

Guide pratique
Activités réglementées

R 5

REGLEMENTATION



Professions immobilières

Agent immobilier
Marchand de biens
Administrateur de biens

- régime juridique -



Service Juridique

53 rue Stanislas - CS 24226
54042 NANCY Cedex
téléphone : 03 83 85 54 54
télécopie : 03 83 85 54 50
www.nancy.cci.fr

AVERTISSEMENT

*Ce guide, rédigé par le Service Juridique
de la Chambre de Commerce et d'Industrie
de Meurthe-et-Moselle, est de nature purement
indicative.*

*Il est destiné à l'information des créateurs d'entreprises et des
commerçants.*

*© CCI de Meurthe-et-Moselle – Service juridique IK
1^{ère} édition : 1993 - mise à jour : février 2009*

Reproduction interdite

	ADMINISTRATEUR DE BIENS (ou gérant d'immeubles)	AGENT IMMOBILIER	MARCHAND DE BIENS
Principaux textes applicables	Loi HOGUET du 2 janvier 1970 modifiée, décret du 20 juillet 1972 modifié		Pas de statut juridique propre mais régime fiscal particulier.
Définition	<ul style="list-style-type: none"> Mandataire qui assure de manière habituelle la gestion d'immeubles pour le compte de propriétaires. même si l'activité est accessoire à une autre activité. 	<ul style="list-style-type: none"> Mandataire chargé d'intervenir de manière habituelle dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui. même si l'activité est accessoire à une autre activité. <p>Cas particulier : les "marchands de listes" proposant des listes d'appartements à louer ou à acheter, sont soumis au statut des agents immobiliers et doivent obtenir de la Préfecture une carte portant la mention « marchand de listes »</p>	<ul style="list-style-type: none"> Professionnel qui acquiert pour son compte des biens (immeubles, fonds de commerce, titres de sociétés immobilières) pour les revendre avec profit. même si l'activité est accessoire à une autre activité.
Statut juridique	<p>L'activité indépendante est de nature commerciale: elle peut être exercée par une personne physique ou par une personne morale (sociétés commerciales : SNC, SARL, SA...).</p> <p>L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (R.C.S.) par l'intermédiaire du Centre de Formalités des Entreprises (C.F.E.) de la Chambre de Commerce et d'Industrie est obligatoire.</p> <p>Respect du droit commun applicable à toute activité commerciale (absence de condamnation pénale, etc...)</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> Carte professionnelle "gestion immobilière" délivrée par le préfet, valable dix ans, renouvelable Aptitude professionnelle (requis du représentant légal si personne morale) : compétence et moralité. <i>Voir liste ci après.</i> Garantie financière <i>cf ci-contre (idem agent immobilier)</i> Assurance en responsabilité civile professionnelle. 	<ul style="list-style-type: none"> Carte professionnelle "transaction sur immeubles et fonds de commerce" délivrée par le préfet, valable dix ans, renouvelable Les négociateurs salariés doivent produire une attestation délivrée par le titulaire de la carte professionnelle, conforme à un modèle et visée par le préfet Aptitude professionnelle (requis du représentant légal si personne morale) : compétence et moralité. <i>Voir liste ci après.</i> Garantie financière délivrée par une société de caution mutuelle, un établissement bancaire, une entreprise d'assurances ou cautionnement spécialement affecté (dépôt des fonds auprès de la Caisse des dépôts et consignations). Montant minimal légal : <ul style="list-style-type: none"> - 110 000 Euros - 30 000 Euros les deux premières années d'exercice et les années suivantes si pas maniement de fonds. Assurance en responsabilité civile professionnelle. 	-----

	ADMINISTRATEUR DE BIENS (ou gérant d'immeubles)	AGENT IMMOBILIER	MARCHAND DE BIENS
Aptitude professionnelle	<p>L'aptitude professionnelle est requise du commerçant individuel ou du dirigeant de la société (gérant).</p> <p>Elle résulte soit d'un diplôme, soit d'un diplôme et d'une expérience professionnelle, soit d'une expérience professionnelle seule.</p> <p><input type="checkbox"/> Aptitude résultant d'un diplôme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diplômes bac + 3 dans les domaines d'études juridiques, économiques ou commerciales • DUT ou BTS dans le secteur immobilier • Diplôme de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation, option vente et gestion d'immeuble. (ICH Nancy tél : 03 83 85 49 00) <p><i>Remarque :</i> Concernant l'équivalence de diplômes ne figurant pas sur cette liste ou de diplômes étrangers, il convient d'interroger le Ministère de l'Education Nationale, 110 rue de Grenelle 75007 Paris. Tél. 01 45 50 10 00</p>		---
	<p>Aptitude résultant d'un diplôme et d'une expérience professionnelle</p> <p>Baccalauréat ou diplôme équivalent</p> <p>et au moins trois ans d'expérience professionnelle</p>		---
Aptitude professionnelle	<p><input type="checkbox"/> Aptitude résultant d'une expérience professionnelle</p> <p>Le demandeur doit avoir une expérience professionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 4 ans dans un emploi cadre - ou d'au moins 10 ans dans un emploi non-cadre <p><i>Remarque :</i> Les emplois peuvent avoir été occupés à temps complet ou à temps partiel. Il n'est pas nécessaire que l'occupation de l'emploi ait été continue.</p> <p><input type="checkbox"/> Conditions spécifiques requises des ressortissants de l'Union Européenne selon l'aptitude acquise dans le pays d'origine.</p> <p>Décret n°93-199 du 9 février 1993 et arrêté du 13 octobre 1993.</p>		---

	ADMINISTRATEUR DE BIENS (ou gérant d'immeubles)	AGENT IMMOBILIER	MARCHAND DE BIENS
Obligations principales	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de mandat écrit comportant certaines mentions obligatoires, • Obligation de rendre compte au mandant (reddition des comptes au moins une fois par an), • Registres spéciaux à tenir <i>conformes aux modèles définis par arrêtés du 1^{er} sept 1972 et du 15 sept 1972,</i> • Mentions spécifiques à faire figurer sur tous les documents et sur une affiche apposée dans les lieux de réception de la clientèle. • Obligations relatives à la réception et à la détention des fonds (délivrance de reçus conformes à un modèle défini par arrêté du 1^{er} sept 1972). • Déclaration auprès de la CNIL si tenue d'un fichier informatisé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Faire enregistrer tous les actes se rapportant à la profession dans le délai de dix jours à compter de leur date <i>(sauf s'il s'agit d'actes notariés - art. 634 du Code Général des Impôts).</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligations générales des commerçants. • Tenue d'un répertoire spécifique <i>« à colonnes non sujet au timbre, présentant, jour par jour, sans blanc ni interligne et par ordre de numéros, tous les mandats, promesses de vente, actes translatifs de propriété et, d'une manière générale, tous actes se rattachant à la profession de marchand de biens. » (art. 852-2° C.G.I.).</i> • Déclaration auprès de la CNIL si tenue d'un fichier informatisé.
Rémunération	La rémunération doit être prévue au contrat. Le montant des honoraires est libre.		Marge.
Protection sociale	<ul style="list-style-type: none"> • En entreprise individuelle, le chef d'entreprise est assujéti aux cotisations sociales des commerçants (travailleurs non salariés T.N.S.) • En société commerciale, le régime social dépend de la situation de la personne dans la société. 		
Impôt sur les bénéfices	<p>Selon la forme juridique de l'entreprise,</p> <ul style="list-style-type: none"> - impôt sur le revenu, catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (I.R. - B.I.C.), - ou impôt sur les sociétés (I.S.). 		<p>Selon la forme juridique de l'entreprise,</p> <p>I.R. - B.I.C. (et non pas plus-values) ou impôt sur les sociétés (I.S.)</p> <p>Le bénéfice imposable est constitué par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, le coût réel des travaux et les commissions versées à des tiers, les intérêts versés pour l'acquisition si justifiés.</p> <p><i>N.B. : les revenus issus de la location éventuelle des immeubles avant de les revendre sont des B.I.C. et non pas des revenus fonciers.</i></p>
Taxe Professionnelle	Oui	Oui	Oui

	ADMINISTRATEUR DE BIENS (ou gérant d'immeubles)	AGENT IMMOBILIER	MARCHAND DE BIENS
T.V.A.	Oui taux de 19,60 %	Oui taux de 19,60 %	Oui Particularités fiscales : <ul style="list-style-type: none"> • Régime réel normal obligatoire. • TVA au taux de 19,60 % sur la marge réalisée c'est-à-dire sur la différence entre le prix de vente hors taxe majoré des charges et le prix d'acquisition hors taxe (<i>art. 268 C.G.I.</i>) • Possibilité de déduire par exemple, la TVA sur des travaux de rénovation, mais non déductibilité de TVA sur l'acquisition des immeubles, fonds de commerce et titres de société immobilière (<i>art. 231 Annexe II C.G.I.</i>). <p><i>Les opérations pouvant relever de la TVA immobilière ne sont pas envisagées ici, se reporter à l'article 257-7 du C.G.I.</i></p>
Droits d'enregistrement	-----	-----	Régime spécial : exonération des droits de mutation dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • prendre l'engagement, dans l'acte d'acquisition, de revendre dans les quatre ans (<i>art. 1115 C.G.I.</i>) • acquisition de biens mobiliers (fonds de commerce) : exonération. • acquisition de biens immobiliers : seule la taxe de publicité foncière est due (0,60 %).

CONTACTS UTILES

pour les formalités de création de l'entreprise

ADMINISTRATEUR DE BIENS (ou gérant d'immeubles)	AGENT IMMOBILIER	MARCHAND DE BIENS
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie 53 rue Stanislas - CS 24226 54042 Nancy Cedex tél. 03 83 85 54 54 www.nancy.cci.fr Antenne du Pays-Haut 5 avenue de Saintignon 54402 Longwy Cedex tél : 03 82 24 40 58</p> <p>Centres de Formalités des Entreprises pour l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (R.C.S.) - Nancy 53 rue Stanislas tél : 03 83 85 54 55 - Briey 12 rue du Roi de Rome tél : 03 82 46 27 85</p>		
<p>Préfecture pour l'obtention de la carte professionnelle :</p> <p>Préfecture de Meurthe-et-Moselle 1 rue Préfet Claude Erignac 54000 Nancy tél. 03 83 34 26 26 www.meurthe-et-moselle.pref.gouv.fr</p> <p>Sous-préfectures 1 place du Chateau 54151 BRIEY Cedex tél : 03 82 47 55 00 8 rue de Sarrebourg 54300 LUNEVILLE tél : 03 83 76 64 00 9 rue Firmin Gouvion 54201 TOUL Cedex tél : 03 83 65 35 35</p>	<p>-----</p>	

Pour savoir plus : se reporter aux autres fiches pratiques

[FIN DE DOCUMENT]