Le marchand de biens

Description

Le marchand de biens réalise un investissement important dans l'immobilier. La profession consiste surtout à créer de la valeur marchande. Cela semble simple, mais exige une excellente connaissance du marché et de véritables qualités commerciales. Ceux qui veulent en faire leur métier sont tenus de suivre une formation permettant de réussir dans le domaine. Avant de démarrer l'activité, ils doivent :

- Choisir un statut juridique;
- Être déjà au courant des réglementations auxquelles elle est soumise.

Créer votre entreprise en ligne

Qu'est-ce qu'un marchand de biens ?

Le marchand de biens achète et vend des :

- Maisons ;
- Immeubles ;
- Logements ;
- Fonds de commerce ;
- Terrains ;
- Parts de sociétés civiles immobilières.

Bon à savoir : à la différence de l'agent immobilier, il est propriétaire du bien qu'il gère. Il n'agit pas en tant qu'intermédiaire.

Ce professionnel de l'immobilier choisit rarement de faire construire un bien pour ensuite le revendre. Cette option lui fera perdre beaucoup de temps. Comme cité précédemment, il **réalise des travaux pour générer une plus-value avant de procéder à une revente.**

Comment devenir marchand de biens ?

Il faut avant tout avoir les **moyens d'acheter son premier bien immobilier.** Il est tout aussi important de s'informer sur les missions qui l'attendent ainsi que la formation

© 2023 LEGALPLACE SAS

qu'il doit suivre pour bien accomplir ces dernières.

Formation

Il est préférable de **suivre une formation en immobilier.** En effet, la profession n'étant pas réglementée, tout le monde peut l'exercer. Mais, il est fortement risqué de se lancer dans le métier, sans bien connaître le marché.

Le marchand de biens immobiliers **doit en même temps posséder les compétences d'un maître d'œuvre et celles d'un négociateur.** En plus de devoir disposer de connaissances techniques spécifiques, il faut qu'il se constitue un réseau de professionnels.

Missions

Le marchand de biens a pour principal objectif de **réaliser le plus de bénéfices sur ses ventes.** Souvent, son travail consiste à acquérir un appartement qu'il faut encore rénover. L'intérêt d'acheter un tel local réside dans le fait qu'il soit moins cher. Le professionnel de l'immobilier cherchera ensuite à le revendre à un meilleur prix, après avoir procédé à une rénovation.

Pour mener à bien ses missions, **il travaille généralement en collaboration avec :**

- Un solide réseau de partenaires ;
- Des agences immobilières.

C'est ainsi qu'il reste **informé sur les opportunités d'affaires.**

Parmi les **principales missions du marchand de biens**, on peut citer :

- La prospection de biens immobiliers pouvant être revendus ;
- L'estimation du coût réel des biens à rénover ;
- L'accomplissement des travaux de rénovation ;
- La recherche d'un acheteur.

À quelles réglementations est-il soumis ?

Il est préférable que le marchand de biens souscrive certains contrats d'assurance afin de pouvoir exercer son activité en toute sérénité. Les garanties en question sont **indispensables, mais restent parfois facultatives.**

© 2023 LEGALPLACE SAS

Assurance responsabilité civile professionnelle

Cette assurance est **uniquement obligatoire pour les professions réglementées.** L'activité de marchand de biens ne l'étant pas, le professionnel en immobilier n'est pas obligé d'en souscrire. Devant pourtant réaliser des travaux de rénovation dans le cadre de son travail, sa responsabilité civile professionnelle est engagée en cas de problème.

Que le marchand de biens ait créé une société ou qu'il exerce son activité en tant que micro-entrepreneur, il est alors **fortement recommandé de disposer d'une assurance responsabilité civile professionnelle** pour couvrir les sinistres tels que :

- Le retard de livraison ;
- L'incendie ;
- Le dégât des eaux.

Si un événement malencontreux se produit, **la société d'assurance se chargera de rembourser le montant des réparations, jusqu'à un certain plafond**, après déduction de la franchise. Si le marchand de biens ne dispose d'aucune couverture, il sera tenu d'indemniser lui-même la victime ayant subi le préjudice.

Il convient de préciser que l'assurance RC pro le **couvre contre les dommages matériels ou corporels** qu'il risque de faire subir à ses clients, dans l'exercice de son activité. Elle est surtout utile en cas :

- D'erreur ;
- De vices cachés ;
- D'omission ;
- De faute involontaire.

À noter : il est intéressant de compléter l'assurance responsabilité civile professionnelle avec des garanties couvrant les défauts de conformité. Il peut être assorti d'une RC exploitation pour tous les dommages causés aux biens avoisinants et existants. D'autre part, il est souvent accompagné d'une protection juridique.

Assurance responsabilité civile décennale

© 2023 LEGALPLACE SAS

À partir du moment où les **travaux de rénovation et d'aménagement** figurent parmi les missions que le marchand de biens doit accomplir, il est tenu de souscrire une assurance responsabilité civile décennale.

Dans cette situation, il faut effectivement qu'il dispose d'un **contrat d'assurance dommages ouvrage, qui comprend la garantie décennale.** Celle-ci doit surtout intervenir dans le cadre de travaux portant sur :

- La création de nouvelles fenêtres ;
- L'ouverture de murs porteurs ;
- La rénovation de la charpente ;
- Le remplacement du système de chauffage.

Il est alors obligatoire de souscrire l'assurance dommages ouvrage lorsque le marchand de biens réalise des travaux nécessitant une garantie décennale.

Quelle structure juridique choisir ?

Il convient de savoir que le marchand de biens doit détenir une carte professionnelle, en plus de devoir **créer une micro-entreprise ou une société auprès d'une chambre de commerce**, avant de pouvoir exercer son métier.

Comment est déterminé le salaire du marchand de biens ?

Étant un commerçant, il se rémunère à partir des plus-values qu'il réalise dans le cadre de son travail. Il est alors difficile, voire impossible d'estimer exactement ce qu'il gagne. En effet, **ses revenus dépendent de ses performances.**

Quels sont les statuts et régimes fiscaux pour le marchand de biens ?

Il a le choix de créer une micro-entreprise ou une société (SASU marchand de biens, SAS, SARL ou encore EURL) auprès d'une CCI ou Chambre de commerce et d'industrie. Pour ce faire, il est nécessaire de **prévoir des documents administratifs**, à savoir :

- Le certificat de dépôt de capital;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Trois exemplaires des statuts de l’entreprise ;
- Une pièce d’identité ;
- L’attestation de parution d’annonce légale.

Quelles sont les règles relatives à la TVA ?

Souvent, le marchand de biens doit payer une TVA de 20 %. Cette taxe est prise sur la marge qu’il réalise. Mais, le pourcentage peut varier en fonction des cas. En principe, il est **soumis aux mêmes règles qu’un commerçant classique.**

FAQ

Le marchand de biens construit-il des biens ?

Il peut arriver que le marchand de biens construise des biens immobiliers en plusieurs lots, après avoir acheté des terrains, pour ensuite procéder à la revente. Mais, dans la majorité des cas, il en achète pour effectuer des travaux de rénovation et revendre à un prix bien plus élevé.

Est-il possible de devenir marchand de biens sans apport ?

Il doit disposer d’un fonds important pour réaliser les opérations d’acquisition et de revente. S’il n’en possède pas et souhaite emprunter à la banque, elle exigera un apport de 15 à 25 % du montant de l’achat. Pour mettre toutes les chances de son côté, il peut toutefois confier la gestion de son dossier à un courtier expérimenté.

Le marchand de biens fait-il de la location ?

Il n’est pas rare que le professionnel en immobilier fasse de la location en attendant de revendre les biens qu’il a achetés. Parfois, il choisit même de ne jamais procéder à leur revente. Cependant, en procédant ainsi, il risque de devoir effectuer des régularisations fiscales.

© 2023 LEGALPLACE SAS