

Décision du Tribunal administratif n° 2500187 du 18 novembre 2025

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Le tribunal administratif de la Polynésie française Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 23 avril 2025, M. D... A..., représenté par Me Antz, demande au tribunal :

- 1°) d'annuler la décision du 28 janvier 2025 par laquelle le ministre de l'économie, du budget des finances a refusé de lui délivrer une carte professionnelle d'agent immobilier ;
- 2°) d'enjoindre au président de la Polynésie française de lui délivrer une carte professionnelle d'agent immobilier ;
- 3°) de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient qu'il a bien exercé l'activité d'agent immobilier pendant au moins 6 ans ; il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir parallèlement signé un contrat de travail avec la société immobilière dont il était le gérant ; en tant que gérant d'une agence immobilière et titulaire d'une carte professionnelle, il a été nécessairement amené à pratiquer l'activité d'agent immobilier de manière encore plus étendue que ne l'aurait été l'activité d'un salarié d'une agence immobilière ; il est donc inapproprié de lui opposer le fait qu'il n'aurait pas été « salarié » d'une agence immobilière.

Par un mémoire enregistré le 11 juin 2025, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir, d'une part, que la requête est irrecevable en ce qu'elle est tardive et, d'autre part, que les moyens qui y sont exposés sont infondés tant en fait qu'en droit.

Par une ordonnance du 12 juin 2025 la clôture de l'instruction a été fixée à la date du 4 juillet 2025.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- la délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990 ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de M. Boumendjel, rapporteur public,
- les observations de M. C... pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

Par un courrier du 2 décembre 2024 adressé à la direction générale des affaires économiques (DGAE), M. A... a sollicité la délivrance d'une carte professionnelle d'agent immobilier. Par un courrier du 28 janvier 2025 dont M. A... demande l'annulation, le ministre de l'économie, du budget des finances a opposé un refus à cette demande.

Aux termes de l'article 1er de la délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990 modifiée portant réglementation des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce en Polynésie française : « « Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à : 1° l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis ; 2° l'achat, la vente ou la location gérance de fonds de commerce ; 3° la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ; 4° l'achat, la vente de parts sociales y compris les parts non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ; 5° la gestion immobilière ; 6° La vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, à l'exclusion des publications par voie de presse. / Les personnes visées au présent article sont tenues à une obligation de conseil à l'égard de leur clientèle. ».

L'article 3 de cette délibération énonce que : « Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le Président de la Polynésie française, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir. / Après enquête administrative, cette carte professionnelle n'est délivrée qu'aux personnes physiques remplissant les conditions suivantes : (...) 3° Justifier d'une aptitude professionnelle ; 4° Justifier d'une garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés chez l'agent immobilier ou de l'engagement d'un établissement bancaire ou financier agréé dans le territoire de la Polynésie française ; 5° Avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle encourue en raison de son fait, de sa faute ou de sa négligence, ou du fait de la faute ou de la négligence de ses préposés, salariés ou bénévoles ; 6° Ne pas être frappées de l'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II ci-après ; (...) Les modalités d'application des 3°, 4° et 5° seront fixées par arrêté pris en conseil des ministres. ».

Aux termes de l'article 2 de l'arrêté n° 135 CM du 15 février 1994 modifié portant application de la délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990 réglementant l'exercice de la profession d'agent immobilier : « La délivrance de la carte professionnelle est sollicitée par la personne physique (...) qui se livre ou

prête son concours aux opérations énumérées à l'article 1er de la délibération susvisée ». L'article 7 de cet arrêté énonce que « Pour l'obtention de la carte professionnelle prévue à l'article 1er du présent arrêté, sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise les personnes qui produisent : 1° Soit un diplôme délivré par l'Etat ou au nom de l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à trois années d'études supérieures après le baccalauréat et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ; 2° Soit un diplôme ou un titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau 6) et sanctionnant des études de même nature ; 3° Soit le brevet de technicien supérieur professions immobilières ; 4° Soit un diplôme de l'institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation. ». Aux termes de l'article 7-1 du même arrêté : « Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er du présent arrêté, les personnes qui remplissent cumulativement les conditions suivantes : 1° Etre titulaire soit d'un baccalauréat, soit d'un diplôme ou d'un titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau 4) et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ; 2° Avoir occupé pendant au moins cinq ans un emploi salarié se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990 modifiée susvisée et correspondant à l'activité demandée. ». L'article 8 dudit arrêté dispose que : « Sont également regardées comme justifiant d'une aptitude professionnelle les personnes qui ont occupé effectivement un emploi salarié se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990 modifiée susvisée pendant au moins huit années. ».

S'il ressort des pièces du dossier que le requérant, titulaire d'un diplôme de baccalauréat technologique, a été gérant d'une agence immobilière à l'enseigne « Pacific Immo » à Nouméa et salarié d'une société en qualité de directeur technique responsable de la partie promotion et gestion immobilière pendant 3 ans, il n'a pas occupé pendant au moins cinq ans un emploi salarié se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la délibération n° 90-40 du 15 février 1990 susvisée correspondant à l'activité demandée au sens et pour l'application des dispositions de l'article 7-1 de l'arrêté n° 135 CM du 15 février 1994 susmentionné. Dans ces conditions, l'autorité administrative sollicitée était tenue de refuser la demande présentée par M. A..., alors même que celui-ci fait valoir qu'il a bien exercé l'activité d'agent immobilier pendant au moins six ans, qu'il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir parallèlement signé un contrat de travail avec la société immobilière dont il était le gérant et qu'en qualité de gérant d'une agence immobilière et titulaire d'une carte professionnelle, il a été nécessairement amené à pratiquer l'activité d'agent immobilier de manière encore plus étendue que ne l'aurait été l'activité d'un salarié d'une agence immobilière.

Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense par la Polynésie française, la requête de M. A... doit être rejetée en ce comprises ses conclusions à fin d'injonction et celles formulées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice

administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de M. A... est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. D... A... et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 4 novembre 2025, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,
Mme Busidan, première conseillère,
M. Graboy-Grobescos, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 novembre 2025.

Le rapporteur,

Graboy-Grobescos
Le président,

P. Devillers
Le greffier,

M. B...

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Un greffier,