

AGENTS IMMOBILIERS

I. - REGLEMENTATION

Cadre général

Il est fixé par les textes suivants :

1. Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Elle détermine les personnes, les biens, les types d'activités, les exceptions, les conditions générales, l'autorité de contrôle, les condamnations et incapacités, les sanctions.

Elle ne concerne que les opérations sur biens d'autrui (articles 1 à 8) :

- achat, vente, échange, location, sous-location, saisonnière, nu, meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis ; achat, vente, location-gérance de fonds de commerce ; cession de cheptel mort ou vif ; souscription, achat, vente d'actions, de parts de sociétés immobilières ; achat, vente de parts sociales non négociables (actif social d'immeuble, fonds commerce ; gestion immobilière...

Les principales conditions d'exercice et d'accès à la profession, réglementée par la loi du 2 janvier 1970, dite loi «Hoguet», modifiée par l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative à l'entremise et à la gestion des immeubles et fonds de commerce et, par les décrets du 21 octobre 2005 et du 15 avril 2008, sont :

- l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés en tant qu'agent immobilier,
 - l'affiliation à un organisme professionnel de garantie financière obligatoire, condition nécessaire pour exercer la profession, sauf en cas de déclaration de non-manipulation de fonds,
 - la souscription à une assurance de responsabilité professionnelle de façon à protéger la clientèle en cas de remise de fonds,
 - l'obtention d'une carte professionnelle par la préfecture du lieu d'implantation du siège de son établissement, sans laquelle l'exercice de l'activité d'entremise est interdit.
2. Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

Les professions immobilières qui couvrent, au sens de la réglementation, les activités en transactions sur immeubles et fonds de commerce, en gestion immobilière, ainsi que celles de marchands de listes, prestations touristiques ou prestations de services, sont réglementées.

.../...

Le décret fixe les conditions d'aptitude, de garantie financière, d'assurance responsabilité civile professionnelle, les documents à détenir par les professionnels (Registres-répertoires et reçus), l'ouverture d'un compte séquestre, la conclusion d'un mandat, la validité de la carte professionnelle, les opérations de contrôle de l'administration.

II. – OBLIGATION DE DETENTION D'UNE CARTE PROFESSIONNELLE D'AGENT IMMOBILIER

L'agent immobilier est un intermédiaire qui, moyennant une commission calculée sur le montant de la transaction, se charge de découvrir pour autrui le contractant à une proposition de vente, d'achat ou de location, d'un bien immobilier. Il agit sur mandat de son client.

Le mandataire en vente de fonds de commerce est aussi un professionnel de l'immobilier : il s'entremet dans les ventes de fonds de commerce et est appelé à se constituer séquestre du montant du prix servant à garantir les oppositions éventuelles.

L'exercice de la profession d'agent immobilier et de mandataire en vente de fonds de commerce est subordonné à la délivrance d'une carte professionnelle, par le préfet du département du lieu du **siège social de l'établissement** (à Paris le Préfet de police).

Exclusions : ne sont pas soumis à l'obligation de détention d'une carte professionnelle dans le cadre de leur activité :

- les promoteurs immobiliers,
- les marchands de biens,
- le propriétaire en indivision,
- les représentants légaux ou conventionnels (conjoint, tuteur, sociétés d'attribution sous certaines conditions),
- les professions juridiques ou judiciaires (huissier de justice, notaire et avocat),
- le géomètre expert,
- l'architecte,
- les agences de voyages (pour la vente en multipropriété et les locations saisonnières ou meublés),
- le secteur locatif dépendant de l'État ou destiné à du logement social.

III. CONDITIONS D'OBTENTION DE LA CARTE PROFESSIONNELLE D'AGENT IMMOBILIER

Il faut :

1°) Justifier d'une aptitude professionnelle

Il s'agit d'opérer une sélection dans l'admission à la profession en retenant comme critère soit un titre sanctionnant des études soit un certain nombre d'années de pratique, soit une formule mixte panachant un diplôme assorti d'une durée d'expérience.

L'intéressé doit présenter les pièces justificatives suivantes en original accompagnées d'une pièce d'identité :

- soit un diplôme délivré par l'Etat ou au nom de l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à 3 années d'études après le baccalauréat dans les domaines juridique, économique et/ou commercial ;

.../...

- 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 qu'au premier point ;
- soit le brevet de technicien supérieur Professions immobilières ;
- soit un diplôme de l'Institut d'Etudes Economiques et Juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation ;
- soit un baccalauréat, soit un diplôme ou un titre inscrit au Répertoire National des Certifications Professionnelles d'un niveau équivalent au baccalauréat (niveau IV) et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales accompagné de la justification de 3 années d'emploi à temps complet par activité (donc 6 ans au total pour les deux activités « transaction » et « gestion ») chez un titulaire des cartes professionnelles sollicitées ;
- soit la justification de 10 années d'emploi à temps complet par activité (donc 20 ans au total pour les deux activités « transaction » et « gestion ») chez un titulaire des cartes professionnelles ;
- soit la justification de 4 années d'emploi à temps complet par activité en tant que cadre (donc 8 ans au total pour les deux activités « transaction » et « gestion ») chez un titulaire des cartes professionnelles sollicitées ;
- soit la justification de 4 années à temps complet d'un emploi public de catégorie A dans une activité se rattachant aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière ;

2°) Justifier d'une garantie financière

- a) Une attestation de garantie financière pour l'année en cours en original suffisante permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs qu'il détient.

Cette garantie délivrée :

- soit par une entreprise d'assurance spécialement agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel (services de la Banque de France). Adresse du site internet de : <http://www.acp.banque-france.fr/agrements-et-autorisations/procedures-secteur-assurance/agrement-administratif.html>.
- soit par un établissement de crédit ou par tout établissement autorisé à effectuer des opérations de banque au sens de l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

doit résulter d'un engagement écrit fourni dans les conditions prévues à l'article 37, sous réserve des dispositions du 4° du présent article (une par activité) ; dans ce cas, le demandeur ne produit, au titre des activités concernées par la déclaration sur l'honneur, l'attestation de garantie financière mentionnée au 2° que lorsqu'il a choisi d'en souscrire une

- b) Depuis le passage de la monnaie en euros (ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 portant adaptation de la valeur en euros de certains montants exprimés en francs dans les textes législatifs et de son décret d'application n° 2001-373 du 27 avril 2001) le montant de la garantie doit être au moins de 110 000 euros (article 30 du décret du 20 juillet 1972). Cependant, il peut être réduit à 30 000 euros (article 32 du décret du 20 juillet 1972) les deux premières années d'exercice ou si l'agent indique qu'il ne recevra aucun fonds ou valeur (la garantie financière n'est pas obligatoire pour les personnes ne maniant pas de fonds. Dans ce cas, il convient d'établir la déclaration suivante : « j'atteste sur l'honneur ne recevoir ni détenir, directement ou indirectement, à l'occasion de tout ou partie des activités pour lesquelles la carte est demandée, d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de ma rémunération ou de ma commission »). Cette mention de « non-détention de fonds » est reportée sur la carte du professionnel délivrée par la préfecture.

3°) Justifier d'une couverture d'assurance de responsabilité civile professionnelle

- a) L'assurance de responsabilité civile professionnelle est obligatoire, aussi l'agent immobilier qui sollicite la carte professionnelle doit fournir la preuve qu'il l'a souscrite :

- une attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle pour l'année en cours en original (une par activité) contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée conformément aux dispositions de l'article 49 (alinéa 2) auprès d'une société d'assurance ou d'un assureur agréés. Cette assurance est destinée à couvrir les risques financiers résultant des fautes professionnelles commises par lui ou l'un de ses salariés dans le cadre de son activité.
- les statuts en original (pour les personnes morales : joindre également la photocopie de la pièce d'identité des associés détenant au moins 25% des parts ou des droits de vote) ;
- un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés datant de moins d'un mois (Kbis) en original de couleur bleue. L'activité d'agent immobilier étant commerciale, le demandeur de la carte professionnelle doit justifier de son inscription au registre du commerce et des sociétés.
- si perception de fonds, une attestation délivrée par un établissement de crédit d'ouverture de compte en original [Modèles d'attestation de compte séquestre](#) (format PDF - 29,48 ko) (article 55 du décret du 20 juillet 1972).
- un formulaire [CERFA n°11555*03](#) (format PDF - 49,87 ko) téléchargeable dans l'encart « formulaires » sur le site Internet www.service-public.fr.

b) Lors de tout changement intervenu après l'émission de la carte (changement de siège social, de représentant légal, de forme juridique, de raison sociale, de garantie financière ou de responsabilité civile professionnelle) l'agent immobilier doit en informer les services de la préfecture.

IV. – ACTIVITE

1°) Exercice de l'activité

a) Dans le cadre de l'exercice de son activité, l'agent immobilier doit tenir à jour :

- un registre-répertoire qui recense tous les versements effectués au titulaire de la carte (commissions comprises) ;
- un registre de tous les mandats qu'il reçoit.

b) Ces registres peuvent être tenus et conservés sous forme électronique.

c) Par ailleurs, le professionnel doit remettre un reçu et en conserver un double pour toutes les sommes qu'il perçoit.

2°) Obligations

a) L'agent immobilier doit faire figurer sur tous ses documents commerciaux et autres correspondances :

- le numéro et le lieu de délivrance de sa carte professionnelle ;
- le nom et l'adresse de l'entreprise, ainsi que l'activité exercée ;
- le nom et l'adresse du garant (ou la mention de non-maniement de fonds et absence de garantie).

b) Il doit, en outre, afficher dans ses locaux le numéro de sa carte professionnelle, le montant de sa garantie et le nom de son garant ainsi que le montant de ses commissions.

.../...

- c) L'agent immobilier ne peut procéder à la transaction que s'il est muni d'un mandat écrit dont l'original est remis au client (article 72 du décret du 20 juillet 1972).
- d) A défaut, le professionnel ne peut percevoir de rémunération quelle qu'en soit sa nature. La convention ainsi passée doit préciser :
- les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client ;
 - la durée du mandat ;
 - le montant de la rémunération de l'agent ;
 - une autorisation précise de s'engager pour une opération déterminée le cas échéant
 - la mention d'une clause pénale ; (article 78 du décret du 20 juillet 1972 : Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conçue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause est mentionnée en caractères très apparents).
 - la mention d'une clause d'exclusivité.

3°) Sanctions en cas de non-respect de la réglementation

- a) Le non-respect de la réglementation applicable à la profession d'agent immobilier est passible de l'une des peines prévues aux articles 14 à 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.
- b) Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende (article 14 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970), le fait :
- a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1er sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;
 - b) Pour toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité prévue au dixième alinéa de l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;
 - c) Pour toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d'une manière habituelle à des opérations visées à l'article 1er sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Est puni des mêmes peines le fait de négocier, s'entremettre ou prendre des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle, sans y avoir été habilité dans les conditions de l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.