

”Les frontières de l’application de l’ANI des VRP du 3 octobre 1975 : le cas des négociateurs immobiliers VRP”

Christophe Mariano

▶ **To cite this version:**

Christophe Mariano. ”Les frontières de l’application de l’ANI des VRP du 3 octobre 1975 : le cas des négociateurs immobiliers VRP”. Bulletin Joly Travail, 2020, n° 11, p. 30. hal-02996766

HAL Id: hal-02996766
https://uca.hal.science/hal-02996766

Submitted on 1 Dec 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Les frontières de l'application de l'ANI des VRP du 3 octobre 1975 : le cas des négociateurs immobiliers VRP

Cass. soc., 30 septembre 2020, n° 18-18.266, FS-P+B

Le particularisme de la profession de voyageur, représentant et placier (VRP) trouve un écho, en droit du travail, dans l'application d'un statut particulier composé de règles légales et conventionnelles spécifiques. Si les premières s'appliquent automatiquement aux personnes remplissant les conditions posées à l'article L. 7311-3 du Code du travail, l'application des secondes – et notamment de l'accord national interprofessionnel (ANI) du 3 octobre 1975 – peut buter, malgré la reconnaissance de la qualité de VRP, sur les limites du schéma conventionnel. À ce titre, l'ANI précité ne couvre pas, malgré sa vocation interprofessionnelle et son aura de véritable « convention collective des VRP », tous les secteurs d'activité dans lesquels peuvent être amenés à exercer les VRP. Cela résulte à la fois de l'exclusion conventionnelle opérée par les parties signataires (Article 1er de l'ANI) et de la limitation contentieuse, imposée par le Conseil d'État, du périmètre de l'arrêté d'élargissement pris le 5 octobre 1983 (CE, 17 janvier 1986, nos 55693/55717/55728). C'est ainsi qu'avait notamment été prononcée « l'annulation de l'arrêté attaqué en tant qu'il s'applique aux agents immobiliers et aux mandataires en vente de fonds de commerce » (CE, 17 janvier 1986, n° 55717). L'arrêt sous examen concerne précisément la portée de cette exclusion dans une affaire intéressant un négociateur immobilier VRP.

En l'espèce, une salariée exerçant les fonctions de négociateur immobilier VRP réclamait, suite à son licenciement, le versement par son employeur de l'indemnité spéciale de rupture et de l'indemnité de non-concurrence en application, respectivement, des articles 14 et 17 de l'ANI des VRP du 3 octobre 1975. Déboutée de ses demandes par les juges du fond, la salariée se pourvoit en cassation en leur reprochant, en premier lieu, d'avoir déduit de la soumission contractuelle de la relation de travail à la convention collective de l'immobilier la non-application de l'ANI des VRP de 1975 puis, en deuxième lieu, de ne pas avoir recherché, pour fonder la mise à l'écart de l'ANI, si la convention collective nationale de l'immobilier comportait des dispositions plus favorables expressément applicables aux représentants de commerce. Enfin, les juges du fond se voient reprocher de ne pas avoir constaté que la salariée avait exercé des fonctions expressément exclues du champ d'application de l'accord national interprofessionnel des VRP du 3 octobre 1975 alors que, selon le pourvoi, ledit accord, malgré son défaut d'application aux agents immobiliers et aux mandataires en vente

de fonds de commerce, demeure applicable aux autres catégories de VRP entrant dans le champ d'application de la convention collective nationale de l'immobilier.

Le pourvoi de la salariée est rejeté. Pour la Haute juridiction, il résulte, d'abord, de la décision rendue le 17 janvier 1986 par le Conseil d'Etat, qui a annulé l'arrêté d'élargissement du 5 octobre 1983 concernant l'ANI des VRP du 3 octobre 1975, que cet accord ne s'applique pas aux salariés relevant de la branche des agents immobiliers et des mandataires en vente de fonds de commerce. La Cour de cassation relève, ensuite, que selon l'avenant n° 31 du 15 juin 2006, relatif au nouveau statut de négociateur immobilier, à la convention collective nationale de l'immobilier du 9 septembre 1988, étendu par arrêté du 5 juin 2007, les dispositions de l'ANI des VRP précité ne sont pas applicables aux négociateurs immobiliers VRP lesquels dépendent exclusivement de la convention collective de l'immobilier. Puis, les magistrats du Quai de l'Horloge approuvent, dans un dernier temps, la cour d'appel d'avoir considéré que les dispositions des articles 14 et 17 de l'accord national interprofessionnel des VRP du 3 octobre 1975 n'étaient pas applicables dès lors qu'il était constaté que la salariée exerçait les fonctions de négociateur immobilier VRP, relevant de la branche des agents immobiliers et des mandataires de vente en fonds de commerce, ce dont il résultait que s'appliquaient exclusivement les dispositions de la convention collective nationale de l'immobilier.

L'analyse de la présente solution requiert, au préalable, un rappel historique. L'actuelle convention collective nationale de l'immobilier à laquelle s'adosse l'avenant n° 31 du 15 juin 2006, relatif au nouveau statut de négociateur immobilier, est issue de la fusion, le 9 septembre 1988, de la convention collective du personnel des agents immobiliers et mandataires en vente de fonds de commerce et de la convention collective des syndics de copropriétés et administrateurs de biens. Des VRP exerçaient, auparavant, dans le champ de ces deux conventions collectives. Or, si la décision du Conseil d'État en date du 17 janvier 1986 a annulé partiellement l'arrêté d'élargissement de l'ANI des VRP du 3 octobre 1975 en tant qu'il s'appliquait aux agents immobiliers et aux mandataires en vente de fonds de commerce, elle a aussi confirmé l'élargissement de l'ANI à la branche des cabinets des administrateurs de biens, des syndics de copropriété et des sociétés immobilières (CE, 17 janvier 1986, préc.). Force est de reconnaître que l'on ne discerne plus avec la même clarté les catégories de VRP exclues du champ d'application de l'ANI du 3 octobre 1975 lorsque les mutations des champs conventionnels de branche font s'entremêler des secteurs professionnels dont certains ont été écartés de l'élargissement de l'ANI de 1975 et pas d'autres. Dès lors, la situation des VRP exerçant dans le champ d'application de la

convention collective de l'immobilier pouvait interroger là où, auparavant, le cloisonnement des textes conventionnels rendait évidente l'exclusion du champ de l'ANI de 1975 des VRP dont la relation de travail les faisait entrer dans le champ d'application de la convention collective du personnel des agents immobiliers et des mandataires en vente de fonds de commerce (V. not. pour des faits antérieurs à la fusion des conventions collectives : Cass. soc., 11 oct. 1990, n° 85-42.052, Bull. civ. V, n° 463). Dans ces conditions, les termes de l'arrêté d'extension de l'avenant n° 31 du 15 juin 2006, relatif au nouveau statut de négociateur immobilier, à la convention collective nationale de l'immobilier ont, à l'évidence, inspiré les auteurs du pourvoi pour mettre à l'épreuve la portée de l'exclusion de l'ANI de 1975 à l'égard des VRP exerçant dans le champ d'application de la convention collective de l'immobilier. C'est ainsi que la disposition conventionnelle excluant les négociateurs immobiliers VRP de l'application de l'ANI de 1975 pour les rattacher exclusivement à la convention collective nationale de l'immobilier est assortie d'une réserve au terme de laquelle le ministre du travail énonce que « si [l'arrêt du Conseil d'État du 17 janvier 1986] annule partiellement l'arrêté ministériel portant élargissement de l'accord national interprofessionnel (ANI) du 3 octobre 1975 relatif aux voyageurs, représentants, placiers (VRP) en tant qu'il s'applique aux agents immobiliers et aux mandataires en vente de fonds de commerce, l'ANI demeure applicable aux autres catégories de VRP entrant dans le champ d'application de la convention collective nationale de l'immobilier ». Repris en des termes très proches dans le cadre de la troisième branche du moyen, cet énoncé est utilisé par la demandeuse au pourvoi afin de voir juger qu'elle entre dans le cadre de ces « autres catégories de VRP » dont la différence de situation commande de leur appliquer l'ANI de 1975.

En suivant la logique de la salariée, l'exercice des fonctions de négociateur immobilier VRP ne permettait pas, à lui seul, de l'extraire du champ d'application de l'ANI du 3 octobre 1975. À cet égard, l'avenant n° 83 du 2 décembre 2019 relatif à l'actualisation de la convention collective de l'immobilier rappelle que les négociateurs immobiliers VRP exercent tant dans les cabinets de syndics et d'administrateurs de biens qu'au sein d'agences immobilières et que la fusion des conventions collectives opérée en 1988 a justement eu pour objet de faire bénéficier aux premiers des dispositions conventionnelles applicables aux seconds. Dès lors, et face à ce champ conventionnel unifié, la Cour de cassation a pris soin de faire revivre les délimitations professionnelles utilisées par le Conseil d'État dans son arrêt de 1986 afin de borner l'effet de l'élargissement de l'ANI de 1975. Cela explique la référence de la Haute

juridiction à « la branche des agents immobiliers et des mandataires de vente en fonds de commerce » lorsqu'elle approuve la cour d'appel d'avoir jugé que les dispositions de l'ANI du 3 octobre 1975 n'étaient pas applicables à la salariée qui exerçait ses fonctions de négociateur immobilier VRP dans ce secteur.

Sans doute faut-il voir dans cette précaution rédactionnelle prise par la chambre sociale un moyen de ne pas contrarier le contenu de l'arrêté d'extension de l'avenant relatif aux négociateurs immobiliers et de s'adapter aux motifs retenus par la cour d'appel. Car il nous semble que, peu important le type d'activité à laquelle se rattache un négociateur immobilier VRP évoluant dans le champ d'application de la convention collective de l'immobilier, la mise à l'écart de l'ANI de 1975 à son égard est acquise. On relèvera, en effet, que les conditions de carence conventionnelle qui avaient justifié, à l'époque, d'insérer puis de maintenir dans le champ de l'arrêté d'élargissement de l'ANI le secteur des cabinets des administrateurs de biens, des syndics de copropriété et des sociétés immobilières n'existent plus aujourd'hui au regard des dispositions conventionnelles consacrées aux VRP, et notamment aux négociateurs immobiliers VRP. Or, on sait que les effets de l'élargissement cessent lorsqu'une convention collective ou un accord collectif est conclu dans le secteur professionnel ayant fait l'objet d'un arrêté d'élargissement (C. trav., art. L. 2261-30). Voilà une vraie différence entre les secteurs directement concernés par l'ANI de 1975 et ceux qui ne l'ont été que grâce à l'élargissement de cette norme conventionnelle. Pour les premiers, l'existence de dispositions spécifiques aux VRP dans la convention collective de branche ne fait qu'enclencher un système d'articulation avec l'ANI de 1975 basé sur le principe de faveur (Article 19, alinéa 2 de l'ANI). Pour les seconds, en revanche, l'adoption de dispositions relatives aux VRP emporte extinction de l'application de l'ANI de 1975, les conditions ayant présidé à l'élargissement n'étant plus réunies.

Christophe Mariano