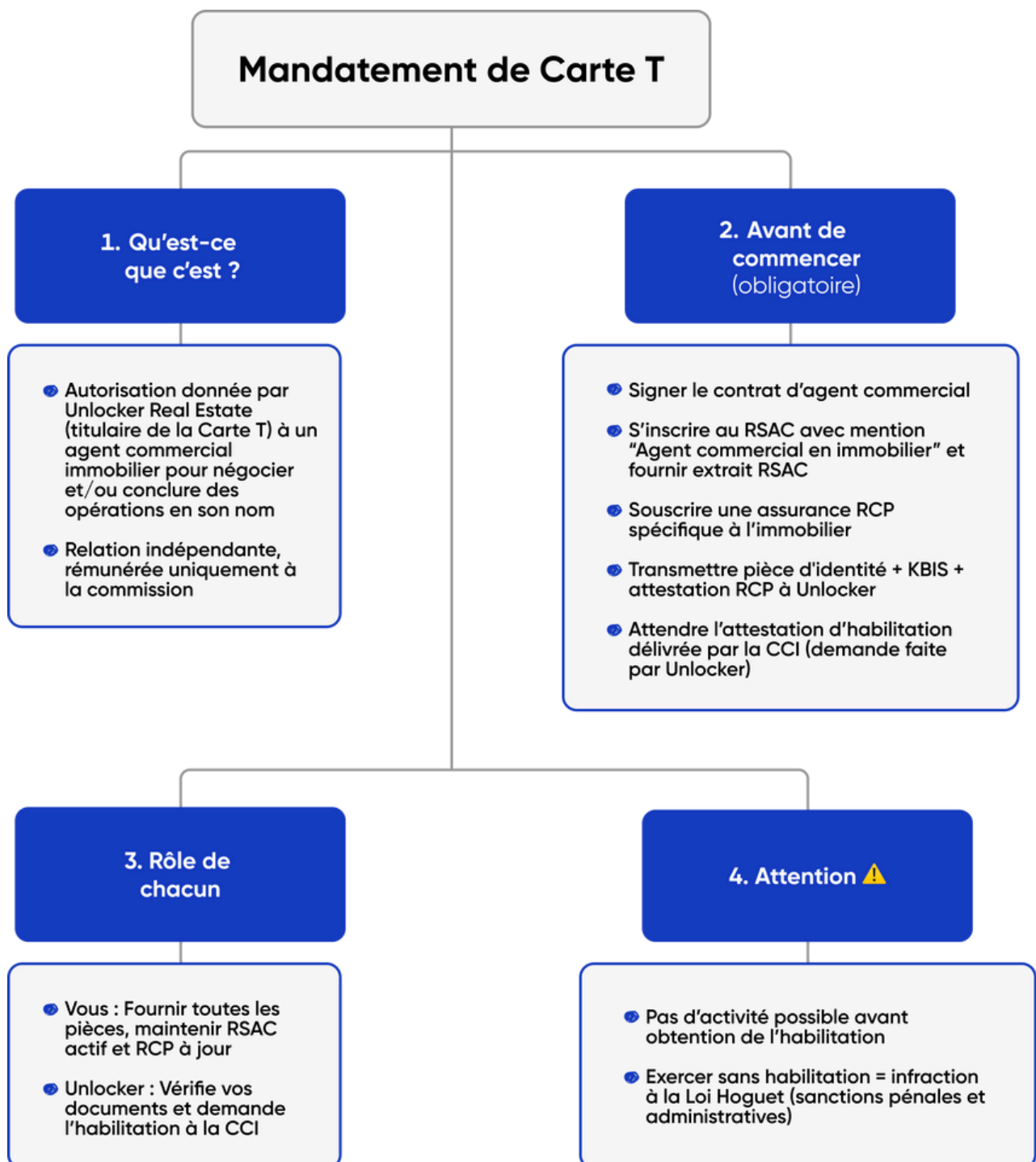


Procédure Client – Carte T

(Références légales intégrées)

Les essentiels à retenir



1. Objet de la procédure

La présente procédure a pour objet de définir les démarches juridiques et administratives afin de bénéficier d'une délégation de la Carte professionnelle de transaction sur immeubles et fonds de commerce (Carte T), dont Unlocker Real Estate est titulaire.

Cette délégation s'opère par le mandatement du client en qualité d'agent commercial immobilier, habilité à agir au nom et pour le compte de Unlocker Real Estate, dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

2. Principe de la délégation de Carte T

La délégation de Carte T permet au client :

- de prospecter,
- de négocier,
- et, selon le cadre contractuel, de participer à la conclusion d'opérations de transaction immobilière.

Le client, agent commercial habilité sous la carte T de Unlocker Real Estate :

- agit en toute indépendance, sans lien de subordination,
- intervient au nom et pour le compte de Unlocker Real Estate,
- est rémunéré exclusivement à la commission,
- ne détient aucun fonds.

Aucune activité ne peut débuter avant l'obtention de l'habilitation délivrée par la CCI.

3. Fondement juridique

Le recours à un agent commercial immobilier par Unlocker Real Estate, titulaire de la Carte T, est encadré par :

- Code de commerce : articles L134-1 à L134-17 (statut de l'agent commercial).
- Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (Loi Hoguet).
- Décret n°72-678 du 20 juillet 1972.

Ces textes imposent un formalisme strict avant tout début d'activité.

4. Conditions préalables obligatoires

Pour accéder à la délégation de Carte T, le client doit impérativement remplir les conditions suivantes.

Étape 1 – Signature du contrat d'agent commercial immobilier

Le client signe avec Unlocker Real Estate un contrat d'agent commercial immobilier précisant notamment :

- les missions confiées,
- le secteur d'intervention,
- les modalités de rémunération,
- la durée et les obligations réciproques.

La signature de ce contrat est indispensable avant toute autre démarche.

Étape 2 – Inscription au RSAC

Le client doit être inscrit au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) avec la mention : « **Agent commercial en immobilier** »

Pour les démarches d'inscription : voir l'ANNEXE 1 – Guide d'inscription au RSAC (Agent commercial immobilier) ci-dessous.

Un extrait d'immatriculation RSAC de moins de 3 mois devra être transmis à Unlocker.

Étape 3 – Assurance Responsabilité Civile Professionnelle

Le client doit souscrire une assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) couvrant spécifiquement l'activité d'agent commercial en immobilier.

L'attestation d'assurance doit impérativement :

- couvrir les activités de prospection, négociation et, le cas échéant, conclusion d'opérations immobilières,
- mentionner explicitement l'activité d'agent commercial en immobilier (ou mandataire immobilier),
- être établie au nom de la personne physique mandataire exerçant effectivement l'activité (et non au nom d'une société, conciergerie ou personne morale),
- être en cours de validité à la date de transmission.

Une attestation d'assurance valide et conforme est exigée pour la poursuite de la procédure. *Pour la liste des assureurs, voir l'ANNEXE 2 – Liste des assureurs – Assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP).*

Étape 4 – Pièce d'identité

Le client transmet une pièce d'identité en cours de validité.

5. Transmission des documents à Unlocker

Une fois le contrat signé, le client transmet à Unlocker l'ensemble des documents suivants :

- extrait d'immatriculation RSAC (moins de 3 mois),
- attestation d'assurance RCP activité immobilière,
- pièce d'identité valide.

Unlocker procède à la vérification de conformité des documents transmis.

6. Demande d'habilitation auprès de la CCI

Étape 5 – Dépôt du dossier (effectué par Unlocker)

Après validation des pièces, Unlocker procède au dépôt de la demande d'habilitation auprès de la CCI compétente.

Cette habilitation est obligatoire pour exercer toute activité de transaction au nom de Unlocker Real Estate.

Coût et refacturation :

- Coût indicatif du dépôt : 100 € HT
- Unlocker règle la CCI
- Le montant est refacturé au client dès réception de l'habilitation

7. Réception de l'habilitation

Étape 6 – Réception de l'habilitation et démarrage des missions

Dès validation du dossier par la CCI, Unlocker informe le client de la délivrance de son habilitation, confirmant que la demande a été acceptée par l'autorité compétente.

L'attestation d'habilitation est ensuite transmise au client par Unlocker, sur demande expresse du client, dans un délai indicatif de 15 jours suivant la notification de validation par la CCI.

À compter de la date de validation par la CCI, et uniquement à partir de cette date, le client est autorisé à démarrer ses missions en toute conformité légale, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions prévues par la présente procédure.

8. Durée et renouvellement de l'habilitation

L'habilitation délivrée par CCI est accordée pour une durée de 1 an.

Elle doit être renouvelée annuellement tant que le client exerce son activité d'agent commercial immobilier pour le compte de Unlocker Real Estate.

Le renouvellement est subordonné :

- au maintien d'un enregistrement RSAC actif,
- à la validité continue de l'assurance RCP couvrant l'activité d'agent commercial en immobilier,
- au respect de l'ensemble des obligations contractuelles et réglementaires.

Unlocker assure le suivi administratif et informe le client des échéances de renouvellement.

Coût indicatif du renouvellement annuel : 80 € HT, montant communiqué à titre indicatif et susceptible de varier selon les tarifs appliqués par la CCI compétente. Le montant réglé par Unlocker à la CCI est refacturé au client après traitement du renouvellement.

9. Obligations après habilitation

Obligations du client

Le client s'engage à :

- maintenir son enregistrement au RSAC actif pendant toute la durée du mandat,
- renouveler et maintenir en vigueur son assurance RCP couvrant l'activité d'agent commercial en immobilier,
- respecter strictement le cadre contractuel, réglementaire et déontologique applicable à l'activité immobilière,
- se conformer aux obligations de formation professionnelle continue prévues par la réglementation applicable aux professionnels de l'immobilier, lorsqu'elles lui sont applicables dans le cadre de l'exercice de ses missions pour le compte de Unlocker Real Estate. À ce titre, lorsque le client est soumis à l'obligation de formation continue, il s'engage à suivre une formation d'un volume minimal de quarante-deux (42) heures sur trois ans, ou quatorze (14) heures par an, incluant notamment des modules relatifs à la réglementation et à la déontologie immobilière, conformément aux dispositions en vigueur.

Suivi par Unlocker

Unlocker assure :

- le suivi administratif,
- les rappels de renouvellement,
- l'accompagnement en cas de mise à jour des obligations.

10. Interdiction d'exercer sans habilitation

Toute activité exercée avant l'obtention de l'habilitation CCI constitue une infraction à la Loi Hoguet et expose à des sanctions pénales et administratives.

11. Rédaction des annonces commerciales

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le client est susceptible de rédiger et diffuser des annonces commerciales, notamment sur des plateformes de diffusion d'annonces immobilières.

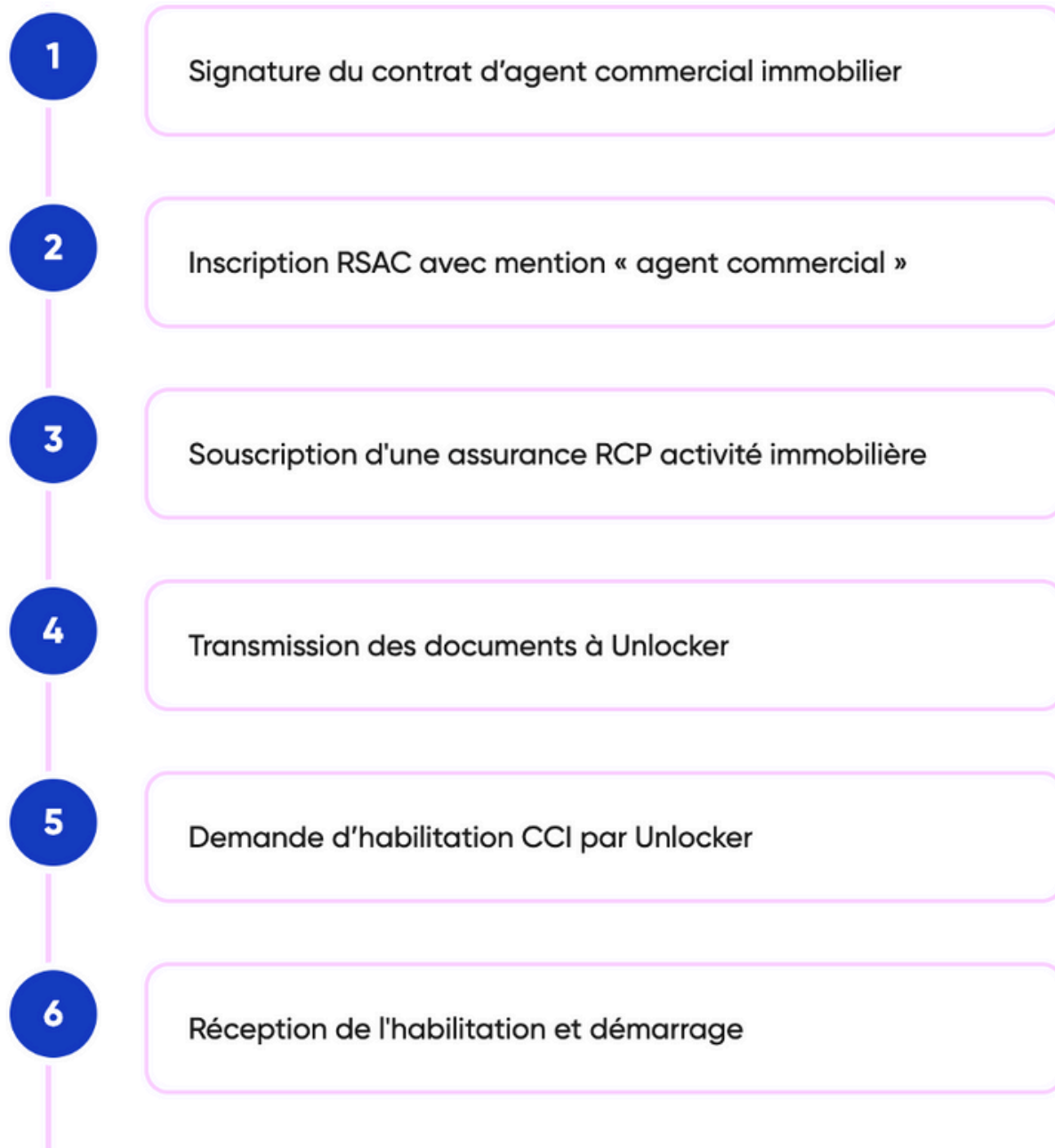
Conformément à la réglementation applicable et aux exigences liées à la délégation de la Carte T, toute annonce doit impérativement mentionner le statut d'agent commercial immobilier du client ainsi que le fait qu'il agit pour le compte de Unlocker Real Estate.

À ce titre, les annonces doivent intégrer la mention suivante :

« La présente annonce immobilière a été rédigée sous la responsabilité éditoriale de M./Mme [Nom Prénom], mandataire indépendant en immobilier (sans détention de fonds), agent commercial de la SAS UNLOCKER REAL ESTATE, immatriculé au RSAC de [Ville] sous le numéro [Numéro RSAC], titulaire de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société UNLOCKER REAL ESTATE. »

Le client demeure responsable de la conformité des annonces diffusées et s'engage à respecter strictement ce formalisme dans l'ensemble de ses communications commerciales.

12. Synthèse – Parcours client



Pour toute question ou précision, nos experts Unlocker sont à votre disposition pour vous accompagner.

Annexe 1 – Guide d'inscription au RSAC (Agent commercial immobilier)

La présente annexe fait partie intégrante de la procédure de délégation de la Carte T. Elle a pour objet d'expliquer au client, de manière claire et opérationnelle, les démarches à accomplir afin de procéder à une inscription conforme au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC).

1. Principe et obligation

Dans le cadre de la délégation de la Carte professionnelle Transaction (Carte T), le client intervient obligatoirement sous le statut d'agent commercial immobilier. Ce statut implique impérativement une inscription préalable et active au RSAC.

2. Personne physique obligatoire

Dans le cadre de la délégation de la carte T, l'inscription au RSAC doit être réalisée au nom d'une personne physique, c'est-à-dire une personne identifiée qui exercera effectivement l'activité d'agent commercial immobilier.

Cette personne physique peut exercer son activité sous différents statuts juridiques, notamment :

- en entreprise individuelle, sous le régime de la micro-entreprise (auto-entrepreneur),
- qui constitue le mode d'exercice le plus courant,
- ou, le cas échéant, via une structure unipersonnelle (EURL ou SASU), dès lors que l'activité d'agent commercial est personnellement exercée par la personne physique identifiée.

En revanche, une personne morale (conciergerie, société commerciale, SAS, SARL, etc.) ne peut pas être inscrite au RSAC pour l'activité d'agent commercial immobilier exercée dans le cadre de la délégation de carte T.

Lorsque l'activité est organisée au sein d'une conciergerie ou d'une société, l'inscription au RSAC doit donc être effectuée à titre personnel par la personne physique (dirigeant, associé désigné) qui réalisera concrètement les missions immobilières pour le compte de Unlocker Real Estate.

Cette exigence vise à garantir la conformité réglementaire, la cohérence avec la carte de démarchage immobilier et les obligations assurantielles applicables à la délégation de la carte T.

3. Conditions à remplir

- Être majeur et juridiquement capable
- Ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer
- Ne pas avoir fait l'objet de condamnations incompatibles avec l'activité
- Exercer en toute indépendance, sans lien de subordination
- Accepter le statut d'agent commercial (non salarié)
- Aucun diplôme n'est requis

4. Démarches d'inscription

L'inscription au RSAC intervient après la signature du contrat d'agent commercial immobilier avec Unlocker Real Estate.

Le client constitue ensuite son dossier d'inscription comprenant notamment :

- le contrat d'agent commercial signé,
- une pièce d'identité en cours de validité,
- un justificatif de domicile,
- une déclaration sur l'honneur de non-condamnation,
- le formulaire d'inscription RSAC,
- le règlement des frais de greffe (environ 25 à 30 €).

Le dépôt du dossier est effectué auprès du greffe du tribunal de commerce compétent ou via le guichet unique.

5. Délais de traitement – précision importante

Les délais d'inscription au RSAC dépendent exclusivement des services compétents (greffe du tribunal de commerce). Unlocker n'intervient pas dans l'instruction du dossier et ne dispose d'aucun pouvoir d'accélération ou de contrôle sur les délais administratifs.

En conséquence, Unlocker ne saurait être tenue responsable d'un délai de traitement plus long que le délai indicatif communiqué, celui-ci étant exclusivement dépendant des autorités compétentes et de la complétude du dossier transmis par le client.

6. Validation et suite de la procédure

Une fois l'inscription validée, un numéro RSAC est attribué au client.

L'extrait d'immatriculation RSAC (moins de 3 mois) devra être transmis à Unlocker afin de poursuivre la procédure relative à la délégation de la Carte T.

Annexe 2 – Liste indicative et non exhaustive des assureurs – Assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP)

- Galian-SMABTP, 89 rue La Boétie 75008 Paris – France
- SOCAF, 26 avenue de Suffren 75015 Paris – France
- COVEA Risks, 160 rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex – France
- AXA France, 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex – France
- Allianz France, 1 cours Michelet 92076 Paris La Défense Cedex – France