

Jurisprudence

Cour de cassation
Chambre criminelle

2 novembre 1978
n° 77-93.464

Sommaire :

Un expert immobilier qui recherche par voie d'annonce dans la presse des acquéreurs éventuels à des propriétés mises en vente par des tiers et qui les fait visiter, commet une infraction aux articles 1er et 16 de la loi du 2 janvier 1970, s'il n'est pas titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi précitée.

Texte intégral :

Cour de cassation Chambre criminelle REJET 2 novembre 1978 N° 77-93.464

République française

Au nom du peuple français

LA COUR,

VU LE MEMOIRE PRODUIT ;

SUR LE MOYEN UNIQUE DE CASSATION PRIS DE LA VIOLATION DES ARTICLES 1ER, 2, 3 ET 16 DE LA LOI DU 2 JANVIER 1970, DE L'ARTICLE 593 DU CODE DE PROCEDURE PENALE, DEFAUT ET CONTRADICTION DE MOTIFS, MANQUE DE BASE LEGALE, " EN CE QUE L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE A CONDAMNE LE DEMANDEUR A LA PEINE DE 2. 000 FRANCS D'AMENDE POUR EXERCICE ILLÉGAL DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ; " AUX MOTIFS QUE, D'UNE PART, IL " NE RAPPORTE PAS LA PREUVE QUE LA LOI DU 2 JANVIER 1970 NE S'APPLIQUE PAS A SA PROFESSION QUI EST TRÈS VOISINE DE CELLE D'AGENT IMMOBILIER ET QU'IL N'A PAS LE DROIT D'EXERCER CETTE DERNIÈRE ACTIVITÉ MEME A TITRE ACCESSOIRE, D'AUTRE PART, QUE DANS LE CAS DE VENTE DE LA PROPRIÉTÉ DU SIEUR X... IL A AGI UNE PREMIÈRE FOIS EN QUALITÉ D'EXPERT FONCIER ET UNE DEUXIÈME FOIS EN CELLE D'AGENT IMMOBILIER ; QU'IL RÉSULTE DES ABONDANTES COUPURES DE JOURNAUX VERSEES AUX DEBATS QUE SIEUR Y... A FAIT INSERER DES ANNONCES PROPOSANT DES MAISONS DE CAMPAGNE ET INVITANT LES LECTEURS INTERESSES A SE RENSEIGNER EN COMPOSANT SON PROPRE NUMERO DE TELEPHONE ; QU'ON COMPREND MAL QU'UN VENDEUR EVENTUEL PASSE PAR LE CANAL D'UN EXPERT FONCIER POUR FAIRE DE LA PUBLICITE POUR LA VENTE DE SON BIEN ; QU'EN PASSANT DANS LES JOURNAUX CES PETITES ANNONCES DE VENTE DE BIENS IMMEUBLES ET NON D'OFFRE D'EXPERTISE, Y... A INCONTESTABLEMENT AGI COMME UN INTERMEDIAIRE POUR UNE VENTE ; QU'IL A ETE EN L'OCCURRENCE LA PERSONNE VISEE A L'ARTICLE 1ER DE LA LOI DU 2 JANVIER 1970 ; " ALORS QUE, D'UNE PART, AU PRIX D'UNE CONTRADICTION INTERNE CREANT UNE INCERTITUDE SUR LA NATURE DES ACTES REPROCHES, L'ARRET ATTAQUE FAIT GRIEF AU DEMANDEUR D'EXERCER A TITRE PRINCIPAL L'ACTIVITE D'EXPERT IMMOBILIER, VISEE PAR LA LOI DU 2 JANVIER 1970 COMME ETANT ASSIMILABLE A CELLE D'AGENT IMMOBILIER, TOUT EN LUI REPROCHANT SIMULTANEMENT D'EXERCER CETTE DERNIÈRE ACTIVITE A TITRE D'ACCESSOIRE ; " ALORS QUE D'AUTRE PART, LE REPROCHE ADRESSE AU DEMANDEUR DE NE PAS APPORTER LA PREUVE QUE SON ACTIVITE D'EXPERT IMMOBILIER N'ETAIT PAS VISEE PAR LA LOI DU 2 JANVIER 1970, COMME

ETANT TRES VOISINE DE CELLE D'AGENT IMMOBILIER, PROCEDAIT D'UN RENVERSEMENT DE LA CHARGE DE LA PREUVE ET D'UNE VIOLATION DU PRINCIPE DE L'INTERPRETATION RESTRICTIVE DE LA LOI PENALE TENANT AU MEPRIS DU CARACTERE LIBERAL DE CETTE PROFESSION SOUMISE A LA PATENTE, ET DE SON OBJET PRINCIPAL CONSISTANT DANS UN CONCOURS TECHNIQUE ET NON DANS UNE ENTREMISE ; QU'A L'INVERSE, LES GARANTIES DE COMPETENCE ET DE SERIEUX OFFERTES PAR CETTE PROFESSION, PROCHE DE CELLE DES EXPERTS GEOMETRES OU DES CONSEILS JURIDIQUES AUTORISES SANS CONDITION A PRATIQUER LA PROFESSION D'AGENTS IMMOBILIERS, SONT DE NATURE A RENDRE LICITE LA FRANGE D'ACTIVITE COMMUNE A CELLE DES AGENTS IMMOBILIERS, CONSISTANT A METTRE EN PRESENCE DES ACHETEURS ET DES VENDEURS, SANS PARTICIPER AUX ACTES DE MUTATION ;

" ALORS QU'ENFIN, FAUTE DE S'ETRE EXPLIQUE SUR LES SEULS CRITERES VALABLES DE L'EXERCICE PROHIBE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER EN QUALITE D'EXPERT FONCIER, A SAVOIR LE CARACTERE HABITUEL DES ACTES DE VENTE (QUE N'ETABLIT NI LE NOMBRE JUGE REDUIT PAR LE TRIBUNAL DES ACTES RELEVES DANS L'INFORMATION, NI L'ACTE DE VENTE ISOLE CITE PAR L'ARRET), LE ROLE NEGATIF DU DEMANDEUR DANS LA PASSATION DES ACTES, L'ENCAISSEMENT ET LA REMISE DES FONDS, LE MODE DE REMUNERATION DE L'INTERESSE PAR DES HONORAIRES FIXES A L'AVANCE ET NON PROPORTIONNELS AU PRIX DE VENTE, POUR NE S'ATTACHER QU'AU SEUL CRITERE DE LA PUBLICITE PRATIQUEE CONCURAMMENT PAR LES OFFICIERS MINISTERIELS, L'ARRET ATTAQUE A PRIVE SA DECISION DE BASE LEGALE " ;

ATTENDU QUE, POUR DECLARER LE PREvenu COUPABLE D'EXERCICE ILLEGAL DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER, LA COUR D'APPEL, ADOPTANT LES MOTIFS DES PREMIERS JUGES, CONSTATE QUE Y..., SANS ETRE TITULAIRE DE LA CARTE PROFESSIONNELLE PREVUE A L'ARTICLE 3 DE LA LOI DU 2 JANVIER 1970, A FAIT PARAITRE A DIFFERENTES REPRISSES AU COURS DE L'ANNEE 1976 DES ANNONCES DANS DES JOURNAUX POUR PROPOSER A LA VENTE DES MAISONS DE CAMPAGNE APPARTENANT A DES TIERS, EN INVITANT LES LECTEURS INTERESSES A SE RENSEIGNER AUPRES DE LUI EN L'APPELANT AU TELEPHONE ; QU'ELLE A PRECISE DEUX CAS, A QUELQUES MOIS D'INTERVALLE, DANS LESQUELS Y... A FAIT VISITER A D'EVENUELS ACQUEREURS DE RESIDENCES SECONDAIRES DES PROPRIETES AINSI MISES EN VENTE ;

ATTENDU QUE PAR CES ENONCIATIONS DONT IL RESULTE QUE LE PREvenu NE S'EST PAS BORNE A EXERCER LES ACTES DE SA PROFESSION D'EXPERT IMMOBILIER MAIS A, HABITUELLEMENT, PORTE SON CONCOURS A LA REALISATION DES VENTES OU D'ACHATS D'IMMEUBLES, LA COUR D'APPEL A CARACTERISE LE DELIT RETENU A SA CHARGE ET A AINSI, ABSTRACTION FAITE DE TOUS MOTIFS SURABONDANTS, DONNE UNE BASE LEGALE A SA DECISION ; D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN DOIT ETRE REJETE ;

ET ATTENDU QUE L'ARRET EST REGULIER EN LA FORME ;

REJETTE LE POURVOI.

Composition de la juridiction : Pdt M. Malaval CDFF, Av.Gén. M. Elissalde, Rpr M. Monzein, Av. Demandeur : M. Spinosi
Décision attaquée : Cour appel Versailles 1977-11-04 (REJET)