

Étendue de la carte professionnelle

Les modalités d'attribution de la carte professionnelle ont été simplifiées par le décret du 21 octobre 2005, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006. Depuis lors, les agents immobiliers et les administrateurs de biens sont titulaires d'une seule et même carte.

Les mentions de cette carte unique précisent les activités qu'ils entendent exercer (D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 1er) :

LA MENTION TRANSACTION SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE

Concerne les activités visées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970, ce qui concerne plus spécialement, la fonction d'agent immobilier :

1° *L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;*

2° *L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;*

3° *La cession d'un cheptel mort ou vif ;*

4° *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 ;*

5° *L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;*

8° *La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;*

LA MENTION GESTION IMMOBILIÈRE

Concerne les activités visées au 6° de l'article 1er de la loi :

6° *La gestion immobilière.*

Elle a plus spécialement trait aux fonctions d'administrateur de biens, gérant d'immeubles. La carte portant la mention « *gestion immobilière* » est donc exigée de tous ceux qui, d'une manière ou d'une autre, gèrent les immeubles : gérants, administrateurs de biens, régisseurs, à l'exception des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (Rép. min. n° 39226 : JOAN Q, 27 mai 1991, p. 2101) ;

LA MENTION SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

En cas d'exercice de l'activité mentionnée au 9° de l'article 1° :

9° *L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;*

LA MENTION MARCHAND DE LISTES

Concerne l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er de la loi Hoguet :

« A l'exclusion des publications par voie de presse, 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, est, quant à elle, exclusive des précédentes. Si son titulaire entend exercer l'activité de gestion et/ou de transaction, il devra être titulaire d'une autre carte portant ces mentions ; »

LA MENTION PRESTATIONS TOURISTIQUES

Elle doit figurer sur la carte lorsque son titulaire exerce des activités touristiques ;

LA MENTION PRESTATIONS DE SERVICES

Elle figure sur la carte des personnes exerçant les activités visées, mais qui sont établies hors du territoire national.

PETITE SUBTILITÉ :

L'article 69 du décret du 20 juillet 1972 apporte **une exception au principe de la séparation des activités** : le titulaire de la carte portant la mention « *gestion immobilière* » ou « *syndic* » **peut faire des actes d'entremise** en vertu de cette mention, à titre occasionnel, dans le cas particulier de la vente du bien géré. Cette dérogation s'explique par le souci d'éviter au propriétaire de s'adresser à un agent immobilier alors qu'il connaît le gérant qui administre son immeuble et qu'il lui fait confiance. Mais cette exception est enfermée dans des conditions étroites :

1) Le titulaire de la carte doit gérer depuis plus de 3 ans le bien qui est l'objet du contrat et avoir reçu à cette fin un mandat spécial répondant aux conditions de l'article 72 du décret pour procéder à l'opération dont il s'agit :

« *Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention :*

- *Transactions sur immeubles et fonds de commerce « ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1er (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties.*

- *Le mandat précise son objet et contient les indications prévues à l'article 73.*

- *Lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention.*

- *Tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conforme à un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie.*

- *Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat, qui reste en la possession du mandant.*

- *Ce registre est à l'avance coté sans discontinuité et relié. Il peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1365 et suivants du code civil.*

- *Les mandats et le registre des mandats sont conservés pendant dix ans. » ;*

2) La garantie financière de l'administrateur doit couvrir les versements et remises provenant de l'opération et les risques qui y sont afférents ;

3) Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut être encourue à cette occasion doivent être couvertes, soit par la police relative aux activités de gestion immobilière ou de syndic de copropriété, soit par une police spéciale ou complémentaire souscrite auprès d'une entreprise d'assurance.

Fiche pratique rédigée par Milad ROUHI,
juriste chez CFDP

