

LES ACTIVITES IMMOBILIERES SOUMISES A L'OBTENTION D'UNE CARTE PROFESSIONNELLE

La compétence pour l'instruction et la délivrance des cartes professionnelles, leur renouvellement, leur mise à jour, les déclarations préalables d'activité des établissements et les demandes d'habilitation de collaborateur est attribuée à la Chambre de Commerce et d'Industrie depuis le 1^{er} juillet 2015 (art. 24 de la loi ALUR du 24 mars 2014). Ces activités immobilières soumises à l'obtention d'une carte professionnelle, listées par l'article 1^{er} de la loi Hoguet du 2 janvier 1970, sont les suivantes :

L'AGENT IMMOBILIER

L'agent immobilier est un intermédiaire qui met en relation un vendeur et un acheteur ou un propriétaire et un locataire, et reçoit à ce titre un mandat relatif à un bien privé, professionnel ou commercial.

Pour exercer son activité, l'agent immobilier doit être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention "transaction sur immeuble et fonds de commerce", lui permettant d'exercer les activités suivantes :

- L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis (la recherche de biens pour le compte d'acquéreurs est soumise à cette réglementation depuis la loi ALUR du 24 mars 2014),
- L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce,
- La cession d'un cheptel mort ou vif (le cheptel vif est le bétail dans un élevage, le cheptel mort recouvre les bâtiments, et les instruments de travail),
- La souscription, l'achat, la vente d'actions ou parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce,
- La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L 121-60 et suivants du code de la consommation.

Conditions d'exercice :

- Aptitude professionnelle : détention d'un diplôme et/ou d'une expérience professionnelle,
- Conditions de moralité (liées au casier judiciaire),
- Garantie financière sauf dans le cas de non réception de fonds, effets ou valeurs,
- Assurance professionnelle,
- Compte séquestre en cas de détention, de fonds, effets ou valeurs.

L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

L'administrateur de biens assure la gestion locative d'un bien immobilier. Il intervient une fois le locataire trouvé (directement par le propriétaire ou par l'intermédiaire d'un autre professionnel de l'immobilier). Il représente le bailleur vis-à-vis du locataire, et réalise pour son compte les opérations suivantes : conclusion du bail, perception des loyers et des charges, conservation, entretien, amélioration et mise en valeur du bien. Il peut également gérer les copropriétés immobilières (voir l'activité de syndic de copropriété).

Pour exercer son activité, l'administrateur de biens doit être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention "gestion immobilière" et/ou "syndic".

Conditions d'exercice :

- Aptitude professionnelle : détention d'un diplôme et/ou d'une expérience professionnelle,
- Conditions de moralité (liées au casier judiciaire),
- Garantie financière sauf dans le cas de non réception de fonds, effets ou valeurs,
- Assurance professionnelle,
- Compte séquestre en cas de cessation de garantie financière.

LE SYNDIC

Le syndic gère des biens immobiliers d'une copropriété, dont il est le mandataire. A ce titre, il exécute les décisions prises par l'assemblée générale, et agit afin de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété. Il assure la conservation, la maintenance et la sauvegarde des biens bâtis, veille à l'exécution des travaux, à l'entretien, gère l'assurance et le personnel (dont l'employeur est le syndicat de copropriétaires).

Il représente ce syndicat dans les actes de la vie civile (signature de tous actes autorisés par les copropriétaires, réalisation des formalités d'hypothèques, représentation du syndicat en justice...).

Pour exercer son activité, il doit être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention "syndic".

Conditions d'exercice :

- Aptitude professionnelle : détention d'un diplôme et/ou d'une expérience professionnelle,
- Conditions de moralité (liées au casier judiciaire),
- Garantie financière sauf dans le cas de non réception de fonds, effets ou valeurs,
- Assurance professionnelle,
- Compte séquestre en cas de cessation de garantie financière.

LE MARCHAND DE LISTES

Le marchand de listes recueille les offres de vente ou de location de biens immobiliers, et les organise en listes qu'il vend sous forme d'abonnement ou au détail. Il n'effectue pas de mise en relation et n'intervient pas lors de la transaction immobilière.

Pour exercer son activité, il doit être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention "marchand de listes".

Conditions d'exercice :

- Aptitude professionnelle,
- Conditions de moralité (liées au casier judiciaire),
- Garantie financière sauf dans le cas de non réception de fonds, effets ou valeurs,
- Assurance professionnelle,
- Compte séquestre en cas d'obligation de garantie financière.

Pour en savoir plus :

- *Pour le détail des conditions d'exercice de ces activités : voir la fiche "Conditions d'exercice des activités immobilières".*
- *Bases légales :*
 - ✓ *Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite "loi Hoguet"*
 - ✓ *Décret n°72-678 du 20 juillet 1972*
 - ✓ *Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite "loi ALUR"*