

L'avènement de la carte professionnelle européenne d'agent immobilier

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse Capitole, membre de l'IEJUC

AJDI 2017 p.824

Le décret n° 2017-1481 du 17 octobre 2017 relatif à la carte professionnelle européenne et au mécanisme d'alertes pour la profession d'agent immobilier constitue la traduction réglementaire, attendue, des dispositions de l'ordonnance n° 2016-1809 du 22 décembre 2016 portant transposition de la directive 2013/55/UE modifiant la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.

Si le processus d'intégration européenne de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 a été déclenché depuis bien longtemps et connaît une croissance régulière et indiscutable (1), il vient de faire un bond en avant spectaculaire avec la mise en place d'un document à forte charge symbolique et d'une grande portée normative : la « carte professionnelle européenne » ! En effet, il existe désormais, outre la classique carte professionnelle « franco-française », une carte professionnelle européenne grâce à la publication d'un décret pris pour l'application des articles 1^{er} à 4 et 8 de l'ordonnance n° 2016-1809 du 22 décembre 2016 portant transposition de la directive 2013/55/UE modifiant la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles : le décret n° 2017-1481 du 17 octobre 2017 relatif à la carte professionnelle européenne et au mécanisme d'alertes pour la profession d'agent immobilier (2).

S'agissant des nouvelles dispositions réglementaires relatives au mécanisme d'alertes, elles sont, pour ainsi dire, réduites à leur plus simple expression puisqu'elles sont enfermées dans une seule section composée elle-même d'un seul article dont le contenu normatif est, somme toute, assez sommaire. Il s'agit du nouvel article 16-13 du décret du 20 juillet 1972 aux termes duquel CCI France (3) - qui est l'autorité compétente en la matière - est chargée de coordonner les alertes émises par les autorités compétentes des autres États membres de l'Union européenne (UE) ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) qui portent sur l'identité du professionnel reconnu coupable par la justice sur leur territoire d'avoir présenté de fausses preuves à l'appui d'une demande de reconnaissance de ses qualifications professionnelles. Elle doit alors les transmettre, dans les meilleurs délais, aux chambres de commerce et d'industrie (CCI) compétentes qui sont ainsi invitées à tenir compte de ces informations lorsqu'elles instruisent des dossiers en application des articles 16-1 (4), 16-6 (5) et 16-11 (6) du même décret et que les mêmes preuves de qualifications professionnelles sont produites par le professionnel (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-13).

S'agissant des nouvelles dispositions relatives à la carte professionnelle européenne, auxquelles sera intégralement consacrée la suite de la présente étude, elles sont prévues par les nouveaux articles 16-8 à 16-12 du décret du 20 juillet 1972 qui, après avoir posé le principe consacrant la faculté de demander la carte professionnelle européenne, déterminent les conditions et modalités

de sa délivrance.

Consécration de la faculté de demander la carte professionnelle européenne

Aux termes de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2016-1809 du 22 décembre 2016 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles de professions réglementées, « la carte professionnelle européenne [...] est un certificat électronique prouvant soit que le professionnel, ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, titulaire de qualifications professionnelles obtenues dans cet État ou reconnues par lui, satisfait à toutes les conditions nécessaires pour fournir des services de façon temporaire et occasionnelle, soit que sont reconnues ses qualifications professionnelles en vue de son établissement à titre permanent » ; et, « lorsqu'une carte professionnelle européenne a été introduite pour une profession particulière, les titulaires de qualifications professionnelles concernés peuvent en faire la demande, par voie électronique, auprès de l'autorité compétente concernée, afin d'effectuer une prestation temporaire et occasionnelle ou de s'établir de manière permanente, en France ou dans un autre État membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ». Faisant ainsi écho aux dispositions de ce texte, le nouvel article 16-8 du décret du 20 juillet 1972 prévoit que « les ressortissants d'un État membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen peuvent demander, par voie électronique, la carte professionnelle européenne [...] ». Voilà ainsi officiellement consacrée, en droit français de l'agence immobilière (seule activité d'intermédiation immobilière visée (7)), la carte professionnelle dont l'avènement constitue incontestablement une nouvelle conquête décisive après les deux possibilités déjà offertes, depuis plusieurs années, aux ressortissants d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE : d'une part, celle d'obtenir sous certaines conditions la carte professionnelle « franco-française » prévue pour l'exercice habituel des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce sans remplir les conditions relatives à l'aptitude professionnelle acquise en France (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-1, 16-3 et 16-5) et, d'autre part, celle d'exercer une activité de façon temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la déclaration préalable (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 8-1 ; Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-6). Du reste, on peut lire dans la notice accompagnant le décret que « le texte parachève la transposition de la directive 2013/55/UE du Parlement européen et du Conseil du 20 novembre 2013 en introduisant de nouvelles dispositions visant à faciliter la mobilité des professionnels par la mise en place de la carte professionnelle européenne pour la profession d'agent immobilier [...] ».

Cela dit, il convient de noter que, loin de rendre obligatoires ou systématiques la demande et la délivrance de la carte professionnelle européenne pour les ressortissants d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE souhaitant fournir leurs services de façon temporaire et occasionnelle ou de façon permanente et habituelle en France ou dans un autre État membre ou partie, le nouvel article 16-8 du décret du 20 juillet 1972 se borne - comme l'article 1^{er}, II, de l'ordonnance n° 2016-1809 du 22 décembre 2016 - à en faire une simple faculté... Une simple faculté puisque, au lieu de se contenter de solliciter une carte professionnelle franco-française ou un récépissé de déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles 16-1, 16-3, 16-5 et 16-6 du décret du 20 juillet 1972, les intermédiaires immobiliers considérés « peuvent demander » le « certificat électronique » dont l'objet est, rappelons-le, de prouver qu'ils satisfont à toutes les conditions nécessaires pour exercer en France, occasionnellement ou habituellement, des activités de transaction sur

immeubles et fonds de commerce mentionnées aux 1^o à 5^o et 8^o de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970.

Il faut noter, en outre, que l'analyse des règles relatives aux conditions et à la procédure de délivrance de la carte professionnelle européenne (*V. infra*) permet de constater, aisément, que cette carte relève à la fois du droit de l'UE et de la loi nationale de l'État membre ou partie sur le territoire duquel l'intermédiaire exerce son activité de façon temporaire et occasionnelle ou de façon permanente et habituelle (la France, par exemple). Il convient même d'affirmer que, comme la société européenne, la carte professionnelle européenne ne serait rien d'autre qu'une carte professionnelle nationale de portée ou de dimension européenne, plutôt qu'une véritable carte professionnelle de pur droit européen.

Détermination des conditions et modalités de délivrance de la carte professionnelle européenne

Complétant l'article 16-8 du décret du 20 juillet 1972 qui consacre, en termes généraux, la faculté pour les intermédiaires immobiliers de demander, par voie électronique exclusivement, la carte professionnelle européenne, les nouveaux articles 16-9 à 16-12 du même décret déterminent et détaillent les règles relatives aux conditions et à la procédure de délivrance de cette carte en distinguant deux séries de situations :

- lorsqu'un ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE est établi en France et,
- lorsqu'il est établi dans un autre État membre ou partie.

Ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE établi en France ou y ayant obtenu ses qualifications professionnelles

Carte professionnelle européenne pour l'exercice d'une activité temporaire ou occasionnelle dans un autre État membre ou partie

Compétence de la CCI

Il s'évince de l'article 16-9, alinéa 1^{er}, du décret du 20 juillet 1972 que, lorsqu'un ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE est établi en France pour exercer des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et souhaite effectuer une prestation de services temporaire ou occasionnelle dans un autre État membre ou partie à l'accord sur l'EEE, l'autorité française compétente pour traiter sa demande de carte professionnelle européenne est la chambre de commerce et d'industrie territoriale (CCIT) ou la chambre départementale d'[#522]le-de-France (CDIF) dans le ressort de laquelle se situe le principal établissement du demandeur ou le siège social de la personne morale au nom et pour le compte de laquelle agit le demandeur. Néanmoins, dans l'hypothèse où le ressortissant susmentionné n'est établi dans aucun État membre tout en ayant obtenu ses qualifications professionnelles en France, l'autorité française compétente pour traiter sa demande de carte professionnelle européenne est la CCIT ou la CDIF de son choix (Décr. n° 72-

678, 20 juill. 1972, art. 16-9, al. 2).

Instruction de la demande et délivrance de la carte professionnelle

Selon l'article 16-9, alinéa 3, du décret du 20 juillet 1972, la CCI compétente doit vérifier, le cas échéant, que le demandeur est légalement établi en France et le certifier dans le système d'information du marché intérieur, dénommé IMI, mentionné à l'article 1^{er}, II, de l'ordonnance du 22 décembre 2016 (8). Et, dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande, cette chambre doit vérifier que le dossier comporte l'ensemble des documents exigés par l'État d'accueil et, si ce n'est pas le cas, signaler au demandeur tout document manquant, sachant que, lorsque les documents manquants ne sont pas fournis par le demandeur dans un délai de trois mois, la demande est réputée caduque (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-9, al. 4). Sous ces réserves, la chambre doit vérifier, dans un délai de trois semaines à compter de la réception de la demande complète, que les documents produits sont valides et authentiques, se prononcer sur la délivrance de la carte professionnelle européenne, et en informer le demandeur et l'État membre d'accueil concerné (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-9, al. 5). Mais l'absence de délivrance de la carte professionnelle européenne dans le délai de trois semaines à compter de la réception de la demande complète vaut rejet de la demande, lequel rejet est susceptible de recours devant le tribunal administratif (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-9, al. 8).

Délimitation *ratione temporis* et *ratione loci* de l'espace de validité de la carte professionnelle

L'article 16-9, alinéa 6, du décret du 20 juillet 1972 dispose que la carte professionnelle européenne délivrée a une durée de validité de dix-huit mois dans l'État d'accueil. Il s'ensuit que, si l'agent immobilier titulaire d'une carte professionnelle européenne souhaite effectuer des prestations temporaires ou occasionnelles au-delà de cette période de validité, il doit en informer par voie électronique la CCI compétente et lui fournir toutes les informations sur les changements substantiels de sa situation. La chambre doit alors procéder à une mise à jour de la carte et en informer l'État membre d'accueil concerné par le système d'information du marché intérieur (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-9, al. 6). En outre, lorsque l'agent immobilier détenteur d'une carte professionnelle européenne souhaite effectuer des prestations temporaires ou occasionnelles dans un autre État membre, il doit solliciter l'extension correspondante à la CCI compétente qui sera ainsi appelée à traiter cette requête selon les mêmes modalités que celles précédemment mentionnées à propos de l'instruction de la demande et de la délivrance de la carte professionnelle (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-9, al. 7).

Carte professionnelle européenne pour l'exercice d'une activité habituelle et permanente dans un autre État membre ou partie

Compétence de la CCI

Aux termes de l'article 16-10, alinéa 1^{er}, du décret du 20 juillet 1972, lorsqu'un ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE est établi en France pour exercer des activités d'agence immobilière et souhaite s'établir à titre permanent dans un autre État membre ou partie à l'accord sur l'EEE, l'autorité française compétente pour traiter sa demande de carte professionnelle

européenne est la CCIT ou la CDIF dans le ressort de laquelle se situe le principal établissement du demandeur ou le siège social de la personne morale au nom et pour le compte de laquelle agit le demandeur. Cependant, dans l'hypothèse où le ressortissant considéré n'est établi dans aucun État membre alors qu'il a obtenu ses qualifications professionnelles en France, l'autorité française compétente pour traiter sa demande de carte professionnelle européenne est la CCIT ou la CDIF de son choix (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-9, al. 2).

Offices de la CCI

Les règles posées par l'article 16-10, alinéa 4, du décret du 20 juillet 1972 sont, quant à l'objet et au délai des vérifications à opérer, les mêmes que celles posées par l'article 16-9, alinéa 3, de ce décret (*V. supra*). Il s'y ajoute que, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète, la chambre doit vérifier que les documents sont valides et authentiques avant de la transmettre, par le système d'information du marché intérieur, à l'autorité compétente de l'État d'accueil, qui doit alors se prononcer sur cette demande (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-10, al. 5). Mais force est de signaler que l'absence de transmission de la demande à l'État membre d'accueil dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète vaut rejet de celle-ci ainsi susceptible de recours devant le tribunal administratif (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-10, al. 6).

Ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE établi dans un autre État membre ou partie ou y ayant obtenu ses qualifications professionnelles

Carte professionnelle européenne pour l'exercice d'une activité habituelle et permanente en France

Autorité matériellement et territorialement compétente : la CCI

Lorsqu'un ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE a obtenu ses qualifications professionnelles ou est établi dans un autre État membre ou partie et souhaite s'établir à titre permanent en France pour exercer des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce, l'autorité française compétente pour traiter sa demande de carte professionnelle européenne, accompagnée de documents justificatifs (9), est nécessairement la CCIT ou la CDIF dans le ressort de laquelle il souhaite s'établir (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-11, al. 1^{er}). Notons, à ce propos, que CCI France est l'autorité compétente française chargée de répartir les demandes de carte professionnelle européenne et, à ce titre, elle doit veiller à ce que toute demande soit transmise dans les meilleurs délais à la CCI compétente pour l'instruire (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-11, al. 2).

Traitements du dossier et attribution de la carte professionnelle

Aux termes de l'article 16-11, alinéa 4 et suivants, du décret du 20 juillet 1972, la CCIT ou la CDIF compétente doit, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande transmise par l'autorité compétente de l'État membre d'origine et sur la base du dossier vérifié et transmis par cette autorité, prendre l'une des décisions suivantes : délivrer la carte professionnelle européenne si

les conditions prévues à l'article 16-1 sont remplies ; demander des informations complémentaires auprès du demandeur ou de l'autorité compétente de l'État membre d'origine en cas de doutes dûment justifiés, sachant que, dans ce cas, le délai de deux mois est prorogé de deux semaines ; refuser, par décision motivée, de délivrer la carte professionnelle européenne d'agent immobilier dans le cas où le demandeur ne satisfait pas à l'ensemble des exigences prévues à l'article 16-1 (V. *supra*), étant entendu que, dans cette dernière éventualité, le demandeur doit être informé des voies et délais de recours juridictionnel dont il dispose. Toutefois, en l'absence de décision prise dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, le cas échéant prorogé de deux semaines en cas de doutes dûment justifiés et de demande d'informations complémentaires, la carte professionnelle européenne est réputée automatiquement délivrée.

Carte professionnelle européenne pour l'exercice d'une activité temporaire ou occasionnelle en France

Jonction de certains documents justificatifs à la demande de carte professionnelle européenne adressée à l'autorité compétente de l'État membre d'origine

Il résulte des dispositions de l'article 16-12 du décret du 20 juillet 1972 que, si un ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE qui a obtenu ses qualifications professionnelles ou est établi dans un autre État membre ou partie souhaite exercer de façon temporaire et occasionnelle en France des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce, la demande de carte professionnelle européenne adressée à l'autorité compétente de l'État membre d'origine doit être accompagnée des documents justificatifs suivants tels qu'ils sont mentionnés aux 1^o à 6^o de l'article 16-6 du même décret : une attestation certifiant que l'intéressé est légalement établi dans un État membre ou partie sans encourir, même à titre temporaire, aucune interdiction d'exercer ; la preuve que l'intéressé a exercé l'activité concernée pendant au moins une année au cours des dix dernières années précédant la prestation si l'État membre ou partie dans lequel il est établi ne réglemente pas cette activité ; la justification de la nationalité du prestataire ; la justification d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés par les clients et spécialement affectés à celui-ci, sauf en cas de déclaration sur l'honneur par l'intéressé qu'il n'est reçu ni détenu d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de ses honoraires ; la justification d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle ; le cas échéant, une déclaration sur l'honneur par l'intéressé qu'il n'est reçu ni détenu, directement ou indirectement, à l'occasion de l'opération pour laquelle la déclaration est faite, d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Carte professionnelle * Carte européenne

(1) V. M. Thioye, *Droit des intermédiaires immobiliers*, 3^e éd., LexisNexis, 2016, n^{os} 9 et 10.

(2) JO 19 oct. 2017, texte n^o 19.

- (3) CCI France est, depuis le décret n° 2015-536 du 15 mai 2015, la dénomination substituée à celle d'« assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie ».
- (4) Texte relatif à la demande de carte professionnelle pour l'exercice en France d'une activité habituelle et permanente.
- (5) Texte relatif à la déclaration préalable exigée pour l'exercice en France d'une activité temporaire et occasionnelle.
- (6) Texte relatif à la demande de carte professionnelle européenne lorsqu'un ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE a obtenu ses qualifications professionnelles ou est établi dans un autre État membre ou partie et souhaite s'établir à titre permanent en France pour exercer des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce.
- (7) Seul l'agent immobilier *stricto sensu* est concerné puisque les articles 16-9 et suivants ne visent que l'hypothèse dans laquelle un ressortissant d'un État membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE exerce des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce mentionnées aux 1° à 5° et 8° de l'art. 1^{er} de la loi du 2 janv. 1970.
- (8) La demande de carte professionnelle européenne, accompagnée des documents justificatifs requis, donne automatiquement lieu à la création d'un dossier électronique individuel dans le système d'information du marché intérieur (IMI) régi par le règlement (UE) n° 1024/2012 du Parlement européen et du Conseil du 25 oct. 2012 (Ord. n° 2016-1809, 22 déc. 2016, art. 1^{er}, II).
- (9) La liste des documents justificatifs doit être fixée par arrêté du ministre chargé de l'économie (Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 16-11, al. 3).