

Les professions immobilières

Règlementation

Le contexte

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 transfère la délivrance de la carte professionnelle des activités immobilières énoncées dans la loi Hoguet du 2 janvier 1970 au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou au président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France.
- Cette modification sera applicable après l'entrée en vigueur de textes réglementaires et au plus tard **le 1er juillet 2015**.
- **Attention ! Ces nouvelles formalités de délivrance des cartes professionnelles recouvrent :**
 - la création, les modifications et la restitution de la carte professionnelle de la personne physique ou morale exerçant l'activité immobilière ;
 - la création, les modifications et la restitution du récépissé de déclaration préalable d'activités secondaires (établissement secondaire, succursale...) ;
 - l'enregistrement, les modifications et la restitution de l'attestation de collaborateurs (salariés et indépendants) du professionnel immobilier ;
 - les mises en demeure de régularisation (ex : montant de la garantie, non restitution de carte,...)

Les textes

- Textes votés

Loi 2014-366 ALUR : transfert de compétence de la préfecture à la CCI (art. 24)

Loi 70-9 dite Hoguet : réglementation de l'activité immobilière

Loi 65-557 sur la copropriété

Code de commerce : les agents commerciaux : articles L134-1 à L 134-17 du code de commerce

Décret 72-678 conditions d'application de la loi Hoguet

Décret 2014-843 Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière

- Différentes circulaires et arrêtés ont également été votés.

- Textes adoptés le 19 juin 2015 :

Décret de 1972 modifié après examen en conseil d'Etat sur les procédures de traitement des dossiers par les CCI par le décret 2015-702 du 19 juin 2015.

Décret 2015-703 relatif au fichier automatisé à tenir par CCI France (fichier consultable sur le site www.professionnels-immobilier.cci.fr).

3 arrêtés du 19 juin 2015 sur la tarification des supports délivrés, sur les informations portées sur les cartes des professionnels de l'immobilier et sur les imprimés de demandes de formalités.

[Décret n° 2016-173 du 18 février 2016](#) relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier

Les modifications apportées par la loi ALUR

- **Changement de l'autorité compétente**

La compétence concernant la délivrance de la carte professionnelle est attribuée aux CCI et non plus aux Préfectures.

- **Durée de validité de la carte**

« La carte » est valable pour **3 ans** (délivrance) ou le temps qui reste à courir si modification ou temps du contrat d'un collaborateur en CDD ou indépendant,...

- **Tarifification des différents supports**

La délivrance de la carte par les Préfectures était gratuite, elle devient **payante** dès le 1^{er} juillet 2015. Une tarification différente sera appliquée selon la formalité à effectuer et le support à délivrer.

- **Activités concernées par la délivrance de la carte**

Accroissement des activités concernées par la loi Hoguet de 1970 modifiée par la loi ALUR de 2014 (ex : recherche ; syndic de copropriété...)

Les activités concernées

- **Activités relevant de la loi Hoguet**

- L'agent immobilier
- Les personnes exerçant des activités de transaction immobilière ou activités de l'agent immobilier
- La gestion immobilière
- L'administrateur de biens
- Le syndic de copropriété
- Le marchand de listes
- Les prestations touristiques

- **Les activités hors champ de la loi**

- Le promoteur immobilier
- Le marchand de biens
- L'expert immobilier
- L'expert agricole et foncier
- Le diagnostiqueur immobilier

- **Les activités dispensées de l'application en tout ou en partie de la loi**

- Les professions réglementées (notaires, avocats, experts fonciers...)
- L'agent de voyages
- Les personnes morales ou physiques exclues par la loi Hoguet

Les conditions de délivrance des documents

- **L'aptitude professionnelle (chapitre II décret 72-678)**

L'article 3 de la loi Hoguet dispose que les titulaires de la carte professionnelle, les représentants légaux de la personne morale ainsi que les directeurs d'établissements secondaires doivent justifier de leur expérience professionnelle.

La loi ALUR exige également la justification d'une compétence professionnelle pour tous les collaborateurs.

Justification de l'aptitude professionnelle par un diplôme de niveau II sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales **ou** par un diplôme et de l'expérience professionnelle **ou** par de l'expérience professionnelle.

- **La moralité (titre II de la loi Hoguet)**

La condition de moralité s'applique au titulaire de la carte, aux représentants légaux de la personne morale, aux directeurs d'établissements secondaires ainsi qu'à tout détenteur d'une attestation de collaborateur.

- **La garantie financière (professions immobilières et prestations touristiques)**

Le professionnel qui reçoit des fonds, valeurs ou effets déposés par les clients doit souscrire une garantie financière auprès d'un établissement de crédit ou d'assurances.

L'exigence de cette garantie concerne toutes les activités de la loi Hoguet.

- **L'assurance civile professionnelle**

Tous les professionnels mentionnés à l'article 1 de la loi Hoguet ont l'obligation de contracter une assurance civile professionnelle.

- **Le compte séquestre**

Pour les activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et de marchand de liste, et si le professionnel reçoit des fonds de la part de ses clients, alors il a l'obligation d'ouvrir un compte séquestre (dans un établissement différent de celui qui a accordé la garantie financière).