



ASSOCIATION
DES **AGENCES**
IMMOBILIÈRES
DE ST-BARTHÉLEMY

LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX APORTEURS D'AFFAIRES EN IMMOBILIER

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

Un apporteur d'affaires est un intermédiaire qui apporte une affaire entre deux parties ou plus sur le plan commercial. Son rôle est de mettre en relation des personnes qui sont susceptibles d'établir un contrat entre elles, une opération commerciale.

Attention, dans le domaine de l'immobilier, l'activité d'apporteur d'affaire est réglementée. Pour ces professions, la loi impose un cadre d'exercice, une déontologie, pour effectuer la mise en relation de manière légale.

L'apporteur en affaires en immobilier agit en tant qu'intermédiaire en mettant en relation un prospect et un vendeur ou une agence immobilière. Sa mission prend fin lorsque les deux parties citées précédemment entrent en contact ou que le contrat a été rempli.

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

Ce que dit la loi Hoguet :

- Article 1 : « *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 ;* »
- Seuls les titulaires de la carte professionnelle peuvent prendre part aux opérations de vente immobilière et d'entremise entre vendeurs et acquéreurs.

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

Par conséquent, dès lors qu'il y a récurrence (= plus d'une fois par an), les apporteurs d'affaires en immobilier qui recourent à cette activité de manière régulière ou même occasionnelle doivent obligatoirement détenir une carte professionnelle.

L'activité d'apporteur d'affaire en immobilier sans carte professionnelle : une activité EXCEPTIONNELLE

Une personne physique ou morale peut être apporteur d'affaire en immobilier SI ET SEULEMENT SI :

L'apport en affaire se fait de manière **strictement exceptionnelle**. Cela signifie l'absence de récurrence. En effet, dès le second apport en affaire, l'activité devient régulière.



ASSOCIATION
DES **AGENCES**
IMMOBILIÈRES
DE SAINT-BARTHÉLEMY

Un particulier ne peut donc réaliser qu'**une seule opération commerciale immobilière dans l'année** et la commission qu'il peut percevoir et qu'il doit déclarer ne peut pas dépasser 5.000€.

S'il s'agit d'une société (micro-entreprise, entreprise individuelle, SAS...), l'apport en affaire est également limité à 1 opération immobilière par an mais sans limite concernant le montant de la commission (pour micro-entreprise limite fixée à 70.000€)

--> **L'apport en affaires en immobilier, en cas de récurrence et sans détention de carte professionnelle, est interdit et devient de l'exercice illégal d'agent immobilier.**

L'apporteur en affaires immobilières ayant pris part à une opération sous la qualité d'agent immobilier ou administrateur de biens sans être titulaire de la carte professionnelle, risque une peine de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

Conseils aux agents immobiliers

Il est toujours conseillé à l'agent immobilier d'établir un contrat avec un apporteur d'affaire et de demander à l'apporteur d'affaire 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.

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/>



Home away
from home
Eden Rock
VILLA RENTAL
ST BARTHS



MISSIMMO
ST BARTH



WIMCO VILLAS

