

## **PROFESSIONS IMMOBILIERES : TRANSACTION, GESTION, SYNDIC, MARCHAND DE LISTES, PRESTATIONS TOURISTIQUES, PRESTATIONS DE SERVICES, AGENT IMMOBILIER, NEGOCIATEUR IMMOBILIER**

### **Définition :**

Sont considérées comme **activités immobilières soumises à réglementation**, les professions exercées par des 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 aux activités :

- 1 - Achat, vente, recherche, échange, location/sous-location/location gérance, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles (bâti ou non bâti). Ceci comprend **Agence immobilière/Agent immobilier/Chasseur d'appartements, chasseurs de biens, apporteurs d'affaires en immobilier dont l'activité est &quot;recherche de biens&quot;**;
  - 2 - Achat, vente, location-gérance de fonds de commerce = **Agence immobilière**
  - 3 - Cession d'un cheptel mort ou vif
  - 4 - Souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété
  - 5 - Achat, vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce
  - 6 - Gestion immobilière pour le compte de propriétaires = **Administrateur de biens**
  - 7 - Vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, ou à la vente de fonds de commerce = **Marchand de listes**
  - 8 - 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](#)
  - 9 - Exercices de fonctions de syndic: se charge de la représentation de l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble et de l'administration des parties communes d'un immeuble en copropriété = **Syndic de copropriété**
- Est considéré Syndic celui qui exerce les fonctions selon le cadre de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) .

**Micro-entreprise** : seules les activités citées dans les points "6" et "9" : "gestion immobilière", "administrateur de biens" et "syndic" peuvent être exercées sous le statut de micro-entrepreneur. Les autres activités ne peuvent pas du fait de la TVA immobilière.

**CFE compétent** : CCI

### Conditions d'accès :

Ces activités peuvent être exercées par des **personnes physiques ou moralestitulaires d'une carte professionnelle** délivrée par la CCI. Pour cela, il faut satisfaire aux conditions suivantes :

#### Moralité

#### Aptitude professionnelle :

##### Diplôme seul :

- Soit un diplôme délivré par l'Etat ou au nom de l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à 3 années d'études supérieures et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales.
- Soit un diplôme ou titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau II) sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales.
- Soit le BTS professions immobilières.
- Soit un diplôme universitaire de l'institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation.

**Diplôme et expérience professionnelle** : soit le baccalauréat ou un titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau IV) et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales, et 3 années d'expérience professionnelle dans un emploi subordonné (salarié) dans des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

**Expérience professionnelle seule** : expérience professionnelle de 10 ans (4 ans pour les cadres) dans un emploi subordonné (salarié) dans l'une des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

#### Garantie financière :

Elle est obligatoire pour les activités de gestion immobilière et de syndic ( [art 3 de la Loi N°70-9](#) )

Pour les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce ou de marchand de listes, elle est obligatoire uniquement en cas de détention de fonds ( [décret n°2010-1707 du 30 Décembre 2010](#) )

**Compte séquestre** : Compte bancaire qui permet de déposer les acomptes pour les ventes immobilières. Ces sommes restent en attente de reversement.

**Assurance responsabilité civile professionnelle** : elle est obligatoire pour chacune des activités exercées

## Les différents types d'autorisations délivrées :

Les chambres de commerce et d'industrie sont autorités compétentes pour :

- **Mettre à jour le fichier des titulaires de cartes professionnelles** consultable sur le site <http://www.professionnels-immobilier.cci.fr>.

Ce site permet ainsi à toute personne **de vérifier** si une entreprise possède les autorisations nécessaires à son activité. La recherche la mieux adaptée se fait à partir du SIREN.

- **Délivrer les autorisations requises pour exercer une activité immobilière :**

**La carte professionnelle** (valable pour toute la France) est délivrée par la CCI dont dépend le siège de l'entreprise pour une période de 3 ans.

La carte professionnelle est au nom du chef d'entreprise pour une entreprise individuelle et au nom de la société représentée par son ou ses représentants légaux pour une personne morale (3 dirigeants au maximum peuvent figurer sur la carte).

Elle peut faire l'objet d'une première demande, d'une modification ou d'un renouvellement qui lui intervient tous les 3 ans.

Elle porte la ou les mentions suivantes :

- '**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**' pour les activités 1, 2, 3, 4, 5 et 8.

- '**Gestion immobilière**' pour l'activité 6.

- '**Syndic**' pour l'activité 9.

Avant le 1er juillet 2015, il n'y avait pas de carte portant la mention de syndic. Cette activité était comprise dans la carte 'gestion immobilière'. Progressivement, à l'occasion d'un renouvellement ou d'une modification de carte, les professionnels concernés se verront remettre la carte avec la mention 'syndic'.

- '**Marchand de listes**' pour l'activité 7.

Le marchand de liste souhaitant exercer en parallèle une autre profession immobilière réglementée (activités de 1 à 6, 8 et 9 listées ci-dessus), doit détenir une autre carte professionnelle pour cette activité.

- '**Prestations touristiques**' pour le professionnel de l'immobilier qui prête son concours, accessoirement, à des activités touristiques. Cette activité vient obligatoirement en complément d'une activité immobilière.

- '**Prestations de services**' pour le professionnel établi dans l'UE ou l'EEE qui exerce de façon habituelle, permanente, en France, sans y être établi, une activité immobilière. Dans ce cas très particulier, c'est la CCI de Paris qui est compétente pour délivrer la carte. Comme dans le cas précédent, cette activité vient obligatoirement en complément d'une activité immobilière.

**A noter :** D'autres activités, en lien avec l'immobilier **ne sont pas soumises à cette réglementation : marchand de biens, promoteur immobilier, expert immobilier, diagnostiqueur immobilier, apporteur d'affaires en immobilier qui ne fait que de la mise en relation** . Ces activités **n'ont pas besoin de carte** .

Le cas particulier du négociateur immobilier est abordé plus loin dans la fiche.

**La déclaration préalable d'activité** est délivrée par la CCI dont dépend l'établissement secondaire. Elle permet de déclarer l'ouverture avec ou sans nomination d'un directeur, la modification d'un établissement secondaire.

**L'attestation de collaborateur** est délivrée par la CCI du siège de l'entreprise du titulaire de la carte professionnelle, à la demande de celui-ci, pour chacun des salariés et/ou agents commerciaux indépendants qui exercent une activité de négociateur pour le compte de l'entreprise.

**Négociateur immobilier** : c'est un intermédiaire, indépendant, habilité par une agence immobilière pour négocier pour le compte de celle ci.

Cette activité ne peut être exercée que sous la forme d'une **entreprise individuelle** (y compris sous le statut de la micro entreprise) et doit être inscrite sur le Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) géré par le Greffe du Tribunal de Commerce (GTC).

**La CCI** en tant qu'autorité compétente pour les professions immobilières et suite à la demande d'habilitation effectuée par le titulaire de la carte professionnelle pourra lui **délivrer** une **"attestation de collaborateur"**;

**CFE Compétent** pour la déclaration en tant qu'agent commercial : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

**Conditions d'accès** : vérifier les conditions d'accès auprès du GTC.

**Le récépissé préalable d'activité de libre prestation de services** pour une entreprise fixée dans l'Union Européenne ou l'Espace Economique Européen, qui n'a pas d'établissement en France et qui exerce une activité temporaire ou occasionnelle en France. Ce récépissé préalable, valable un an, est délivré par le CFE de la CCI de la première opération.

### **Renouvellement de la carte professionnelle :**

Les cartes ont une durée de validité de 3 ans. A l'occasion du renouvellement de la carte, les attestations des collaborateurs doivent être renouvelées.

La loi soumet les professionnels de l'immobilier à une **obligation de formation continue** (décret n°2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier). Lors du renouvellement de sa carte, le professionnel devra justifier de l'accomplissement d'une formation professionnelle continue d'une durée de 42 heures, au cours des trois dernières années, dont 2 heures de déontologie.

### **Personnes concernés par cette formation :**

- Le titulaire de la carte professionnelle
- Le directeur de l'établissement
- Les titulaires d'une attestation de collaborateur (le titulaire de la carte professionnelle doit vérifier le suivi de formation de ses collaborateurs)

**Contenu de la formation continue** : elle doit avoir un lien direct avec l'activité

professionnelle exercée, soit dans les domaines juridique, économique, commercial, déontologique, domaines techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique....

## Coût :

### \* Pour les dossiers reçus jusqu'au 29 février 2020 :

- Première demande de carte et renouvellement de la carte : 120 euros
- Modification de la carte professionnelle : 50 euros
- Déclaration préalable d'activité et récépissé préalable d'activité de libre prestation de services : 80 euros
- Attestation de collaborateur : 50 euros

### \* Pour les dossiers reçus à compter du 1er mars 2020 :

- Première demande de carte : 160 euros
- Renouvellement : 130 euros
- Modification de carte : 68 euros, sauf pour une adjonction d'activité : 160 euros
- Déclaration préalable d'activité et récépissé préalable d'activité de libre prestation de services : 96 euros
- Attestation de collaborateur : 55 euros.

## Pièce requise pour le CFE CCI :

Vérifier les particularités locales.

- Si la CCI effectue la vérification préalable de la moralité et de l'aptitude professionnelle, une attestation est jointe au dossier transmis au GTC.
- Si la CCI n'effectue pas de vérification préalable de la moralité et de l'aptitude professionnelle, aucune pièce justificative n'est demandée.

## Complément d'information sur les formalités, les conditions d'accès et la réglementation :

- Sur le site de la CCI <https://www.lyon-metropole.cci.fr> rubrique Formalités, Centre de Formalités des Entreprises (CFE), CFE Espace téléchargement, [Professions immobilières : formalités et carte professionnelle](#)
- Sur le site <https://bpifrance-creation.fr>, puis « Mon activité est-elle réglementée ? », puis « Outils », puis « Les fiches réglementation de Bpifrance Création », [Administrateur de biens](#), [Agent immobilier](#)

## Contacts internes

professionimmo@lyon-metropole.cci.fr

PROFESSIONS IMMOBILIERES TRANSACTION GESTION SYNDIC MARCHAND DE LISTES PRESTATIONS  
TOURISTIQUES PRESTATIONS DE SERVICES AGENT IMMOBILIER NEGOCIATEUR IMMOBILIER

Mise à jour le : 23/01/2020

La CCI LYON METROPOLE Saint-Etienne Roanne dégage sa responsabilité en cas de défaillance quant à l'exactitude des informations.