

COMITÉ DE COORDINATION
DU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS

Paris, le

QUESTION n° 86-26 : Un courtier immobilier est-il assujéti à immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés alors qu'à la différence de l'agent immobilier, l'exercice de son activité n'est pas réglementée.

(Demande d'avis du Directeur Général de l'I.N.P.I. faisant suite à une question posée par la Chambre de Commerce du Havre).

1. Le décret n° 84-406 du 30 mai 1984 relatif au Registre du Commerce et des Sociétés assujéti à immatriculation **"Les personnes physiques ayant la qualité de commerçant"** (article 1, 1°) c'est-à-dire **"Celles qui font des actes de commerce à titre de profession habituelle"** (article 1er du code de commerce).

Le même décret précise en outre que **"nul ne peut être immatriculé au Registre s'il ne remplit les conditions nécessaires à l'exercice de son activité"** (article 2).

2. La liste des actes de commerce est donnée aux articles 632 et 633 du code de commerce, **"l'entreprise d'agences d'affaires et l'opération de courtage"** en font partie.

La notion **"d'agence d'affaires"** recouvre un certain nombre de professions parmi lesquelles la doctrine et la jurisprudence rangent celle d'agent immobilier.

Ainsi le courtier comme l'agent immobilier ont une activité de nature commerciale et sont, de ce fait, assujéti à immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

3. 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.

./...

En conséquence, les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à des transactions sur des immeubles et des fonds de commerce doivent 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 qui interviennent directement ou indirectement - à titre de mandataires - dans des opérations immobilières.

En revanche, le courtier qui se borne à rapprocher deux parties pour les amener à contracter, n'est pas soumis à cette réglementation.

LE COMITE EMET EN CONSEQUENCE L'AVIS SUIVANT :

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

- Seul l'agent immobilier dont l'activité est réglementée doit être titulaire d'une carte professionnelle.

DELIBERATION DU COMITE DU 10 JUILLET 1987

PRESIDENT : M. J. COCHARD

RAPPORTEUR : Mme L. GUENOT

M. J. Cochard

