

**COMITE DE COORDINATION DU REGISTRE
DU COMMERCE ET DES SOCIETES (CCRCS)**
(Art. R. 123-81 du code de commerce)

AVIS N° 2012-035

Question : L'avis n° 86-26 du CCRCS reste-t-il d'actualité, en ce qu'il s'en infère que le courtier en immobilier qui se borne à rapprocher deux parties pour les amener à contracter n'est pas, à la différence de l'agent immobilier intervenant à titre de mandataire, astreint à présentation de la carte professionnelle prévue par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ? Plus généralement, quels sont les professionnels astreints à la détention de cette carte ?

Demande d'avis d'un mandataire

(Commerçants et sociétés commerciales – Pièces justificatives – Activités réglementées – Agents immobiliers et autres intermédiaires en immobilier)
Remplace le précédent avis du CCRCS n° 86-26

1. – L'article L. 123-1 du code de commerce assujettit à immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) « *les personnes physiques ayant la qualité de commerçant* » c'est-à-dire celles « *qui exercent des actes de commerce à titre de profession habituelle* » selon les dispositions de l'article L. 121-1 du même code.

La liste des actes de commerce est donnée aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de commerce. Parmi les actes énumérés, figurent les entreprises d'agence et de bureaux d'affaires, ainsi que toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières, et les opérations de courtage.

Les entreprises « d'agence » et de « bureaux d'affaires » recouvrent un certain nombre de professions parmi lesquelles celles d'agent immobilier et d'administrateurs de biens.

Les professionnels qui accomplissent des actes de courtage à titre de profession habituelle portent le nom de courtiers. Cette profession commerciale est régie par le code de commerce (art. L. 131-1 et s.), ainsi que par des dispositions particulières figurant dans d'autres textes applicables uniquement à certaines catégories de courtiers.

Ainsi le courtier, comme l'agent immobilier et l'administrateur de biens (sous réserve des personnes physiques exerçant exclusivement l'activité de syndic de copropriété), ont une activité de nature commerciale et sont, de ce fait, assujettis à immatriculation au RCS

2. – Les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce sont réglementées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dont les dispositions sont d'ordre public.

L'article 1^{er} de la loi en cause prévoit que ses « dispositions (...) s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis (...) ».

L'article 1^{er} énumère ensuite sept autres catégories d'opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, parmi lesquelles « la gestion immobilière ».

L'article 3 précise que « les activités visées à l'article 1^{er} ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir ».

Par application de ces dispositions, les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à des transactions sur des immeubles et des fonds de commerce et à des actes de gestion immobilière doivent donc être titulaires d'une carte professionnelle délivrée, sous certaines conditions, par le préfet du département (à Paris, le préfet de police).

Cette loi vise les agents immobiliers et les administrateurs de biens qui interviennent à titre de mandataires dans des opérations immobilières, puisqu'à l'évidence, ils « se livrent » ou, à tout le moins, « prêtent leur concours » à ces opérations pour le compte de leurs mandants.

3. - Le courtage est l'opération par laquelle un intermédiaire met en relation deux personnes en vue de la conclusion d'un contrat. Si les parties sont d'accord pour conclure le contrat en cause, le courtier est habituellement chargé d'établir l'acte sous seing privé contenant les dispositions contractuelles..

Dès lors que des personnes se livrent ou prêtent leur concours, de manière habituelle, même à titre accessoire, aux activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970, elles relèvent du champ d'application de cette loi et doivent répondre à l'ensemble de ses exigences, et ce quelle que soit la dénomination qu'elles donnent à leur activité, y compris celle de « courtier immobilier ».

Ainsi, elles doivent requérir du préfet compétent la délivrance de la carte professionnelle visée à l'article 3 de la même loi..

Cette interprétation est confirmée par une réponse ministérielle du Garde des Sceaux, selon laquelle, les professionnels qui se livrent aux opérations d'entremise mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970, doivent respecter les dispositions de celle-ci ainsi que celles du décret n° 72-078 du 20 juillet 1972.

Tel n'est pas le cas en revanche des professionnels qui se contentent d'exécuter une prestation de service strictement limitée à la recherche d'un bien, ce qui est la situation de certains mandataires exécutant une simple mission de « chasseur de biens » (*Rép. min. justice n°20525 : JOAN Q 12 août 2008*).

4.- L'article L. 123-2 du Code de commerce dispose que « nul ne peut être immatriculé au registre s'il ne remplit les conditions nécessaires à l'exercice de son activité » et l'article R. 123-95 du même code prévoit que le greffier doit vérifier « l'existence des déclaration, autorisation, titre ou diplôme requis par la réglementation applicable pour l'exercice de l'activité (...) si les conditions d'exercice doivent être remplies personnellement par la personne tenue à l'immatriculation ou par l'une des personnes mentionnées au registre ».

Or, la carte professionnelle délivrée par le préfet est bien une condition nécessaire à l'exercice de l'activité des professionnels en cause, personnes physiques ou morales. Lorsque celles-ci requièrent leur inscription au RCS, elles doivent donc produire leur carte professionnelle.

Toutefois, l'article 3 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 prévoit que la demande de carte professionnelle qui doit être adressée à la préfecture doit comprendre « un extrait du registre du commerce et des sociétés datant de moins d'un mois si la personne est immatriculée à ce registre ou d'un double de la demande si elle doit y être immatriculée ».

Ainsi, par application de l'article R. 123-96 du code de commerce, la carte professionnelle pourra être produite au greffier après l'inscription au RCS, dans les 15 jours de sa délivrance par la préfecture. En attendant sa réception, le greffier mentionne en observations au RCS que l'inscription est faite sous condition suspensive de l'obtention de la carte professionnelle. A la réception de la carte professionnelle, le greffier supprime d'office et sans frais cette mention en observations.

EN CONSEQUENCE, LE COMITE DE COORDINATION EMET L'AVIS SUIVANT :

Les activités de courtier, d'agent immobilier et d'administrateur de biens sont de nature commerciale et les personnes qui s'y livrent sont assujetties à immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours aux opérations d'entremise et de gestion immobilières portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et notamment la vente, la location, doivent être titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le préfet de département (à Paris, le préfet de police). Tel n'est pas le cas en revanche des professionnels dont la mission est strictement limitée à la recherche d'un bien.

Il incombe aux greffiers de vérifier que le professionnel est bien titulaire de la carte en cause lors de son inscription au registre du commerce et des sociétés.

Cette carte peut être produite au greffier après l'inscription au RCS dans les 15 jours de sa délivrance par la préfecture. En attendant sa réception, le greffier mentionne en observations au RCS que l'inscription est faite sous condition de l'obtention de la carte professionnelle. A la réception de cette carte, le greffier supprime d'office et sans frais cette mention en observations.

Cet avis remplace l'avis n° 86-26 du CCRCS.

Délibération du 26 septembre et 25 octobre 2012
Président : Jacques DRAGNE
Rapporteur : Jean Marc BAHANS

A publier sur le site internet
< www.justice.gouv.fr >
(accès : "textes & réformes »)

Le Président,



Secrétariat CCRCS : DACS - Bureau du droit commercial
Ministère de la Justice - 13, place Vendôme - 75042 Paris Cédex
Tél. 01 44 77 61 90 et 01 44 77 63 98 - Courriel : CCRCS.DACS@justice.gouv.fr