



## Agent immobilier

Vérfié le 26 mai 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Pour ouvrir une agence immobilière et réaliser des transactions en tant qu'intermédiaire, il est obligatoire respecter certaines obligations : inscription au RCS, détenir une carte professionnelle, fournir une attestation d'habilitation à ses collaborateurs. Les démarches s'effectuent auprès de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) territoriale. Les annonces de vente et de location sont soumises à des règles d'affichage. L'agent doit détenir un mandat écrit l'autorisant à négocier.

### Dans quels cas la carte est-elle obligatoire ?

La carte professionnelle de l'agent immobilier français ou ressortissant d'un pays de *[l'Espace économique européen \(EEE\)](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R42218)* (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R42218>) est obligatoire pour les activités suivantes et doit être mentionnée pour chacune d'entre elles :

- Transactions sur immeubles, terrains ou constructions (achat, vente, échange, location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis)
- Achat, vente ou location-gérance de fonds de commerce
- Gestion immobilière
- Souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété
- Achat et vente de parts sociales, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce
- Syndicat de copropriété
- Marchand de listes : vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location, en nu ou en meublé, d'immeubles
- Conclusion de contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé

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 pouvant aller jusqu'à 6 mois de prison et 500 € d'amende.

**À noter :** l'activité « Marchand de listes » nécessite une carte comportant exclusivement cette mention. 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.

### Attestation d'habilitation

S'il emploie des salariés ou des agents commerciaux en tant que négociateurs immobiliers, l'agent immobilier doit leur fournir une attestation d'habilitation (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R41106>), qui permet de justifier de leur qualité et de l'étendue de leurs pouvoirs. Il les habilite à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte du titulaire de la carte professionnelle.

Les agents commerciaux habilités doivent :

- justifier de leur compétence professionnelle,
- souscrire un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle. Ce contrat permet de les assurer pendant leur activité. Un justificatif d'assurance devra être fourni lors du visa de l'attestation d'habilitation par la CCI.

### Conditions d'obtention de la carte

Son obtention est soumise à des conditions :

- d'aptitude professionnelle : diplôme sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales et/ou expérience professionnelle acquise au sein d'une agence immobilière titulaire de la carte professionnelle
- de moralité : l'absence d'incapacité ou d'interdiction d'exercer est établie par un bulletin n°2 du casier judiciaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14710>) du demandeur
- de l'attestation de garantie financière (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R32800>) souscrite auprès d'une banque, d'une organisation professionnelle, d'une compagnie d'assurance, d'un établissement de crédit ou de la Caisse des dépôts, qui est obligatoire pour les agents immobiliers qui détiennent des fonds, effets ou valeurs pour leurs clients (un dépôt de garantie, par exemple), excepté leur rémunération ou commission
- de l'attestation d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle
- d'une immatriculation au RCS attestée par un extrait K ou Kbis (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F21000>) datant de moins d'un mois.

Un prestataire ressortissant d'un pays de *[l'Espace économique européen \(EEE\)](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R42218)* (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R42218>) peut obtenir la carte professionnelle à condition :

- d'être établi légalement en France,

- d'avoir une connaissance suffisante de la langue française,
- et de justifier :
  - soit d'un diplôme ou titre de formation sanctionnant des études post-secondaires d'au moins 1 an (ou d'une durée équivalente en cas d'études à temps partiel), lui permettant l'accès à l'activité d'agent immobilier dans l'État d'origine,
  - soit de l'exercice à temps plein de l'activité pendant 3 années consécutives (ou pendant une durée équivalente à temps partiel au cours des 10 dernières années).

Ce prestataire peut demander la carte professionnelle européenne par voie électronique. En cas de demande complète et conforme, la chambre de commerce et d'industrie (CCI) territoriale ou la chambre départementale d'Île-de-France compétente délivre la carte professionnelle pour une durée de 18 mois.

#### Durée de validité et renouvellement de la carte

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, sauf dans les cas suivants :

- si la carte a expiré avant le 31 décembre 2016, le suivi de la formation n'est pas obligatoire,
- si la carte expire en 2017, son titulaire doit justifier de 14 heures de formation continue,
- si la carte expire en 2018, son titulaire doit justifier de 28 heures de formation continue.

**▲ Attention :** les cartes délivrées avant le 30 juin 2008 sont valables jusqu'à leur date d'expiration. Les cartes délivrées par les préfectures entre le 1<sup>er</sup> juillet 2008 et le 30 juin 2015 inclus sont valables jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

#### Modification de la carte

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 de son principal établissement,
- de dénomination ou raison sociale,
- de forme juridique de la personne morale,
- de l'identité du ou des représentants légaux ou statutaires,
- de l'identité du garant,
- d'assureur pour la responsabilité civile professionnelle.

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

Un agent immobilier européen peut exercer l'activité d'agent immobilier **de façon temporaire et occasionnelle** en France à condition :

- d'exercer légalement son activité dans un pays de l'*Espace économique européen (EEE)* (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R42218>) selon la réglementation du pays d'origine (qualifications professionnelles, autorisation notamment),
- d'avoir fait une déclaration préalable d'activité auprès de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France.

#### Déclaration préalable d'activité

Une déclaration préalable d'activité doit être effectuée à la CCI par la personne dirigeant un établissement, une succursale, une agence ou un bureau qui dépend du titulaire d'une carte professionnelle, même ouvert à titre temporaire.

#### Coût de la carte

Coût de la carte professionnelle d'agent immobilier à partir du 1er mars 2020

Type de demande	Montant
Délivrance initiale de la carte ou ajout de nouvelles activités	160 €
Modification	68 €
Renouvellement	130 €
Délivrance d'un récépissé de déclaration préalable d'activité	96 €
Délivrance d'une attestation pour la personne habilitée par le titulaire de carte professionnelle	55 €

## Statut juridique de l'agence

L'activité d'agent immobilier peut être exercée dans le cadre :

- d'une entreprise individuelle,
- ou d'une société.

L'activité de l'agent immobilier est considérée comme une prestation de services de nature commerciale.

L'agent immobilier est considéré comme un **commerçant**.

Son agence doit être immatriculée au RCS et attestée par un **extrait K ou Kbis**. (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F21000>)

**▲ Attention** : l'activité d'agent immobilier ne peut pas être exercée dans le cadre du statut de micro-entrepreneur.

## Garantie financière

Une garantie financière est obligatoire pour les agents immobiliers qui détiennent des fonds, effets ou valeurs pour leurs clients (un dépôt de garantie, par exemple). Leur rémunération ou commission n'entrent pas dans cette garantie.

Elle peut être souscrite auprès d'un établissement de crédit (une banque, par exemple), d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance ou de la Caisse des dépôts et consignations.

Un agent immobilier qui déclare son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur n'est pas tenu de justifier de cette garantie financière.

Lorsqu'il perçoit des fonds de ses clients, le professionnel doit :

- tenir un registre de tous les versements,
- délivrer un reçu, dont l'original est remis au client (le double doit être conservé dans le carnet de reçus),
- mettre ces fonds sur un compte dédié.

Le montant de la garantie doit au moins être égal aux sommes dont l'agent immobilier est redevable à tout moment.

Elle ne peut pas être inférieure à 30 000 € pendant les 2 premiers exercices, puis à 110 000 €.

En cas d'exercice de plusieurs activités immobilières, la garantie doit couvrir chacune de ces activités.

## Assurance de responsabilité civile professionnelle

Un contrat d'assurance couvrant les conséquences financières de la responsabilité civile professionnelle doit être souscrit pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau.

Il doit aussi être souscrit pour les agents commerciaux habilités par le titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier.

La limite de garantie ne peut être inférieure à 76 224,51 € par an pour un même assuré.

Les franchises ne doivent pas excéder 10 % des indemnités dues.

## Affichages

L'agent immobilier doit afficher de façon visible par la clientèle les informations suivantes :

- Numéro de sa **carte professionnelle** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32994>)
- Mention relative à la perception ou non de fonds
- Montant de la garantie financière, dénomination et coordonnées du garant
- Tarifs TTC des prestations et leur mode de calcul avec le barème des prix (les tarifs affichés devant être appliqués)
- Répartition des honoraires quand le prix des honoraires est à la charge de l'acquéreur.


Lorsque ces prix sont fixés proportionnellement à la valeur du bien vendu ou au montant du loyer, l'affichage doit indiquer les pourcentages prélevés et les tranches de prix correspondantes ainsi que tous les éléments auxquels se rapportent ces pourcentages.

Les fourchettes de prix sont interdites. Les prix doivent donc être fixés pour chacune des prestations proposées. Les tarifs peuvent être forfaitaires et/ou proportionnels.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, tout professionnel de l'immobilier peut demander si son affichage (ou son projet d'affichage) de prix et de tarifs est conforme à la réglementation en vigueur. Cette demande se fait en ligne sur le site de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). La DGCCRF donne sa réponse dans un délai de 2 mois à partir de la date de réception du dossier complet :

**Demande de prise de position formelle de l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation sur les modalités d'information du consommateur sur les prix**

- Ministère chargé de l'économie

Accéder au  
formulaire(pdf - 1014.8 KB)   
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_15787.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15787.do))


## Annonces

### Annonces de vente

En cas d'honoraires à la charge de l'acquéreur, les mentions suivantes doivent apparaître sur l'annonce :

- Part TTC des honoraires en pourcentage du prix hors honoraires
- Prix de vente honoraires inclus doit apparaître en 1<sup>er</sup> lieu sur l'annonce
- Prix exprimé hors honoraires

En cas d'honoraires à la charge exclusive du vendeur, seul le prix de vente hors honoraires doit être mentionné.

 **À savoir** : une mention précisant le mode de répartition des honoraires, entre acquéreur et vendeur, doit figurer sur l'annonce de vente.

### Annonces de location

Toutes les annonces de location non saisonnière d'une durée supérieure à 90 jours doivent mentionner les informations suivantes :

- Loyer mensuel charges comprises : prioritairement aux locataires potentiels (sur un site internet d'annonces, par exemple)
- Charges locatives et leurs modes de récupération (provision, forfait ou remboursement sur justificatifs)
- Complément de loyer pour les communes soumises à encadrement : somme demandée par le bailleur selon les caractéristiques du bien (confort particulier)
- Montant du **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>), limité à un mois de loyer hors charges pour les locations nues et 2 mois de loyer hors charges pour les meublés
- Caractère meublé de la location
- Montant total des honoraires de l'intermédiaire à payer par le locataire
- Part des honoraires dus pour l'état des lieux, si l'intermédiaire le réalise
- Commune du bien loué (zone géographique très tendue, tendue ou non), avec le numéro de l'arrondissement
- Surface habitable louée, identique à celle dans le bail d'habitation.

## Missions de l'agent immobilier

L'agent immobilier doit vérifier :

- le titre de propriété du vendeur (en cas d'indivision, tous les propriétaires doivent consentir à vendre le bien),
- les caractéristiques du bien fournies par le vendeur (surface, existence d'éventuelles servitudes, diagnostics immobiliers obligatoires, par exemple),
- et la solvabilité de l'acquéreur.

L'agent immobilier doit respecter les stipulations du mandat.

Il est tenu d'un devoir de conseil à l'égard du vendeur et de l'acquéreur.

 **À savoir** : l'agent immobilier ne peut pas acheter les biens immobiliers dont on lui a confié la vente.

## Formation continue obligatoire

Une formation continue d'une durée minimale de 14 heures par an (ou 42 heures au cours de 3 années consécutives d'exercice) est obligatoire pour les professionnels de l'immobilier suivants :

- Titulaires de la carte professionnelle d'agent immobilier (ou s'il s'agit d'une personne morale, son représentant légal)
- Personnes qui assurent la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau
- Salariés et agents commerciaux employés en tant que négociateurs immobiliers, détenteurs d'une attestation d'habilitation fournie par le titulaire de la carte d'agent immobilier.

La formation peut prendre plusieurs formes :

- Actions de formation de mise à jour et de perfectionnement des connaissances, d'adaptation ou de développement des compétences, de promotion professionnelle, notamment
- Colloques organisés dans les conditions d'une action de formation, dans la limite de 2 h/an
- Enseignement dans la limite de 3 h/an.

La formation continue en lien direct avec l'activité d'agent immobilier doit porter sur les sujets suivants :

- Questions juridiques, économiques, commerciales
- Déontologie (au moins 2 heures sur 3 ans)
- Techniques concernant la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique.

Seuls les organismes de formation enregistrés, ou légalement établis en UE, peuvent organiser la formation continue.

Ils délivrent une attestation de formation aux participants, à transmettre à la CCI.

Le prestataire d'un pays de l'EEE (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R42218>) qui exerce une activité d'agent immobilier ou qui a une formation non réglementée dans l'État d'établissement doit l'avoir exercée pendant au moins 2 ans au cours des 10 années précédentes.

#### Textes de référence

- Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068387)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068387>)
- Décret n°2015-1090 du 28 août 2015 fixant le code de déontologie des activités de transaction et gestion des immeubles et fonds de commerce [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031113441)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031113441>)
- Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à des opérations sur les immeubles et fonds de commerce [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061974)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061974>)
- Décret n° 2015-702 du 19 juin 2015 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030753905&categorieLien=id) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030753905&categorieLien=id>)
- Décret n° 2017-1481 du 17 octobre 2017 relatif à la carte professionnelle européenne et au mécanisme d'alertes pour la profession d'agent immobilier [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000035829657)  
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000035829657>)
- Arrêté du 19 juin 2015 fixant les informations figurant sur la carte professionnelle des agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030754062)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030754062>)
- Arrêté du 19 juin 2015 fixant le paiement dû en rémunération de procédures applicables aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030754050)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030754050>)
- Arrêté du 16 novembre 2017 sur les documents justificatifs de la demande de carte professionnelle européenne pour la profession d'agent immobilier [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036121159)  
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036121159>)
- Arrêté du 10 février 2020 fixant le paiement des procédures prévues par le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 applicables aux agents immobiliers [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041573475)  
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041573475>)  
*Coût de la carte professionnelle*

#### Services en ligne et formulaires

- Agent immobilier : demande ou renouvellement de carte professionnelle (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R13999>)  
Formulaire
- Agent immobilier : demande d'attestation d'habilitation (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R41106>)  
Formulaire
- Demande de prise de position formelle de l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation sur les modalités d'information du consommateur sur les prix (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R48976>)  
Formulaire