

COMMISSION DE COORDINATION DES CENTRES DE FORMALITES DES ENTREPRISES

AVIS N° 2010-01

La commission a été saisie par l'ACFCI et l'ACOSS de la question suivante : quel est le CFE compétent pour recevoir les déclarations d'activité des professionnels exerçant l'activité de diagnostiqueur immobilier sous forme d'entreprise individuelle ?

L'activité de diagnostiqueur immobilier ou d'expert en diagnostic immobilier, apparue il y a une dizaine d'années avec l'obligation de mesurage des lots de copropriété prévue par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite « loi Carrez », porte principalement sur l'établissement des diagnostics immobiliers devant être effectué par les bailleurs ou les vendeurs et prévus par l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

Les articles L. 271-6 et R. 271-1 de ce code confient l'établissement de ces diagnostics à des personnes qui présentent des garanties de compétence, lesquelles font l'objet depuis le 1^{er} novembre 2007 d'une certification par un organisme accrédité et qui répondent à des conditions d'impartialité, d'indépendance, d'organisation et d'assurance.

La nature juridique de cette nouvelle activité mais aussi le régime social et fiscal de ces professionnels ont donné lieu à des interprétations divergentes, d'autant qu'une partie des activités exercées présente de fortes analogies avec l'activité d'expert immobilier, considérée jusqu'à présent comme étant de nature libérale et que les conditions posées pour l'exercice de cette activité ressemblent à celles exigées des professions libérales.

Toutefois, à l'occasion d'un litige portant sur la validité d'une clause attributive de compétence prévue dans le contrat de franchise conclu par un diagnostiqueur immobilier, la chambre commerciale de la Cour de cassation a estimé que l'arrêt attaqué était légalement fondé en ce qu'il avait jugé la clause valable aux motifs que l'activité de l'intéressé, « *qui porte sur le diagnostic d'amiante, l'état parasitaire, le diagnostic thermique et plomb, la détermination de la surface habitable, l'expertise et la valeur vénale et de façon générale tous diagnostics et toutes opérations connexes participant à la pérennité, à l'optimisation et la transmission du patrimoine, entre dans la catégorie des fournitures de service et qu'une telle activité, qui n'est pas purement intellectuelle, revêt un caractère commercial dès lors qu'elle est exercée à titre habituel et lucratif* » (Ch.com. 5 décembre 2006, pourvoi n°04-20.039).

A la suite de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 décembre 2006 :

- les déclarations d'activité des diagnostiqueurs exerçant en nom propre et les demandes d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés ont été respectivement acceptées par les CFE des chambres de commerce et d'industrie et par les greffes des Tribunaux de commerce ;

- le Régime social des indépendants a considéré que l'activité relevait de son champ, ce que la Caisse nationale d'assurance vieillesse des professions libérales et la Caisse interprofessionnelle de prévoyance et d'assurance vieillesse ont admis ;
- l'administration fiscale a considéré que les revenus de ces professionnels relevaient de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux.

L'état de la jurisprudence et l'impératif de sécurité juridique militant en faveur de la nature commerciale de l'activité de diagnostiqueur immobilier ou d'expert en diagnostic immobilier, il apparaît ainsi que les CFE des chambres de commerce ont compétence pour recevoir les déclarations des professionnels concernés en application des dispositions de l'article R. 123-3 du code de commerce.

LA COMMISSION EMET DONC L'AVIS SUIVANT :

L'activité de diagnostic immobilier ou d'expertise en diagnostic immobilier exercée en nom propre est commerciale par nature (arrêt du 5 décembre 2006 de la Cour de cassation).

Les déclarations relatives à cette activité relèvent en conséquence de la compétence des CFE des chambres de commerce et d'industrie.

La Présidente de la Commission

Signé : Claire Plateau

Délibération de la CCCFE en date du 26 mars 2010

Présidente : Claire Plateau

Rapporteur : Christine Labat

Cet avis sera notifié aux auteurs de la saisine, l'ACFCI et l'ACOSS. Il sera communiqué à l'APCM, à la CNBA, au CNGTC, à l'APCA et à la DGFIP.

Cet avis fera l'objet d'une publication sur le site www.coordinationcfe.pme.gouv.fr.