IMMOYA
IMMOBILIER

Votre parcours d'intégration, étape par étape

De notre premier échange à votre premier mandat, voici exactement ce qui va se passer, ce que vous avez à faire, ce que nous prenons en charge, et combien de temps chaque étape demande.

DOCUMENT DE PARCOURS · CONSEILLER IMMOYA · SAS ND IMMO

12	8 à 9	9	≈ 132 €
ÉTAPES NUMÉROTÉES	SEMAINES AU TOTAL	DOCUMENTS À NOUS FOURNIR	TTC DE FRAIS, UNE FOIS, HORS ASSURANCES

EN BREF Comment lire ce document

Le parcours se déroule en quatre phases. Chaque étape est numérotée: quand nous échangerons, nous parlerons de "l'étape 7" plutôt que de longues explications. Les étapes marquées **Vous** sont à votre main, celles marquées **Immoya** sont à la nôtre.

Un point d'attention avant de commencer, car c'est la source de confusion la plus fréquente: **l'ordre des démarches n'est pas libre**. Le greffe exige votre contrat signé pour vous immatriculer, et la Chambre de commerce exige votre immatriculation pour vous habiliter. On ne peut donc pas paralléliser, il faut enchaîner.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

Rencontre et décision

PHASE 1 — environ 4 semaines

1

VOUS ET IMMOYA

Prise de contact

Un premier échange téléphonique de quinze minutes pour comprendre votre projet, votre secteur géographique et votre disponibilité. Nous aborderons aussi votre trésorerie personnelle, non pour vous sélectionner mais pour vous aider à choisir votre moment: c'est la première cause d'abandon dans ce métier. Aucune donnée financière n'est collectée ni conservée, et aucun document n'est demandé à ce stade.

15 minutes | par téléphone

2

VOUS ET IMMOYA

Visioconférence de présentation

Une heure pour vous présenter le réseau, la grille de rémunération, le pack, l'accompagnement et les réalités du métier. Vous posez toutes vos questions. Nous vous transmettons ensuite la fiche de présentation détaillée et le présent parcours d'intégration, pour que vous sachiez d'emblée ce qui vous attend.

1 heure | visio | sans engagement

3

VOUS

Envoi de vos deux premières pièces

Vous nous transmettez votre pièce d'identité et un justificatif de domicile. Rien d'autre à ce stade: nous ne vous demandons ni CV, ni relevé bancaire, ni casier judiciaire. Chaque pièce vous est demandée au moment où elle devient nécessaire, et pas avant.

par email | 2 documents

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

4

IMMOYA

Notre réponse et remise du dossier d'information

Nous examinons votre projet, vérifions la cohérence de votre secteur avec le réseau et vous donnons une réponse motivée. Si elle est positive, nous vous adressons le même jour la note d'information sur ND IMMO et le réseau, ainsi que votre contrat de conseiller et le document réunissant ses six annexes, en version non signée. Ces six annexes comprennent la grille de progression, le pack, les documents remis, l'accord sur les données personnelles, la charte éthique et la charte de communication. Vous signerez le document d'annexes en même temps que le contrat: il vous est donc adressé maintenant, pour que vous ayez vingt jours pour le lire lui aussi.

Le contrat vous est envoyé **pour lecture uniquement**, pas en signature. C'est volontaire: la loi nous interdit de vous faire signer avant l'expiration d'un délai de vingt jours, et nous préférons que vous l'ayez sous les yeux pendant tout ce délai plutôt qu'à la dernière minute.

sous 2 jours ouvrés | pour lecture | aucune signature

5

VOUS

Délai de réflexion, puis votre décision

Vous disposez d'un délai de vingt jours minimum entre la remise des documents et la signature. Ce délai est légal, il protège votre consentement, et il n'est pas négociable même si vous êtes pressé. Profitez-en pour tout lire, poser vos questions et faire relire le contrat si vous le souhaitez.

Vous pouvez nous dire oui dès le premier jour, et beaucoup le font. Cela ne change rien au délai: **votre accord se donne quand vous voulez, votre signature ne peut intervenir qu'au terme des vingt jours**. Nous notons votre décision, nous préparons votre dossier, et nous vous envoyons les contrats à signer le moment venu.

20 jours minimum | délai légal | accord possible avant

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

PHASE 2 — 2 à 3 jours

6

IMMOYA

Envoi du contrat et de ses annexes en signature, au terme des vingt jours

Une fois le délai écoulé, nous vous adressons les mêmes documents, le contrat d'agent commercial et le document réunissant ses six annexes, cette fois en signature électronique. Vous signez donc deux documents au parapheur électronique: le contrat, qui porte l'ensemble de votre relation avec le réseau, et ses annexes, où figurent notamment la grille de rétrocession et le contenu du pack. Un troisième document se signe en même temps: l'accusé de réception de notre procédure interne de lutte contre le blanchiment, décrite à l'étape suivante. Soit trois signatures au total. Nous y joignons également, pour votre information, nos propres attestations: carte professionnelle, garantie financière, assurance et barème des honoraires.

Ce sont exactement les documents que vous avez reçus à l'étape 4. S'ils avaient été modifiés entre-temps, nous serions tenus de faire repartir un nouveau délai de vingt jours, donc toute demande de modification de votre part est à formuler pendant la période de réflexion.

signature électronique · document identique · retour sous 5 jours

7

VOUS

Signature

Vous signez et nous vous retournons immédiatement un exemplaire de chacun, signé des deux côtés. Le même jour, nous vous remettons notre procédure interne de lutte contre le blanchiment, que vous signez pour accusé de réception: vous êtes personnellement soumis à ces obligations, au même titre que nous, et c'est à vous qu'un contrôle les demandera. Le contrat vous sera indispensable dès l'étape suivante: le greffe l'exige pour vous immatriculer.

Si plus tard vous choisissez d'accompagner d'autres conseillers, un contrat d'animation distinct vous sera proposé à ce moment-là. Il ne concerne pas votre entrée dans le réseau et rien ne vous oblige à l'envisager aujourd'hui.

conservez le PDF signé

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

Vos démarches administratives

PHASE 3 — environ 2 semaines

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

VOUS

Création de votre micro-entreprise et immatriculation au RSAC

Tout se fait en une seule démarche en ligne sur le guichet unique de l'INPI, à l'adresse **formalites.entreprises.gouv.fr**. Depuis 2023, ce site a remplacé les anciens centres de formalités, y compris ceux des chambres de commerce. Vous y déclarez la création de votre activité d'agent commercial et vous demandez dans le même dossier votre immatriculation au registre spécial des agents commerciaux, tenu par le greffe du tribunal de commerce de votre domicile.

> **L'ERREUR À NE PAS COMMETTRE**
>
> Un mandataire immobilier se déclare en **BNC**, jamais en BIC. L'activité est considérée comme libérale et non commerciale, parce que vous négociez pour le compte d'un mandant sans détenir vous-même la carte professionnelle. L'erreur est tentante parce qu'elle paraît avantageuse: la case BIC affiche un abattement fiscal de 50 % au lieu de 34 % et un taux de cotisations plus bas. C'est précisément pour cela qu'elle est fréquente. Elle passe inaperçue pendant des mois et le redressement peut remonter sur trois ans. C'est de loin le piège le plus fréquent au démarrage.

CE QUE VOUS SÉLECTIONNEZ, ÉCRAN PAR ÉCRAN

Type d'entreprise	Entrepreneur individuel, personne physique
Régime	Micro-entreprise
Activité déclarée	Agent commercial. Ce choix déclenche l'immatriculation au RSAC et non au RCS
Catégorie fiscale	**BNC**, bénéfices non commerciaux
Rattachement retraite	Régime général des indépendants, pas la Cipav
Code APE	Vous ne le choisissez pas, l'INSEE l'attribue. Ce sera en général le 6831Z, agences immobilières. Il n'a aucune valeur juridique

LES CHIFFRES DE VOTRE RÉGIME

Cotisations sociales des prestations de services BNC au régime général: le taux en vigueur à la date de votre création vous est affiché sur le guichet unique au moment de votre déclaration, et s'y ajoute une contribution à la formation professionnelle. Abattement forfaitaire de 34 % pour le calcul de votre impôt. La franchise de TVA et le plafond du régime micro sont révisés chaque année par la loi de finances: vérifiez-les l'année de votre création sur le guichet unique et sur impots.gouv.fr, ou auprès de votre comptable.

Deux options à examiner avec un comptable et que nous ne trancherons pas à votre place: le versement libératoire de l'impôt sur le revenu, qui dépend de votre revenu fiscal de référence, et l'ACRE si vous sortez d'une période de chômage. Le compte bancaire

8

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

dédié n'est obligatoire qu'au-delà de 10 000 € de chiffre d'affaires deux années de suite, un compte séparé suffit au démarrage.

Pièces à joindre au dossier: votre pièce d'identité, votre contrat d'agent commercial signé, et un justificatif d'affiliation à une caisse d'assurance vieillesse. Si vous êtes marié sous un régime de communauté, une attestation d'information du conjoint est également demandée. Votre immatriculation doit être faite avant tout début d'activité.

en ligne, INPI | environ 24 € | BNC, pas BIC | 1 à 2 semaines

9

VOUS

Réception de votre SIRET et de votre extrait RSAC

Vous recevez votre numéro SIRET, puis votre numéro d'immatriculation au registre spécial. Votre extrait d'immatriculation au RSAC, l'équivalent du Kbis pour un agent commercial, vous est délivré automatiquement à l'issue de la formalité. Vous nous le transmettez.

Attention, deux points bloquants: l'extrait doit dater de **moins d'un mois** au moment où nous montons votre dossier d'habilitation, et votre immatriculation doit impérativement être **en personne physique** et non au nom d'une société.

délivré automatiquement | moins d'un mois | personne physique

10

VOUS

Souscription de votre assurance responsabilité civile professionnelle

Vous souscrivez une RCP à votre nom, couvrant l'activité de transaction immobilière. La chambre de commerce impose une couverture minimale de 75 000 € et une franchise qui ne dépasse pas 10 %. Nous vous indiquons les assureurs avec lesquels le réseau travaille.

Cette assurance n'est pas exigée pour votre immatriculation, elle l'est pour votre habilitation. Vous pouvez donc la souscrire **en parallèle de l'étape 8** sans attendre votre numéro RSAC, ce qui fait gagner quelques jours sur le parcours. Vous nous transmettez l'attestation nominative pour l'année en cours, mentionnant les activités exercées.

75 000 € minimum | franchise max 10 % | faisable en parallèle

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI34022026000000029 · © 2026 SAS ND IMMO

PHASE 4 — 2 à 3 semaines

11

IMMOYA

Demande de votre attestation d'habilitation auprès de la CCI

C'est nous qui déposons cette demande, pas vous: la loi Hoguet prévoit que seul le titulaire de la carte professionnelle peut demander l'habilitation d'un négociateur. Nous constituons le dossier, formulaire CERFA à l'appui, avec votre extrait RSAC, votre attestation d'assurance, votre pièce d'identité et les pièces de ND IMMO. Si vous n'êtes pas de nationalité française, une pièce complémentaire relative à votre honorabilité vous sera demandée à ce moment, et nous vous indiquerons laquelle.

Le dossier est déposé auprès de la chambre de commerce dont dépend notre établissement. Nous déposons le dossier en pratique sous deux jours ouvrés à compter de la réception de votre dernière pièce, l'article 6.1.2 de votre contrat nous engageant en tout état de cause à un dépôt sous huit jours ouvrés au plus tard. La chambre traite ensuite le dossier en une quinzaine de jours en pratique, à compter de la réception d'un dossier complet. La redevance et le traitement du dossier sont couverts par vos frais de formalités de 90 € HT.

déposé sous 2 jours ouvrés en pratique | puis 15 jours de traitement

12

VOUS ET IMMOYA

Remise de votre attestation, ouverture de vos outils, premier mandat

Nous vous remettons votre attestation d'habilitation en main propre. Le même jour, vous nous confirmez la réception en répondant à notre mail de remise, qui porte le numéro et la date de délivrance de votre attestation, nous ouvrons vos accès au CRM, à la diffusion et à votre site personnel, et nous vous proposons votre formation métier ainsi qu'un premier point d'accompagnement, que vous acceptez ou déclinez librement. Vous pouvez alors prendre votre premier mandat. Dans le mois qui suit, trois choses vous incombent personnellement au titre de la lutte contre le blanchiment: établir votre propre évaluation des risques selon le modèle annexé à la procédure, suivre la formation correspondante et en conserver l'attestation, et vous inscrire au téléservice ERMES. Nous vous accompagnons sur les trois, mais elles restent à votre nom.

attestation remise | outils ouverts | formation proposée

LE POINT LE PLUS IMPORTANT DE TOUT CE DOCUMENT

Vous ne pouvez pas prendre un mandat, faire visiter, ni négocier avant d'avoir reçu votre attestation d'habilitation. Ce n'est pas une formalité administrative parmi d'autres: la jurisprudence a jugé que sans attestation, l'agence perd la totalité de ses honoraires et le négociateur la totalité de ses commissions, quel que soit le travail réellement accompli, et sans

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

aucune indemnisation possible. Nous ne vous laisserons donc pas démarrer avant, et c'est dans votre intérêt.

DOCUMENTS

Ce que vous devez nous envoyer

#	DOCUMENT	QUAND
1	**Pièce d'identité** en cours de validité, recto et verso	Étape 3
2	**Justificatif de domicile** de moins de trois mois	Étape 3
3	**Avis de situation SIRENE** avec votre numéro SIRET	Étape 9
4	**Extrait d'immatriculation au RSAC**, de moins d'un mois, en personne physique	Étape 9
5	**Attestation de RCP** nominative, année en cours, 75 000 € minimum, franchise maximum 10 %	Étape 10
6	**Mandat de prélèvement SEPA** pour le pack, à signer au plus tard avant le premier prélèvement	Étape 12
7	**RIB** de votre entreprise, pour le versement de vos rétrocessions	Étape 12
8	**Attestation de vigilance URSSAF**, à renouveler tous les six mois pendant toute la durée du contrat	Étape 12, puis tous les 6 mois
9	**Attestation d'assurance véhicule** couvrant expressément l'usage professionnel, si vous utilisez un véhicule	Avant votre 1er déplacement
10	**Votre évaluation des risques LCB-FT**, annexe A de la procédure, à établir dans le mois de votre habilitation	Étape 12

Le document numéro 8 s'obtient en quelques clics depuis votre espace URSSAF: c'est une obligation qui pèse sur nous en tant que donneur d'ordre, et non une marque de défiance à votre égard.

Nous ne vous demandons volontairement ni CV, ni diplôme, ni casier judiciaire, ni relevé bancaire personnel. Aucun texte ne les exige pour votre habilitation, et nous n'avons pas de raison de conserver des données dont nous n'avons pas l'usage. Votre honorabilité est vérifiée directement par la chambre de commerce, qui consulte elle-même le bulletin numéro 2 de votre casier judiciaire: vous n'avez aucune démarche à faire. Les candidats qui ne sont pas de nationalité française sont les seuls à devoir fournir une pièce sur ce point, et nous la leur indiquons individuellement.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

BUDGET

Ce que le parcours vous coûte

POSTE	MONTANT	À LA CHARGE DE
Création de la micro-entreprise sur le guichet unique	Gratuit	néant
Immatriculation au registre spécial des agents commerciaux	Environ 24 €	Vous
Extrait d'immatriculation RSAC	Délivré avec la formalité	néant
Assurance responsabilité civile professionnelle	Variable selon assureur	Vous
Frais de formalités d'habilitation, redevance CCI comprise. Restitués si l'habilitation est refusée pour un motif qui ne vous est pas imputable	90 € HT, soit 108 € TTC, une fois	Vous
Extension de votre assurance véhicule à l'usage professionnel	Variable selon assureur	Vous
Justification annuelle de votre immatriculation au RSAC	Environ 4 € par an	Vous
Droit d'entrée dans le réseau	0 €	néant

Les frais de formalités de 90 € HT, soit 108 € TTC, sont appelés après la signature de votre contrat, jamais avant. Ils couvrent la redevance versée à la chambre de commerce pour votre attestation d'habilitation ainsi que le montage et le suivi de votre dossier. Hors assurances, votre budget total pour rejoindre le réseau est donc d'environ 114 €, dont 90 € hors taxes de frais de formalités. Si vous êtes en franchise de TVA et ne récupérez donc pas la taxe, la sortie de trésorerie réelle est d'environ 132 €. Les montants indiqués sont ceux constatés à la date de rédaction, et le coût exact de l'immatriculation vous sera affiché au moment du paiement sur le guichet unique.

APRÈS

Vos obligations une fois en activité

CINQ RÈGLES À RETENIR

- **Formation continue de 14 heures par an.** Obligation issue de la loi ALUR, applicable aux négociateurs habilités comme aux titulaires de carte. Elle peut être satisfaite sur trois ans à hauteur de 42 heures. Immoya vous la fournit via un organisme déclaré, indépendamment de votre pack.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

- **Jamais de mandat sans numéro.** Chaque mandat que vous faites signer nous est adressé immédiatement, nous l'inscrivons au registre des mandats et nous vous communiquons son numéro sous deux jours ouvrés. Vous reportez ce numéro sur l'exemplaire du client avant de le lui remettre, et vous ne diffusez rien avant. Un mandat sans numéro sur l'exemplaire du client est nul, et la nullité fait perdre la totalité des honoraires.
- **Interdiction absolue de détenir des fonds.** Vous ne pouvez recevoir ni fonds, ni effets, ni valeurs, directement ou indirectement. Vous ne pouvez pas non plus donner de consultation juridique ni rédiger d'actes sous seing privé, à l'exception des mandats.
- **Attestation de vigilance URSSAF tous les six mois.** Nous devons la recueillir pendant toute la durée du contrat, c'est une obligation légale du donneur d'ordre. Vous la téléchargez depuis votre espace URSSAF en quelques clics, et nous vous la demanderons deux fois par an.
- **Restitution de l'attestation en fin de contrat.** Si vous quittez le réseau, l'attestation d'habilitation doit être restituée sous 24 heures ouvrées. Elle appartient à ND IMMO, pas à vous, et cesse de produire effet à la fin du contrat.

Document d'information non contractuel. Ce parcours décrit la procédure applicable à la date de sa remise pour un candidat créant une micro-entreprise en France métropolitaine. Les délais indiqués sont des ordres de grandeur constatés et ne constituent pas un engagement. Les montants administratifs sont susceptibles d'évoluer. Seuls les contrats signés et le document d'information précontractuel remis conformément à l'article L.330-3 du code de commerce font foi.

Références. Guichet unique des formalités des entreprises, INPI. Registre spécial des agents commerciaux, greffe du tribunal de commerce, article R.134-6 du code de commerce. Attestation d'habilitation, loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet et décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, formulaire CERFA n° 15315*02. Formation continue, décret n° 2016-173 du 18 février 2016.

Immoya est une marque de la **SAS ND IMMO**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 6 bis boulevard Berthelot, bureau 3, 34000 Montpellier, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 101 371 243, titulaire de la carte professionnelle mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce et Gestion immobilière n° CPI34022026000000029, représentée par M. Damien Lahmi, directeur général.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI34022026000000029 · © 2026 SAS ND IMMO