

Juillet 2015

AGENT IMMOBILIER

I. DEFINITION

Personne physique ou société qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations portant sur les biens appartenant à des tiers et relatives notamment à :

- l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis,
 - l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce,
 - la souscription, l'achat, la 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,
 - l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce,
 - la gestion immobilière,
 - la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé.
 - la 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 (hors publications par voie de presse),
 - l'exercice des fonctions de syndic de copropriété
- Article 1 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970*

NB : Certaines activités ont été assimilées à des agences immobilières et dépendent ainsi de la même réglementation ; bien veiller à identifier clairement son activité exercée !

Les activités soumises à cette réglementation sont exclues du régime de la Micro Entreprise, notamment à cause de l'application de la TVA immobilière.

En outre, les **négoceurs immobiliers** ou **agents commerciaux immobiliers** dépendent directement du Registre des Agents Commerciaux tenu par le Registre du Commerce et des Sociétés, dès lors qu'ils exercent sous forme d'entreprise individuelle (sous forme de société, ils dépendent du CFE de la CCI)

Les **chasseurs immobiliers** ; -attention aux dérives de la pratique - ; simple intermédiaire non rémunéré sur la vente, mais sur ses prestations de recherche du bien, il n'est pas soumis à cette réglementation. Sauf dans le cas où son activité est assimilée à celle de l'Agent Immobilier (partage de commission, rémunération sur la vente du bien) cette réglementation lui sera appliquée.

II. REGLEMENTATION ET DEMARCHE

NOUVEAU ! AU 1^{er} Juillet 2015, transfert de compétence des Préfectures vers les CCI : L'agent immobilier doit être titulaire d'une carte professionnelle d'Agent Immobilier délivrée par la CCI du siège ou du principal établissement.

- 1. Désormais le CFE de la CCI traite le dossier relatif à la constitution ou à la modification de la société ou de l'entreprise et le transmet au greffe du RCS sans pièce spécifique à l'activité d'AI.**
- 2. Le RCS délivre le Kbis avec la mention suspensive de présentation de la CAI.**
- 3. Le Kbis ainsi délivré permet au CFE de la CCI d'instruire le dossier de demande ou de renouvellement de la CAI.**
- 4. Une fois la carte délivrée et copie transmise au RCS, cette mention suspensive est supprimée.**

L'ouverture d'une agence immobilière est conditionnée à l'obtention de la carte professionnelle.

Elle est numérotée et peut porter les mentions suivantes :

- « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »,
 - « Syndic de copropriété »,
 - « Gestion immobilière »,
 - « Prestations touristiques » en cas d'exercice à titre accessoire d'activités touristiques,
- et, le cas échéant,
- la mention "Non-détention de fonds" et "Absence de garantie financière",
 - "Prestations de services" pour les ressortissants extra communautaires non établis sur le territoire national,
 - sur une autre carte, la mention « Marchand de listes ».

[Article 1 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972](#)

Précision : la carte professionnelle est valable 3 ans.

[Article 80 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972](#)

A noter : pour les personnes exerçant sans établissement en France à titre permanent, contacter la CCI de Paris

[Article 5 du décret 72-768 du 20 juillet 1972](#)

L'obtention de la CAI est soumise à des conditions dont la CCI assure désormais le contrôle :

- **aptitude professionnelle**, *diplôme, expérience professionnelle ou les 2 combinés*
- cf nos listes de pièces)
- **garantie financière**
- **assurance en responsabilité civile professionnelle.**

III. PIECE SPECIFIQUE A FOURNIR AU CFE POUR LA FORMALITE

PLUS DE PIECE SPECIFIQUE A FOURNIR !

IV. PLUS D'INFORMATIONS

Autorité compétente :

Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin

10 place Gutenberg

BP 70012

67081 Strasbourg Cedex

☎ 03 90 2 067 68

agentimmobilier@strasbourg.cci.fr

Liens utiles :

www.alsaeco.com : note juridique *Agence immobilière*

www.apce.com : note juridique *Agent immobilier*