



LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX APORTEURS D'AFFAIRES IMMOBILIER

Qu'est-ce qu'un apporteur d'affaires ?

Un apporteur d'affaires est un intermédiaire.

Il met en relation des personnes (un prospect et un vendeur ou une agence immobilière) susceptibles d'établir entre elles un contrat ou une opération commerciale.

Sa mission prend fin lorsque les deux parties entrent en contact ou que le contrat a été exécuté.

Dans le domaine de l'immobilier, l'activité d'apporteur d'affaires est strictement réglementée.

En effet, en matière immobilière, et pour effectuer une telle mise en relation de manière légale, la loi impose le respect d'un cadre et d'une déontologie.

Professions de l'immobilier : l'obligation d'être titulaire d'une carte professionnelle

Ce que dit la Loi (article 1 de la loi Hoguet) :

« Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° 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 ; »

Il en résulte que seuls les titulaires d'une carte professionnelle peuvent prendre part aux opérations de vente immobilière et d'entremise entre vendeurs et acquéreurs.

L'apport d'affaires immobilières sans carte professionnelle : l'exception

Par dérogation, et si l'apport d'affaires est réalisé de manière exceptionnelle (à savoir pour la première fois), une personne (physique ou morale) pourra exercer cette activité sans avoir à détenir de carte professionnelle.

Cette exception n'est valable que pour un seul et unique apport d'affaires.

En effet, la Loi exclut expressément la notion d'habitude qui, selon une position constante de la jurisprudence, se caractérise à partir de la seconde opération, qui consacrera une récurrence.

Il n'est donc pas question ici de périodicité ni de fréquence (1 seule fois par an par exemple), mais de nombre.

A partir de la seconde opération, l'apporteur d'affaires est de fait considéré comme un professionnel de l'immobilier.



Il n'existe donc pas d'apporteur d'affaires occasionnels.

L'activité devient HABITUELLE dès lors qu'il y a récurrence, même occasionnelle.

Par conséquent, dès la seconde opération, les apporteurs d'affaires immobilier doivent obligatoirement détenir une carte professionnelle.

A défaut, ils encourent des sanctions pénales.

En effet, **l'apporteur d'affaires immobilier ayant pris part à une opération soumise à réglementation sans être titulaire de la carte professionnelle encourt une peine de 6 mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende.**

Conseils aux agents immobiliers

- **Etablissez un contrat** d'apport d'affaires ;
- **Demandez à l'apporteur une attestation de vigilance** qui permettra de vérifier que la personne s'acquitte de ses obligations de déclaration et de paiement des cotisations auprès de l'URSSAF / la CGSS / la CPS.

S'adresser à l'une des 10 agences immobilières membre de l'Association des agences immobilières de Saint-Barthélemy c'est faire confiance à un professionnel habilité, respectant la réglementation qui s'impose à la profession et présent sur l'île depuis de nombreuses années.

Retrouvez-nous sur notre site internet à l'adresse suivante : <https://www.aaisb.org/>

