Etat, mais non revêtus d'un contreseing ministériel ou rectoral, sanctionnant des formations délivrées sous leur seule responsabilité et auxquelles aucun niveau de qualification ne pouvait être attribué.

Désormais les diplômes ne seront acceptés que s'ils sont revêtus d'un contreseing ministériel ou rectoral.

- b) Doivent également être acceptés les diplômes délivrés par les établissements d'enseignement supérieur technique privés et consulaires autorisés à délivrer un diplôme visé par le ministre chargé de l'enseignement supérieur et notamment les écoles de commerce et de gestion.

Le 2^o de l'article 11 est totalement modifié et est ainsi rédigé :

« Soit un diplôme ou un titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niv. II) et sanctionnant des études de même nature. »

Il s'agit de la principale innovation relative à l'aptitude professionnelle.

L'inefficacité des diplômes certifiés est contraire à la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002. Le répertoire national des certifications professionnelles s'est substitué aux anciennes listes d'homologation. L'article 1^{er} du décret du

26 avril 2002 dispose que «les certifications... sont reconnues sur l'ensemble du territoire national». Les textes visent à valoriser une expérience professionnelle qualifiante et organisent une procédure rigoureuse de vérification des diplômes et des établissements qui les délivrent.

Ainsi, sont désormais pris en compte les titres ou diplômes enregistrés au répertoire national des certifications professionnelles sous la double condition d'être de niveau II (équivalent à bac +3) et de sanctionner des études juridiques, économiques ou commerciales, l'identification des matières enseignées se faisant par l'attribution d'un code de la nomenclature des spécialités de formation (NSF) (1).

Il convient également de vérifier si la date d'obtention du diplôme correspond à la date de validité de la certification.

Une certification active est une certification pour laquelle il existe un enregistrement valide. Une certification inactive est une certification dont l'enregistrement n'a pas été renouvelé soit du fait de la fin de sa préparation par l'autorité responsable, soit du fait d'un avis négatif de la Commission nationale des certifications professionnelles.

Les fiches éditées par le Répertoire national des certifications professionnelles sont publiées sur le site internet de la Commission nationale de la certification professionnelle et sont accessibles au public à l'adresse électronique suivante: <http://cncp.gouv.fr/>

Pour chaque fiche, le code de nomenclature des spécialités de formation (NSF) est mentionné dans la rubrique «niveau et domaine d'activité», alors que les dates de validité sont indiquées dans la rubrique «base légale».

L'ancien 2° de l'article 11 devient le 3o du même article et est ainsi rédigé :

«Soit le brevet de technicien supérieur professions immobilières».

Ce titre est le seul diplôme de niveau III (bac +2) qui est désormais pris en compte.

L'ancien 3° devient le 4o de l'article 11 et est ainsi rédigé :

«Soit un diplôme de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation.»

Toutes les mentions relatives à ce diplôme sont désormais recevables puisqu'elles préparent toutes aux métiers de l'immobilier dans de bonnes conditions.

L'article 12 du décret du 20 juillet 1972 est également modifié :

- son 1° est remplacé et rédigé dans la continuité de l'article 11 du décret du 20 juillet 1972. Le demandeur doit être titulaire soit du baccalauréat, soit d'un diplôme enregistré au répertoire national des certifications professionnelles de niveau IV dans les mêmes conditions qu'au 1° de l'article 11 ;
- le 2° est complété de la mention «correspondant à la mention demandée». Cette précision qui ne figurait pas dans la rédaction précédente avait en effet donné lieu à des interrogations auxquelles il est ainsi mis fin. Il est désormais clair qu'il doit exister une corrélation absolue entre l'emploi occupé et la mention demandée.

De façon générale, les requérants doivent être invités à présenter l'original de leur titre ou diplôme.

Article 55 du décret du 20 juillet 1972 modifié par l'article 5 du décret du 15 avril 2008

Les personnes visées au 6° de l'article 3 du décret du 20 juillet 1972 (titulaires de la carte transactions et marchands de liste) qui ont déclaré leur intention de ne pas détenir de fonds sont dispensés de l'ouverture d'un compte séquestre.

Il est cependant précisé qu'ils demeurent tenus de l'ouverture du carnet de reçus et du registre-répertoire.

Article 78-1 du décret du 20 juillet 1972 inséré par l'article 6 du décret du 15 avril 2008

L'article 99 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit une dérogation au principe posé à l'article 6-I de la loi du 2 janvier 1970 selon lequel l'agent immobilier ne peut percevoir aucune rémunération de son client avant que «l'opération ne soit définitivement conclue».

Désormais, aux termes du 8° alinéa de l'article 6-I de la loi précitée du 2 janvier 1970 :

«Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1^{er} avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat».

(1) Les codes qualifiants sont les suivants :

- 122: économie ;
- 128: droit ;
- 310: échanges et gestion ;
- 312: commerce vente ;
- 313: finance banque assurance ;
- 314: compta gestion ;
- 315: ressources humaines gestion perso gestion emploi.

Il ressort du texte nouveau que cette clause dont l'objet est défini dans le contrat de mandat devra apparaître en caractères très apparents et qu'elle doit décrire les modalités de calcul et de paiement des sommes dues au mandataire, dans un souci de protection du mandant, qui doit prendre conscience de la portée de cette clause dérogatoire.

La clause ainsi prévue fait l'objet des dispositions de l'article 78-1 du décret du 20 juillet 1972, nouvellement créé par l'article 6 du décret du 15 avril 2008.

– *Les dispositions transitoires*

Le décret du 15 avril 2008, publié au *Journal officiel* de la République française le 17 avril 2008, est d'application immédiate.

Toutefois, les nouvelles dispositions relatives à l'aptitude professionnelle ne s'appliquent pas aux demandes de cartes présentées avant son entrée en vigueur.

II. – QUESTIONS DIVERSES

Le traitement des courriers émanant des préfetures conduit à apporter les précisions suivantes.

Les négociateurs

En application des dispositions de l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou négocier pour son compte, se voient délivrer par celui-ci une attestation visée par le préfet compétent qui s'est préalablement assuré de l'absence de l'une des incapacités ou interdictions mentionnées au titre II de la loi du 2 janvier 1970, et de l'établissement d'une déclaration sur l'honneur de non-réception de fonds effets ou valeurs.

Ces dispositions ont un caractère impératif, que le négociateur soit salarié ou agent commercial inscrit en tant que tel au registre des agents commerciaux.

En application de l'article 97 de la loi du 13 juillet 2006 précitée, qui a modifié l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970, les négociateurs qui exerçaient à titre non salarié se sont vus contraints de s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux.

Il n'a pas pour autant été mis fin aux obligations contenues à l'article 9 du décret, et notamment à celles portant sur le contrôle de la condition de moralité et l'interdiction de recevoir des fonds.

Article 16 du décret du 20 juillet 1972

Cet article est relatif aux personnes qui, non titulaires de la carte professionnelle, assument la direction de l'entreprise.

Ces dispositions concernent les personnes qui, sous le contrôle du titulaire de la carte, entendent assurer la direction d'un établissement principal ou secondaire.

Ces personnes, en application du cinquième alinéa de l'article 8 du décret du 20 juillet 1972, doivent justifier des conditions prévues au 1^o et 4^o de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 (aptitude et moralité).

L'article 16 autorise que le temps d'activité visé aux articles 12 et 14 du décret du 20 juillet 1972 soit réduit de moitié.

Ces dispositions ne réduisent pas le délai d'expérience requis lorsque le directeur de la succursale sollicite pour son compte une carte de titulaire.

La périodicité du contrôle des cartes professionnelles

Un contrôle annuel systématique de toutes les cartes professionnelles du département semble directement contraire à l'esprit de la réforme qui, portée par le décret du 21 octobre 2005, a fait passer la durée de validité de la carte d'une à dix années.

S'il est opportun que les services des préfetures vérifient, sur le fondement de l'article 86 du décret du 20 juillet 1972, au cours de la période de validité de la carte si les titulaires sont toujours en droit de la détenir (vérification de la suffisance de la garantie), il convient de retenir une périodicité, aléatoire ou systématique, pluriannuelle.

Il y a lieu de rappeler par ailleurs qu'au cours de cette même période, les garants ont l'obligation d'alerter les services préfectoraux si le titulaire de la carte refuse d'ajuster sa garantie.

La délivrance des récépissés de déclaration préalable d'ouverture de succursale

Des jugements de tribunaux administratifs ont annulé pour excès de pouvoir des décisions de préfetures ayant refusé la délivrance du récépissé d'ouverture d'une succursale dès lors que le déclarant ne justifiait pas de ce qu'il serait en mesure d'en assurer la gestion effective.

Un refus fondé sur la seule distance séparant l'établissement principal de l'établissement secondaire n'est pas fondé dans la mesure où les textes ne prescrivent pas une distance maximale au-delà de laquelle la carte devrait être refusée.

En vertu du dernier alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 «il doit être procédé à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit, en outre, satisfaire aux conditions posées par les 1^o et 4^o ci-dessus».

Aux termes de l'article 8 du décret du 20 juillet 1972, «une déclaration préalable d'activité est souscrite à la préfecture du département de situation [...] pour chaque établissement [...] par la personne qui en assume la direction».

Les textes procèdent donc à la distinction entre le titulaire de la carte professionnelle et la personne amenée à assurer la direction de l'établissement secondaire, laquelle doit personnellement répondre aux conditions d'aptitude et de moralité.

Ces dispositions législatives et réglementaires reflètent le souhait du législateur d'encadrer les installations décentralisées et d'avoir l'assurance que le client dispose d'un interlocuteur qualifié.

Il appartient au préfet d'apprécier, sous le contrôle du juge administratif, qu'un titulaire de carte peut exercer simultanément la direction de l'établissement principal et celle du ou des établissements secondaires.

Pour la garde des sceaux, ministre de la justice :

La directrice des affaires civiles et du sceau,

P. FOMBEUR