

Renouveler sa carte professionnelle

Du fait des réformes récemment intervenues, le renouvellement de la carte dont doit être titulaire tout professionnel de l'immobilier a été confié aux chambres de commerce et de l'industrie (CCI), et de nouvelles conditions d'attribution du renouvellement ont été ajoutées. Qu'en est-il aujourd'hui des modalités de renouvellement ?

CHAMP D'APPLICATION

La formalité de renouvellement concerne :

- le renouvellement d'une carte délivrée par une préfecture ou une CCI ;
- la mise à jour d'une carte délivrée par une préfecture ;
- l'ajout ou la suppression d'une mention sur une carte préfecture ou CCI.

Depuis le 1^{er} juillet 2015, les CCI délivrent une seule carte professionnelle, quel que soit le nombre de mentions demandées. Ainsi, toute personne détenant deux cartes doit en demander le renouvellement au même moment.

MODALITÉS DU RENOUELEMENT

La demande de renouvellement doit être déposée contre décharge ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique. La demande doit être déposée **au moins 2 mois** avant la date d'expiration de la carte. La carte n'est renouvelée que sur remise de l'ancienne carte.

PIÈCES À FOURNIR

La personne sollicitant le renouvellement de sa carte doit fournir, sauf demande particulière, les pièces suivantes :

- Le formulaire Cerfa 15312*01, dûment rempli.
- Le justificatif de paiement de la redevance de 120 €.
- Un extrait K-bis original de moins de 1 mois.
- L'original de la carte professionnelle en cours de validité.
- Une copie de l'attestation de garantie financière, délivrée par l'organisme garant, pour l'année en cours, pour chacune des activités exercées ;
OU une déclaration sur l'honneur du demandeur qu'il n'est reçu ni détenu, directement ou indirectement, à l'occasion de tout ou partie des activités pour lesquelles la carte est demandée, d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux correspondant à sa rémunération ou sa commission.
- Une copie de l'attestation d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, pour l'année en cours, mentionnant les activités exercées.
- Une copie recto-verso de la pièce d'identité du demandeur, en cours de validité.
- Pour les ressortissants de l'UE ou de l'EEE, l'autorisation signée en original, de consulter le bulletin n°2 du casier judiciaire du pays d'origine.
OU, pour les ressortissants d'un État hors UE ou EEE, un extrait de casier judiciaire de moins de 3 mois (ou à défaut un document équivalent) délivré par l'autorité judiciaire ou administrative du pays concerné.
- Pour une société : la copie des statuts à jour, certifiée conforme par le demandeur,
ET une copie de la pièce d'identité en cours de validité des associés détenant, directement ou indirectement, au moins 25 % des parts sociales.
- La justification du respect de l'obligation de formation continue (*voir ci-après*).

TEXTES APPLICABLES
Articles 3 et 3-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce dite loi Hoguet
Article 80 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pris pour l'application de la loi Hoguet
Décret n°2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier

ZOOM SUR L'OBLIGATION DE FORMATION CONTINUE

L'obligation de formation continue est applicable depuis le 1^{er} avril 2016.

Durée

La formation doit avoir une durée de :

- 14 heures par an,
- OU 42 heures au cours de 3 années consécutives d'exercice, dont au moins 2 heures de déontologie.

Faute de précision dans le texte, il paraît légitime de considérer que la durée de formation est attachée à la carte et non à chaque mention d'une carte. Ainsi, lorsqu'un agent immobilier détient deux mentions sur sa carte, son obligation de formation n'est pas doublée.

Pour la demande de renouvellement de la carte, la mise en œuvre pour les premières années sera la suivante :

Date d'expiration de la carte	Durée de formation à justifier
Du 01/04/2016 au 31/12/2016	Aucune obligation
Du 01/01/2017 au 31/12/2017	14 heures de formation
Du 01/01/2018 au 31/12/2018	28 heures de formation

Les formations suivies entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2016 peuvent-elles être prises en compte lors d'un renouvellement de la carte à intervenir au premier trimestre 2017 ou 2019 ? Le texte étant muet sur ce point, les CCI devraient retenir que toute formation suivie pendant la période sur laquelle doit être évalué le respect de l'obligation de formation doit être prise en compte.

Objet de la formation

Le décret prévoit que la formation continue a pour objet d'assurer aux professionnels de l'immobilier « la mise à jour et la perfectionnement des connaissances et des compétences nécessaires à l'exercice de leur profession » (article 1^{er}). Il est par ailleurs prévu que la formation peut prendre plusieurs formes (actions de formation, colloques, enseignement) dans certaines limites horaires : 3 heures d'enseignement et 2 heures de colloques.

En tout état de cause, la formation doit :

- avoir trait aux domaines juridique, économique, commercial, à la déontologie ainsi qu'aux domaines techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique... ;
- et avoir un lien direct avec l'activité professionnelle exercée.

Dans ces conditions, un agent immobilier avec une carte T peut-il valider son quota de formation avec des heures concernant la gestion immobilière ? Quid des cours de langue ? D'après la CCI, il semblerait qu'une formation en gestion immobilière puisse être prise en compte dans le cadre de l'obligation de formation du titulaire de la carte T. Cependant, ce point devra être confirmé car une compétence en gestion immobilière n'apparaît pas, en principe, comme nécessaire à l'exercice de la profession liée à la détention d'une carte T. Or, le décret prévoit que la formation doit être en lien avec l'exercice de la profession de celui qui la suit (cf. articles 1^{er} et 3). En revanche, les cours de langue peuvent probablement être rattachés à l'activité si la réalité de celle-ci le justifie.

Enfin, si le décret accepte la réalisation de formations à l'étranger, lorsqu'elles portent sur le domaine juridique elles ne sont validées que si elles présentent un lien suffisant avec le droit national applicable aux opérations mentionnées à l'article 1^{er} de la loi Hoguet.

Et les agents commerciaux ?

Le décret relatif à la formation continue prévoit que « les personnes, salariées ou non, habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier » sont soumises à cette obligation. Néanmoins, ces personnes ne sont pas elles-mêmes titulaires de la carte et aucun contrôle ne sera donc exercé sur le respect de l'obligation de formation par la CCI. C'est donc le titulaire de la carte professionnelle qui est mentionné sur le récépissé de la déclaration préalable d'activité ou qui les a habilitées, qui devra en contrôler l'accomplissement. A défaut, il est très probable que les assureurs ne manqueront pas d'en profiter pour exclure toute garantie en cas de sinistre...

Fiche pratique rédigée par Victoire de Bary, Avocat Associé - www.ocean-avocats.com