

# LES CONDITIONS D'EXERCICE DES ACTIVITES IMMOBILIERES PREVUES PAR LA LOI HOGUET

Diverses conditions sont nécessaires pour l'obtention d'une carte professionnelle permettant l'une des activités visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 : agent immobilier, administrateur de biens, syndic de copropriété, marchand de listes.

## 1. L'APTITUDE PROFESSIONNELLE

Le demandeur d'une carte professionnelle doit satisfaire à des conditions d'aptitude professionnelle selon trois possibilités.

### 1<sup>er</sup> cas : Diplôme seul

Le demandeur doit détenir :

- Un diplôme délivré par l'État ou au nom de l'État d'un niveau égal ou supérieur à 3 années d'études supérieures après le baccalauréat, sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales,  
**OU**
- Un diplôme ou titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) d'un niveau équivalent (niveau II), sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales,  
**OU**
- Un brevet de technicien supérieur (BTS) "professions immobilières",  
**OU**
- Un diplôme de l'institut des études économiques et juridiques appliquées à l'immobilier, la construction et l'habitat (ICH).

## **2<sup>ème</sup> cas : Diplôme et expérience professionnelle**

Le demandeur doit :

- Etre titulaire d'un baccalauréat ou d'un diplôme ou titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) d'un niveau équivalent (niveau IV), sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales,

**ET**

- Avoir exercé pendant au moins 3 ans, à temps complet (ou d'une durée équivalente en cas d'exercice à temps partiel), un emploi salarié se rattachant à l'activité pour laquelle la mention est demandée. Cette durée est réduite à 18 mois pour un emploi de direction d'établissement.

## **3<sup>ème</sup> cas : Expérience professionnelle seule**

Le demandeur doit avoir exercé :

- Pendant au moins 10 ans, à temps complet (ou d'une durée équivalente en cas d'exercice à temps partiel), un emploi salarié se rattachant à l'activité pour laquelle la mention est demandée, s'il était non cadre,

**OU**

- Pendant au moins 4 ans, à temps complet (ou d'une durée équivalente en cas d'exercice à temps partiel), un emploi salarié en tant que cadre se rattachant à l'activité pour laquelle la mention est demandée, s'il était cadre ou occupant un emploi public de catégorie A.

Ces durées sont respectivement réduites à 5 ans et 2 ans pour un emploi de direction d'établissement.

## **2. LES CONDITIONS DE MORALITE**

Le demandeur ne doit pas :

- Avoir fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive pour crime ou à une peine d'au moins 3 mois d'emprisonnement sans sursis pour certaines infractions (listées à l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970),
- Avoir fait l'objet d'une faillite personnelle ou d'une autre mesure définitive d'interdiction.

Ces conditions doivent également être respectées par les associés ou actionnaires de la société détenant au moins 25 % des parts ou droits de vote dans la société, même s'ils n'en sont pas les représentants légaux.

### **3. LES CONDITIONS D'ASSURANCE**

Le demandeur doit obligatoirement souscrire à un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

### **4. LES CONDITIONS DE GARANTIE FINANCIERE**

La souscription d'une garantie financière est obligatoire pour les administrateurs de biens et les syndics. Elle ne l'est pour les agents immobiliers et marchands de listes que s'ils détiennent des fonds, effets ou valeur déposés par les clients.

Cette garantie financière est souscrite auprès de compagnies d'assurances agréées, d'établissements de crédit, du Trésor Public, de la Banque de France, des services financiers de la Poste, de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou d'une société de caution mutuelle. Elle ne peut être inférieure à 110 000 € par activité, sauf sous certaines conditions où elle peut être ramenée à 30 000 € par activité et pour une durée limitée aux deux premières années.

### **5. LES CONDITIONS DE COMPTE SEQUESTRE**

L'agent immobilier doivent ouvrir un compte séquestre. L'administrateur de biens et le syndic n'en ont l'obligation qu'en cas de cessation de garantie.