

## **LA CARTE PROFESSIONNELLE D'AGENT IMMOBILIER**

Toute création d'agence immobilière (transactions sur et fonds de commerce, gestion immobilière, marchand de liste, prestations touristiques) est régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.

La loi du 2 janvier 1970 est une loi de police. Ses dispositions et celles du décret du 20 juillet 1972 établies dans un souci de protection de la clientèle, sont d'ordre public et d'interprétation stricte.

La réglementation encadre des personnes physiques ou (EURL, SARL, EURL, SNC, SCS, SCA, SA, SAS, SASU, directeur d'établissements secondaires).

Les ressortissants de l'Union Européenne établis hors e France pour exercer le métier d'agent immobilier doivent avoir une connaissance suffisante de la langue française, justifier de l'aptitude professionnelle et exercer l'une des activités de façon temporaire et occasionnelle. La préfecture de Police de Paris délivre les cartes pour les personnes qui n'ont aucun établissement en France.

**Seules les personnes titulaires d'une carte professionnelle d'agent immobilier délivrée par la préfecture dans le ressort duquel l'agence est implantée peuvent exercer.**

### **LES OPERATIONS VISEES** **PAR LA LOI DU 2 JANVIER 1970** **DITE LOI HOGUET**

#### **1) TRANSACTION SUR IMMEUBLE :**

Elle consiste en l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis c'est à dire maisons, appartements et les terrains.

*(est considéré comme une location saisonnière, la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs)*

#### **2) TRANSACTION SUR FONDS DE COMMERCE**

Elle consiste en l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce (entreprise du secteur de la vente ou du service direct à la clientèle). C'est un bien immobilier incorporel, il comprend tous les éléments affectés par un commerçant à une exploitation (clientèle, élément, achalandage, clients de passage, droit au bail, enseigne, autorisation administrative, marque de fabrique etc...).

Les éléments corporels représentent les marchandises, le matériel et l'outillage.

La location-gérance ou "gérance libre" est un contrat une convention par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce concède à un gérant un fonds exploité à ses risques et périls.

Pour toutes opérations de transactions sur immeubles et fonds de commerce, l'agent immobilier signe un mandat avec le client (voir statut, rôle et obligations de l'agent immobilier).

#### **3) CESSION DE CHEPTTEL MORT OU VIF**

Le cheptel désigne l'ensemble des animaux d'élevage d'une exploitation agricole mais aussi ce qui est appelé "cheptel mort", les machines et instruments de travail mécanique.

#### **4) TRANSACTION SUR ACTIONS OU PARTS DE SOCIETES IMMOBILIERES**

La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété.

Le terme de Société Civile Immobilière (SCI) désigne les sociétés ayant un objet immobilier (placement immobilier, propriétaires d'immeubles destinés à la location ou réservé à l'usage des associés. La SCI doit avoir un objet civil ce qui implique que la location en meublé est exclue. Elle ne peut acheter pour revendre, mais il ne lui est pas interdit de vendre dès lors que cette opération est exceptionnelle.

#### 5) TRANSACTION SUR PARTS SOCIALES NON NEGOCIABLES :

Les parts sociales sont des titres sociaux par définition non négociables, émis par les sociétés civiles et commerciales. L'associé désirant sortir d'une société doit respecter certaines modalités propres à la cession de parts sociales.

#### 6) GESTION IMMOBILIERE

Concerne les opérations de gestion accomplies par les occupants d'immeubles et par les syndics de copropriété regroupés sous l'appellation "administrateurs de biens".

L'administrateur gère, à titre principal ou accessoire, en qualité de mandataire, des immeubles appartenant à des personnes physiques ou morales. Il s'assure de l'entretien, des réparations, des aménagements, de leur conservation ou de leur mise en valeur et exécute les obligations des propriétaires ou bailleurs. Il peut en tant que syndic assurer la gestion des syndicats de copropriétaires. Le syndic est la personne physique ou morale désignée par l'assemblée générale des copropriétaires pour administrer l'immeuble. Sa gestion reste toutefois contrôlée par un conseil syndical de copropriétaires élus.

Le titulaire de la carte professionnelle peut recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, et plus généralement tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration d'autrui. A moins que le titulaire de la carte ne représente une personne morale notamment un syndicat de co-propriétaires une société ou une association, il doit détenir un mandat écrit précisant l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise à recevoir des biens à l'occasion de la gestion dont il est chargé.

Il tient à ce titre un registre des mandats coté sans discontinuité et relié. Il est communiqué au garant en cas de cessation de garantie.

#### 7) LES MARCHANDS DE LISTE :

Ils vendent des listes ou fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis (hors publication par voie de presse).

Ils diffusent des annonces entre particuliers moyennant une rémunération, sans intervenir dans les relations entre les auteurs d'annonces et les personnes intéressées. Cette activité est libre lorsqu'elle est exercée par voie de presse, notamment par Internet.

Cette activité est exclusive des autres et nécessite une carte indépendante, en cas d'activités multiples, il sera délivré au détenteur une autre carte pour ses autres activités.

#### 8) CONTRAT DE JOUISSANCE D'IMMEUBLE A TEMPS PARTAGE :

Ce type de contrat est d'une durée de plus d'un an, par lequel un consommateur acquiert à titre onéreux, la jouissance d'un bien mobilier ou immobilier, à usage d'habitation pour des périodes déterminées (exemples, contrat de produit de vacances à long terme, contrat d'échange à titre onéreux qui permet à un consommateur d'accéder à un système d'échange de biens partagés).

#### 9) PRESTATIONS TOURISTIQUES :

Elles sont régies également par l'article L211-1 du code du tourisme et l'article L211-2 du code du tourisme. Ces activités pour l'agent immobilier ne peuvent s'exercer qu'à titre accessoire.

## L'APTITUDE PROFESSIONNELLE :

Il existe trois possibilités d'accès :

### a) par accès direct :

La personne concernée par la carte professionnelle doit pouvoir présenter :

- **soit** un diplôme délivré par l'Etat ou un établissement reconnu par l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à trois années d'études supérieures après le baccalauréat (Niveau II) et sanctionnant des études juridique, économique ou commerciale,
- **soit** un diplôme ou un titre inscrit au Répertoire National des Certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau II) et sanctionnant des études de même nature et fournir une attestation établissant que le diplôme est inscrit au RNCP, le niveau, le code qui lui est attribué et la date d'enregistrement au RNCP (la certification doit être valide au moment de l'obtention du diplôme).

Si la nature des matières enseignées n'est pas clairement établie dans la dénomination du diplôme présenté, il doit être présenté tout justificatif établissant la prépondérance des disciplines économique, juridique ou commerciale dans le cursus enseigné.

- **soit** un diplôme universitaire de technologie (DUT) ou un brevet de technicien supérieur spécialisé (BTS) en matière immobilière,
- **soit** un diplôme de l'Institut d'Etudes Economiques et Juridiques appliqués à la construction et à l'habitation, option vente et gestion d'immeubles.

Ces diplômes permettent d'exercer indifféremment en transaction ou en gestion.

### b) par accès mixte :

La personne doit être titulaire du baccalauréat général ou d'un baccalauréat de technicien, et avoir occupé un emploi pendant trois ans (par branche demandée) en qualité de salarié à temps plein se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 et à un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle de même nature que celle sollicitée (en transaction ou en gestion) selon la demande qui est faite.

### c) conditions d'accès sans diplôme

- sans diplôme et avoir occupé pendant 10 ans au moins un emploi de salarié à temps plein dans un établissement relevant d'un titulaire de carte professionnelle en gestion ou transaction
- sans diplôme et avoir occupé pendant 4 ans au moins un emploi de salarié à temps complet ou équivalent en temps complet d'un emploi à temps partiel :
  - en qualité de cadre affilié à la caisse de retraite et de prévoyance des cadres dans un établissement relevant d'une personne titulaire de carte, (les personnes qui assument la direction d'un établissement secondaire, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau ne doivent pas être titulaire de la carte, mais ont à justifier de leur aptitude professionnelle, dans ce cas, le temps d'activité professionnelle est réduit de moitié par rapport à celui exigé pour les titulaires de la carte professionnelle)
  - en qualité d'emploi public de catégorie A ou de niveau équivalent

Pour prouver de son aptitude professionnelle tous just acceptés (diplômes, fiches de paie, contrat de travail, attestation de la caisse des cadres..., une première présentation des originaux doit être faite auprès du service concerné.

L'exigence d'aptitude professionnelle s'applique tout au co-gérant d'une agence. La notion de conjoint en l'état actuel de la réglementation n'est pas utilisée, quel que soit le statut de l'union.

Pour l'exercice des activités de location de meublés saisonniers à usage touristique, les personnes titulaires d'une licence, agrément, autorisation ou habilitation prévus par la loi du 13 juillet 1992 sont dispensées de justifications. Ils doivent toutefois avoir souscrit, une assurance contre le risques pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle et la garantie financière couvrant ces activités.

### **PRESENTATION DU DOSSIER :**

La personne physique ou le représentant légal ou statutaire de la personne morale doit déposer un dossier en préfecture du siège de sa future activité comprenant les pièces suivantes :

- 1) [la demande de carte professionnelle \(imprimé CERFA\)](#)
- 2) [l'attestation d'assurance civile professionnelle](#) précisant les coordonnées de l'assureur pour chaque activité, elle doit être en cours de validité Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance est porté sans délai à la connaissance du préfet qui a délivré la carte professionnelle.
- 3) [l'attestation de garantie financière](#) précisant le nom et les coordonnées du garant ainsi que le montant de la garantie pour chaque activité. Tout changement de caisse de garantie, d'adresse ou d'état civil nécessite la restitution de la carte professionnelle, en échange la préfecture en attribue nouvelle portant les mentions modifiées.
- 4) [l'attestation d'ouverture de compte séquestre](#) prévu par l'article 55 ou par l'article 59 du décret du 20 juillet 1972 pour l'activité "transaction," si l'agence séquestre des fonds.

Pour ceux pratiquant l'activité de Gestion et Transactions deux comptes distincts doivent être ouverts.

- 5) [en cas de non détention de fonds, une attestation sur \(selon modèle joint\)](#)
- 6) [original de l'extrait du Kbis du commerce et des sociétés](#) de moins d'un mois si la société est déjà immatriculée ou d'un double de la demande, si elle doit être immatriculée
- 7) [le cas échéant la liste des établissements, succursales, agences ou bureaux qui dépendent du déclarant,](#)
- 8) [statuts de la société s'il s'agit d'une personne morale.](#)
- 9) [photocopie de pièce d'identité](#)

En application du décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 modifiant le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, la carte professionnelle d'agent immobilier est et délivrée **pour une durée de 10 ans**, son renouvellement doit être demandé par son bénéficiaire.

En cas de changement intervenu depuis la délivrance de la carte (changement de siège social, gérant, forme juridique, raison sociale), une nouvelle est délivrée, une demande doit être déposée en préfecture.

Si la garantie financière cesse, la carte est de nouveau délivrée et modifiée avec la mention "ne détient aucun fonds".