



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

Agent immobilier : une profession réglementée

L'exercice de la profession

L'agent immobilier est un professionnel qui réalise des transactions immobilières en tant qu'intermédiaire entre deux ou plusieurs parties: achat, vente, location d'immeuble ou de fonds de commerce, mais aussi cession de parts de société concernant un immeuble ou un fonds de commerce.

Il joue un rôle intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur, le propriétaire et le locataire. Cela peut porter aussi bien sur un logement, un commerce ou des bureaux et concerner la vente ou la location.

L'agent immobilier doit répondre à des critères stricts et précis pour exercer son activité et obtenir la carte professionnelle (aptitude professionnelle, garantie financière, responsabilité civile professionnelle, incapacité).

Ainsi, l'exercice de la profession d'agent immobilier est encadré et requiert l'exécution de formalités administratives particulières :

- ✓ L'agent immobilier doit être **titulaire d'une carte professionnelle** délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (CCI) ; La carte professionnelle doit faire mention des activités pour laquelle elle est délivrée : transaction sur immeubles, terrains ou constructions, gestion immobilière, syndic de copropriété....)
- ✓ Il doit également disposer d'une **garantie financière** auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle (une exception est prévue pour les agences qui se sont engagées sur l'honneur à ne recevoir d'autres sommes que celles de leur rémunération) ;
- ✓ Avoir souscrit une **assurance responsabilité civile professionnelle (RCP)**.
- ✓ Détenir un **mandat écrit, numéroté, inscrit dans un registre et signé** l'autorisant à négocier ou à s'engager pour le compte du propriétaire ou du bailleur. Ce mandat doit donc être détenu préalablement à tout acte d'entremise ou de négociation. En son absence, toute transaction est frappée de nullité.

- ✓ D'une Attention, pour chaque collaborateur salarié, agents commerciaux ou négociateurs immobiliers, le titulaire de la carte professionnelle doit fournir une **attestation d'habilitation** visée par la CCI compétente. Cette attestation permet de justifier de leur qualité et de l'étendue de leurs pouvoirs et les habilite à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte du titulaire de la carte professionnelle. Le collaborateur doit remplir les mêmes conditions d'honorabilité que l'agent immobilier lui-même. Il doit également remplir une condition de compétence professionnelle.

Les titulaires de l'attestation d'habilitation doivent remplir leur obligation de formation professionnelle continue dans les mêmes conditions que l'agent immobilier lui-même.

La carte professionnelle d'agent immobilier est valable 3 ans et doit être renouvelée.

La demande de renouvellement doit être effectuée 2 mois avant son expiration.

Le renouvellement de la carte professionnelle qui arrive à échéance est conditionné par le suivi de la formation continue obligatoire.

L'agent immobilier doit déclarer à la CCI auprès de laquelle il a obtenu sa carte professionnelle tout changement :

- ✓ d'adresse de son siège social ou son principal établissement ;
- ✓ de dénomination sociale ;
- ✓ de forme de la personne morale ;
- ✓ de l'identité du ou des représentants légaux ou statutaires ;
- ✓ de l'identité du garant ;
- ✓ d'assureur concernant la responsabilité civile professionnelle.

Ces changements donnent lieu à la délivrance d'une carte professionnelle mise à jour, valable pour la durée restant à courir.

Lors de sa cessation d'activité, le titulaire de la carte professionnelle la restitue à la CCI qui la lui a délivrée. Lorsque le collaborateur cesse son activité, le titulaire de la carte professionnelle doit lui demander la restitution de son attestation d'habilitation afin de la transmettre à la CCI compétente.

Bon à savoir :

- ✓ L'activité qui consiste uniquement à diffuser des annonces entre particuliers contre rémunération, sans intervenir dans les relations entre vendeur et acheteur, n'équivaut pas à une activité d'intermédiaire immobilier. Elle est libre, que ce soit par voie de presse ou par internet et ne nécessite pas de détenir la carte professionnelle.
- ✓ Le fait d'utiliser le titre d'agent immobilier sans être titulaire de la carte expose à une peine de 6 mois de prison et 7 500 € d'amende.

- ✓ La mention « Marchand de listes » est exclusive. Si le titulaire de cette mention exerce les autres activités d'agent immobilier, il doit être détenteur d'une autre carte portant la ou les mentions correspondantes.
- ✓ Les 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 doivent être détenteur d'une carte professionnelle