

LE POINT

QUESTION RÉCURRENTE : L'AGENT COMMERCIAL ÉTABLI SOUS FORME DE SOCIÉTÉ (PERSONNE MORALE) PEUT-IL TRAVAILLER AVEC UNE AGENCE IMMOBILIÈRE ?

ATTESTATION PRÉFECTORALE (« ANCIENNE CARTE GRISE ») POUR LES PERSONNES MORALES - IMPOSSIBILITÉ DE DÉLIVRANCE

Vos négociateurs indépendants ont souvent le réflexe de vouloir établir leur activité sous la forme d'une société (personne morale). Certaines préfectures dans ce cadre acceptaient de délivrer les attestations préfectorales visées à l'article 9 du décret du 20 juillet 1972 dites « cartes grises ».

Ce document est délivré sur la base du casier judiciaire de la personne pour le compte de qui elle est demandée. Un contentieux récent vient de trancher la question de savoir si dans certains cas (par exemple une EURL), cette carte pouvait être délivrée à l'unique représentant d'une personne morale.

Pour le Conseil d'Etat, la question ne prête pas à interprétation. Il énonce clairement que **seules les personnes physiques** sont habilitées à recevoir ce document. En conséquence, quelque soit la forme juridique de la société de votre négociateur indépendant, le refus de délivrance de l'attestation d'une préfecture sur ce motif sera toujours de bon droit.

Le SNPI vous invite donc à alerter vos négociateurs sur ce point. En effet, le défaut de délivrance de la dite attestation suite à un refus sur ce motif, vous interdit de continuer votre collaboration avec votre négociateur indépendant exerçant sous la forme « personne morale ».

« Par les articles 3 et 4 de la loi du 2 janvier 1970 et l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, le législateur a entendu que les personnes qui se livrent à la négociation ou au démarchage pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle, alors même qu'elles ne sont pas soumises à l'exigence de posséder une telle carte, présentent des garanties et, en particulier, ne soient pas frappées de l'une des incapacités qui résultent du titre II de la loi ; il résulte nécessairement de ce que la loi du 2 janvier 1970 n'a prévu aucune disposition relative aux conditions et garanties que devraient remplir ou présenter les dirigeants d'une personne morale qui serait habilitée en vertu de l'article 4 par le titulaire d'une

carte professionnelle - à la différence de ce qui est prévu par l'avant-dernier alinéa de l'article 3 dans le cas où une personne morale est titulaire de la carte professionnelle - que seules peuvent être habilitées, en vue de la négociation ou du démarchage par le titulaire d'une carte professionnelle, des personnes physiques.

Dès lors, c'est par une exacte application de la loi du 3 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 que la CAA de Lyon a jugé que le préfet n'avait pas commis d'erreur de droit en refusant de viser les attestations présentées par une SARL, titulaire d'une carte professionnelle, établies au profit de personnes morales.»

CE, 6^{ème} et 1^{ère} sous-section, 9 juin 2006