

Actualités

Post#233; par:

Publiée le : 15/02/2010 14:45:47

Une question posée par un agent immobilier sur le site jurisprudentes.net a retenu notre attention. Peut-on parler de concurrence entre agents immobiliers et notaires en matière de négociation immobilière ? La profession notariale est autorisée à pratiquer la négociation immobilière dans le cadre réglementé par la loi du 2 janvier 1970, l'article 95 du décret du 20 juillet 1972 et le décret du 8 mars 1978. Les arrêtés des 24 décembre 1979 et 27 mai 1982 portant approbation du règlement du Conseil supérieur du notariat (CSN) et de son annexe relative à la négociation des biens à vendre ou à louer, définissent les conditions d'exercice de l'activité de négociation : pratiquée en vue de la réalisation d'un contrat et constituant pour le notaire une activité accessoire. Ce caractère accessoire ne s'apprécie pas par comparaison entre le volume des transactions négociées par le notaire et celui des actes simplement reçus par celui-ci, mais par la finalité de l'activité de négociation qui doit être pratiquée en vue de la réalisation du contrat, l'article 11 du décret du 8 mars 1978 liant de façon indissociable la négociation, en vertu d'un mandat écrit préalable, à la réception de l'acte. Mais il ne peut être reproché à un notaire de s'être livré à des actes de démarchage s'adressant à une clientèle potentielle en vue d'obtenir des mandats ni d'avoir fait publier des annonces générales de biens à vendre ou à louer, les annonces publiées dans la presse et les affichettes apposées sur le panneau implanté devant l'office notarial portant sur des biens déterminés dont les caractéristiques sont précisées. L'existence d'un service de négociation autonome dans l'office, disposant d'une ligne téléphonique spécifique et de moyens matériels et humains propres, n'apparaît pas comme contraire à l'article 3 de l'arrêté du 27 mai 1982. Enfin, dans la mesure où elle n'est ni générale, ni faite dans un but de démarchage, la publicité, que le notaire est en droit d'effectuer en vertu de l'article 27 du règlement du CSN, peut utiliser tout support, à l'exclusion toutefois de l'affichage dans une vitrine formant devanture de boutique qui est spécialement prohibé par l'article 5 de l'arrêté du 27 mai 1982. En pratiquant une activité de négociation immobilière accessoirement à sa mission d'officier public, dans des conditions matérielles conformes à la réglementation en vigueur, le notaire ne peut être reconnu responsable d'actes de concurrence déloyale ou illicite envers les professionnels de l'immobilier. Donc en l'état actuel des textes, la négociation notariale considérée comme accessoire à la rédaction d'acte et pratiquée sans abus ou excès de publicité est autorisée. Cette activité est directement concurrente de celle des agents immobiliers, ces derniers disposant en conséquence de tous les moyens légaux permettant de faire jouer la concurrence au bénéfice des clients. Un tarif inférieur à l'honoraire notarial est l'un de ces moyens. Offrir des services complémentaires en est un autre.

Source : www.jurisprudentes.net

Site du cabinet d'avocat spécialiste en droit immobilier de Pierre Redoutey Barreau de Mâcon (Saône-et-Loire) à Tournus (71700)

Réponse publiée le 12 février 2010