Sud-Ouest

Bordeaux, le mardi 08 juillet 2014

N° question : 3826

Cher Maître,

Aux termes de votre courrier électronique en date du 30 juin 2014, enregistré par nos services ce jour, vous nous interrogez sur la licéité du paiement d'une commission de négociation à un agent commercial exerçant son activité exclusivement via un site internet.

• L'activité d'entremise consistant à rechercher des candidats à l'acquisition ou à rechercher un immeuble ne peut être exercée que par une personne, d'une part, titulaire de la carte professionnelle instituée par l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 modifiée, d'autre part, ayant reçu un mandat.

Fait l'objet d'une incrimination pénale, le fait de recevoir ou de détenir à quelque titre que ce soit et de quelque manière que ce soit des sommes d'argent, biens ou effets de valeurs en violation de l'obligation d'être titulaire de la carte visée à l'article 3 (art. 16 de la loi du 2 janvier 1970 modifiée). L'article 16 punit de la même manière, savoir de deux ans de prison et de 30.000 euros d'amende, celui qui exige ou accepte des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs en infraction aux dispositions de l'article 6 imposant toujours la rédaction d'un mandat préalable.

En d'autres termes, ces agents commerciaux ne peuvent pas pratiquer l'entremise sans entrer dans le cadre législatif et réglementaire de la loi du 2 janvier 1970 modifiée et du décret du 20 juillet 1972.

• Il est intéressant de prendre connaissance du nouvel article 4 de la loi du 2 janvier 1970 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Il en résulte que l'agent commercial peut s'entremettre à condition **d'être habilité par un titulaire de la carte professionnelle**. S'il n'est pas salarié, l'agent commercial obéit au chapitre IV du titre III du livre I du Code de commerce.

L'agent commercial habilité par le titulaire de la carte doit contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle et justifier de sa compétence professionnelle.

L'agent commercial disposant à la date d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 (soit le 27 mars 2014), d'une habilitation par un titulaire de la carte professionnelle est réputé justifier de la compétence professionnelle.

L'article 4 précise ce que l'agent commercial n'a absolument pas le droit de faire :

- 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 loi du 2 janvier 1970 ;
- donner des consultations juridiques, rédiger des actes sous seing privé, à l'exception des mandats conclus **au profit du titulaire de la carte professionnelle** mentionné à l'article 3 ;
- assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau (art. 4 de la loi du 2 janvier 1970 dans sa rédaction issue de la loi ALUR).

En conclusion, un agent commercial ne peut pratiquer l'entremise (ou l'une des activités visées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 modifiée) que parce qu'il est habilité par une autre personne titulaire de la carte professionnelle visée à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970. En d'autres termes, ils ne peuvent absolument pas pratiquer l'entremise sans être soit titulaire de la carte professionnelle, soit habilité par un titulaire de la carte professionnelle.

Restant à votre entière disposition,

Nous vous prions de croire, cher Maître, en l'assurance de nos sentiments dévoués.