Fiche métier BPI : Marchand de biens

Pour aider les créateurs et repreneurs d'entreprise, la Banque Publique d'Investissement - BPI- réalise des « dossiers projecteurs » et des fiches métiers.

› Fiche métier BPI marchand de biens

Vous trouverez ci-dessous une synthèse.

Caractéristiques du métier de marchand de biens

› **Nature de l'activité**

- Commerciale : achat-revente à but lucratif
- Activité soumise au Code de commerce
- Imposition au régime des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)
- TVA applicable selon les opérations

› **Eléments de définition du métier de marchand de biens**

Un marchand de biens est une personne physique ou morale qui achète des biens immobiliers (maisons, appartements, immeubles, terrains…) dans le but de les revendre rapidement avec une plus-value.
Contrairement à un agent immobilier, il agit en son nom propre et devient propriétaire du bien avant de le revendre.

Principales caractéristiques

› Achat de biens sous-évalués ou à fort potentiel
› Rénovation ou valorisation du bien
› Revente à un prix supérieur
› Objectif : réaliser une plus-value rapide

Aucun diplôme n'est requis pour exercer cette activité. Cependant, une solide connaissance du marché immobilier, des règles d'urbanisme, de la fiscalité et des techniques de négociation est indispensable.

Le marchand de biens n'est pas un promoteur immobilier, même s'il peut parfois faire des opérations proches (division parcellaire, rénovation lourde…).

Il ne peut pas vendre en l'état futur d'achèvement (VEFA) sans statut de promoteur.

Principaux aspects règlementaires du métier de marchand de biens

S'assurer en cas de réalisation de travaux

- Assurance dommages-ouvrages
  Avant l'ouverture d'un chantier, il est obligatoire de souscrire à une assurance dommages-ouvrage qui garantit le paiement des réparations en cas de sinistre, sans recherche de responsabilité (Article L242-1 - Code des assurances).
- Garantie décennale
  Elle couvre les dommages affectant la solidité ou la destination du bien pendant 10 ans (Article L241-1 - Code des assurances).

Obligation d'informer l'acquéreur

- Le marchand de biens a l'obligation de garantir la superficie du bien dans le cas d'une vente d'un bien en copropriété (Article 4-3 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967).
- Il fournit les différents diagnostics : Plomb, amiante, termites, gaz, électricité, performance énergétique. (Article L271-4 - Code de la construction et de l'habitation).
- Il communique les certificats : installation d'un assainissement non collectif et l'état des risques naturels et technologiques

Cas particuliers

- Bien loué : Le bail se poursuit, le marchand de biens doit respecter les droits du locataire (Article 1743 du Code civil).
- Changement d'usage : une autorisation préalable parfois nécessaire. Il convient de le vérifier auprès de la mairie du lieu d'implantation.
- Travaux de rénovation : sauf travaux mineurs, une autorisation est requise (Article R421-2 du Code de l'urbanisme), par exemple une demande de permis de construire, de démolir ou une déclaration préalable selon la nature des travaux.
- Vente avec travaux à venir : si le marchand de biens reçoit des fonds avant livraison, il doit conclure un contrat de vente d'immeuble à rénover ou de vente en l'état futur d'achèvement (Articles L262-4-1 et suivants du CCH).

Convention collective applicable

- Convention collective nationale de l'immobilier, administrateurs de biens, sociétés immobilières, agents immobiliers, etc.