

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 novembre 1969.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1)  
sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,  
tendant à réglementer les conditions d'exercice des activités  
relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et  
les fonds de commerce et modifiant la loi n° 60-580 du  
21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de  
transactions portant sur des immeubles et des fonds de  
commerce et complétant l'article 408 du Code pénal,*

Par M. Michel CHAUTY,  
Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, *président* ; Paul Mistral, Etienne Restat, Joseph Yvon, Marc Pauzet, *vice-présidents* ; René Blondelle, Auguste Pinton, Joseph Beaujannot, Jean-Marie Bouloux, *secrétaires* ; Louis André, Octave Bajeux, André Barroux, Aimé Bergeal, Auguste Billiemaz, Georges Bonnet, Amédée Bouquerel, Robert Bouvard, Marcel Brégégère, Pierre Brousse, Raymond Brun, Fernand Chatelain, Michel Chauty, Albert Chavanac, Jean Colin, Francisque Collomb, Maurice Coutrot, Georges Dardel, Léon David, Roger Deblock, Roger Delagnes, Henri Desseigne, Hector Dubois, Emile Durieux, François Duval, Jean Errecart, Jean Filippi, Marcel Gargar, Victor Golvan, Léon-Jean Grégory, Paul Guillaumot, Roger du Halgouët, Yves Hamon, Alfred Isautier, René Jager, Eugène Jamain, Maxime Javelly, Lucien Junillon, Michel Kauffmann, Maurice Lalloy, Robert Laucournet, Robert Laurens, Charles Laurent-Thouverey, Marcel Legros, Jean Natali, Gaston Pams, Guy Pascaud, François Patenôtre, Paul Pelleray, Albert Pen, Lucien Perdereau, André Picard, Jules Pinsard, Henri Prêtre, Maurice Sambron, Guy Schmaus, Raoul Vadepied, Amédée Valeau, Jacques Verneuil, Joseph Voyant, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.) : 68, 474 et in-8° 89.

Sénat : 119 (1968-1969).

---

Agences immobilières. — Fonds de commerce.

Mesdames, Messieurs,

La proposition de loi n° 119, adoptée par l'Assemblée Nationale le 18 décembre 1968 et soumise aujourd'hui à notre examen, comprend deux séries de dispositions :

— les unes, proposées à l'origine par M. Hoguet, ont pour objet « de réglementer, sur le plan de la technicité et de la moralité, des professions touchant à des domaines d'une importance économique et sociale considérable : ceux de la vente, de l'achat, de l'échange ou de la location des immeubles ; ceux de la vente ou de l'achat de fonds de commerce ; ceux de la cession de cheptel mort ou vif et, enfin, ceux de la souscription, de l'achat ou de la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières. » (*Journal officiel*, Débats A. N., séance du 18 décembre 1968, page 5638) ;

— les secondes modifient la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal.

\*

\* \*

Nul ne peut contester, en effet, l'importance que jouent dans les transactions immobilières les quelque 12.000 intermédiaires exerçant actuellement leur profession en France.

Il est certain que le développement du mouvement de concentration urbaine ne fera qu'accroître le rôle de ceux qui rapprochent offres et demandes de logement. A mesure que le marché immobilier tend à s'animer, le rôle de l'agent immobilier devient prépondérant. Comme le souligne, dans une étude récente, le Président de la Fédération nationale des agents immobiliers et mandataires en vente de fonds de commerce, l'agent immobilier devient un négociateur, un expert et un conseil. Chacun conçoit que la profession ne peut plus être ce qu'elle était : compte

# S É N A T

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

---

---

## ERRATA

*au rapport [n° 38 (1969-1970)] de M. MICHEL CHAUTY, fait au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à réglementer les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et modifiant la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal.*

1° Pages 13 et 14, 1<sup>re</sup> colonne ;

2° Page 37 :

Réunir en un seul les deux premiers alinéas de l'article 2.

tenu de l'importance des intérêts en présence, un effort d'organisation, de formation et de moralisation doit être entrepris. Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

Dans le langage courant, l'appellation « d'agent immobilier » est souvent assimilée à celle d' « agent d'affaires », de marchand de biens, etc. En fait, derrière ces termes, sont confondues à tort un certain nombre d'activités professionnelles allant de l'administration et la gestion des biens, à la vente ou l'achat d'immeubles pour le compte d'autrui. L'agent immobilier, *stricto sensu*, se définit, ainsi que nous le préciserons ultérieurement, comme un mandataire, chargé d'intervenir notamment dans les opérations de vente, d'achat, de location ou d'échange de biens immobiliers : contrairement au « marchand de biens » qui achète, rénove ou transforme les biens pour les revendre, l'agent immobilier n'agit jamais pour son propre compte ; à ce titre, il est rémunéré à la commission. L'agent immobilier se distingue non seulement de l'*administrateur de biens* (gérant d'immeuble ou syndic) qui assure la gestion des immeubles pour le compte des propriétaires, mais encore du *constructeur promoteur* qui assure la construction d'immeubles neufs offerts aux candidats à l'accession à la propriété. Enfin, il y a lieu de mentionner une autre catégorie, les *mandataires en vente de fonds* de commerce pour ce qui concerne la vente, l'achat ou la gérance de ces derniers.

Evidemment, ces diverses activités peuvent être — et sont parfois — exercées par une seule et même personne : mais, juridiquement elles doivent être envisagées séparément.

\*

\* \*

Actuellement, diverses dispositions légales ou réglementaires organisent l'activité des agents immobiliers : il s'agit de la loi du 21 juin 1960 et du décret du 25 mars 1965. Bien que ces textes posent le principe de l'interdiction des versements de fonds entre les mains des agents immobiliers, ils n'en organisent pas moins les conditions dans lesquelles ces versements peuvent être effectués : à cet effet, ils prévoient par souci de protéger et de garantir le public, que, pour être habilités à recevoir des versements ou remises, les intermédiaires — agents immobiliers, administrateurs de biens, etc. — doivent faire une déclaration à la préfecture du

département dans lequel se trouve leur siège social ou leur principal établissement (à la préfecture de police pour Paris). Cette déclaration n'est recevable que sur présentation :

- soit d'une attestation d'adhésion à une société de caution mutuelle comportant l'indication du montant de la garantie accordée à l'adhérent et délivrée depuis moins de quinze jours ;
- soit d'une attestation d'ouverture, au nom du déclarant, d'un compte bancaire exclusivement affecté aux versements.

\*  
\* \*

Sans sous-estimer les résultats encourageants obtenus depuis 1965 en matière de protection de la clientèle des agences immobilières, il est nécessaire de rappeler que trois séries de critiques ont été adressées à la réglementation actuelle.

Malgré les garanties financières organisées par la loi de 1960 et le décret de 1965 les conditions d'exercice de la profession d'intermédiaire restent libres : or, compte tenu de l'importance des intérêts liés à une transaction immobilière il est nécessaire de les subordonner à des règles de moralité et de compétence. Tel était d'ailleurs l'objet initial de la proposition de loi de M. Hoguet tendant à instituer une carte professionnelle d'agent immobilier.

Les sujétions prévues par la loi de 1960 et le décret de 1965 ne doivent pas s'appliquer aux seuls agents immobiliers qui perçoivent des fonds pour autrui, mais à l'ensemble de la profession ; la Fédération nationale des agents immobiliers estime, à ce propos, que sur 12.000 agents immobiliers, 5.800 environ sont garantis par des sociétés de caution mutuelle. Il est incontestable que, parfois, à la demande même d'un client qui estime que seul le dépôt d'une somme d'argent manifeste un accord sur une vente, les agents immobiliers reçoivent des fonds contre leur gré. Dans le cadre des garanties financières, l'une, l'ouverture d'un compte bancaire affecté, se révélant inopérante, il est souhaitable que soit rendu obligatoire pour tous un système de cautionnement.

Telles sont les principales critiques adressées à la réglementation actuelle.

Ces observations ont été retenues partiellement par l'Assemblée Nationale puisque le texte qui nous est soumis se caractérise par l'institution et l'application à l'ensemble de la profession de garanties morales et professionnelles.

Pour l'examen de ce texte, les travaux de la Commission des Affaires économiques et du Plan et de la Commission des Lois ont été plus spécialement consacrés à trois problèmes : l'un concerne le contrôle de la moralité et la recherche d'une meilleure aptitude professionnelle, l'autre touche à l'existence de garanties financières, le troisième, enfin, à la nature de celles-ci.

**L'application de règles de moralité  
et de garanties professionnelles à l'ensemble de la profession.**

C'était là le souci dominant de la proposition de loi de M. Hoguet dont l'exposé des motifs précise notamment qu'« il est en effet inconcevable qu'à une époque où la législation immobilière est de plus en plus complexe et où le non-respect des prescriptions légales ou réglementaires peut avoir des conséquences incalculables pour le patrimoine de la clientèle des intéressés, aucune condition minimale de technicité ne soit exigée pour l'accès aux professions considérées ». La délivrance d'une carte professionnelle par la préfecture serait donc destinée à contrôler — outre la satisfaction à diverses conditions dont nous parlerons ultérieurement — l'aptitude professionnelle des intermédiaires. Dans de nombreux secteurs existent déjà des certificats d'aptitude, des stages probatoires ou des équivalences de diplômes. Il serait pour le moins étonnant qu'une profession constamment associée à des actes économiques importants ne puisse exciper d'une incontestable technicité.

Le principe de la reconnaissance de règles de moralité et de garanties professionnelles étant ainsi posé, il nous restera à en étudier, lors de l'examen des articles, les modalités de mise en œuvre.

— II —

**L'application des garanties pécuniaires  
à l'ensemble de la profession.**

La loi de 1960 et le décret de 1965 interdisent la manipulation de toute somme par des intermédiaires, à l'occasion de transactions immobilières ou sur les fonds de commerce, s'ils ne présentent pas certaines garanties d'ordre financier. Ainsi, les agents immobiliers qui déclarent ne pas recevoir d'argent sont dispensés de toute formalité administrative et de toute garantie financière. Lorsqu'on constate que, malgré leurs déclarations, ils perçoivent des fonds, il est trop tard pour assurer la sécurité de la clientèle.

La proposition de loi votée par l'Assemblée Nationale prévoit deux systèmes possibles en matière de garanties financières de la profession.

Jusqu'à ce qu'un décret fasse obligation à *toute la profession d'adhérer à une société de caution mutuelle*, le système de garanties financières ne concerne que ceux qui font déclaration de recevoir des fonds.

Lorsque le décret prévu à l'article 2 de la proposition de loi sera pris par le Gouvernement, l'ensemble de la profession sera assujetti à des obligations de garantie.

Pour la Commission des Affaires économiques et la Commission des Lois, il a paru essentiel, en accord d'ailleurs avec les représentants les plus sérieux et les plus qualifiés de la profession, de soumettre *tous* les agents immobiliers et mandataires en vente de fonds de commerce à des garanties financières.



— III —

**Les diverses formes de garantie financière.**

Selon les termes du décret du 25 mars 1965, la garantie financière de la clientèle est assurée soit par adhésion de l'intermédiaire à une société de caution mutuelle, soit par l'ouverture d'un compte bancaire affecté auquel celui-ci doit verser toutes les sommes qu'il perçoit.

Dans la formule de la caution mutuelle, la garantie financière est fixée en fonction du plafond maximum des fonds que l'agent immobilier est susceptible de recevoir en dépôt. Avec le système du compte affecté, les fonds sont déposés à un compte bancaire distinct du compte personnel de l'agent ; ces fonds ne peuvent être retirés qu'au profit de la personne habilitée à les recevoir. Dans un cas, c'est la profession qui se substitue automatiquement à un agent immobilier défaillant ; dans l'autre, la garantie offerte ne joue que dans la mesure où l'agent immobilier utilise effectivement le compte pour chaque opération.

Quels que soient les jugements que l'on peut porter sur ces deux formes de garantie, il convient de noter qu'en l'état actuel de la réglementation, la protection financière de la clientèle n'est :

- *ni générale*, puisque, comme nous l'avons déjà signalé, seuls les professionnels qui déclarent accepter de recevoir des fonds entrent dans le champ des mesures de protection ;
- *ni automatique* puisque seule l'adhésion volontaire à une caisse de caution mutuelle permet d'indemniser un sinistre ;
- *ni complète* puisque même dans le cadre d'une caution la réparation ne couvre ni les prêts ni le montant des sinistres dépassant la quotité garantie.

Le système du compte bloqué n'a d'intérêt qu'autant que l'agent immobilier accepte de l'utiliser : or, entre le moment où cet intermédiaire perçoit les fonds et celui où il alimente le compte, un délai s'écoule, au cours duquel nulle contrainte, nul contrôle ne pèse sur le professionnel indélicat. Il n'est pas vain de dire que le compte affecté n'est opérant que dans la mesure où l'agent immobilier veut bien s'y soumettre.

Evidemment, le souci de mieux garantir la clientèle peut conduire à opter d'emblée pour la solution de la caution mutuelle. Comme le signalent les représentants de la profession, avec la caution mutuelle, tout sinistre est automatiquement indemnisé, à condition que le client abusé fasse valoir une créance liquide, certaine et exigible et que celle-ci entre dans les limites que nous avons tracées précédemment.

Il serait donc tentant de soumettre tous les agents immobiliers à une affiliation obligatoire à une caisse de caution mutuelle. Mais entre le souhaitable et le possible, il existe un fossé difficile à combler en la matière. L'Assemblée Nationale, aussi attentive que l'est votre Commission à protéger l'épargne, n'a pas cru devoir créer immédiatement une obligation d'affiliation à une caisse de caution mutuelle puisque les dispositions de l'article 2 du texte voté par elle disposent que « c'est un décret (donc une décision gouvernementale) qui pourra prévoir l'obligation d'adhérer à une société de caution mutuelle ». Si le principe de l'obligation est posé, sa mise en œuvre est toutefois subordonnée à la volonté du Gouvernement.

En effet, décider que tous les agents immobiliers seront affiliés à une caisse de caution mutuelle revient à mettre au compte de la profession des charges financières difficiles à évaluer, tout au moins dans l'immédiat. L'obligation de la couverture des sinistres assumée par ces sociétés mutuelles aboutirait incontestablement à remettre en cause :

- la notion même de caution mutuelle qui semble peu compatible avec une obligation d'adhérer pour toute une profession ;
- les responsabilités qui pèsent sur la profession. En se portant caution de la totalité des sinistres, les caisses de caution ne risquent-elles pas de voir s'abattre sur elles des charges de plus

en plus lourdes et de devenir pratiquement l'assurance « tous risques » de tous les sinistres survenant en matière de transactions immobilières ?

Il est donc difficile de confier, tout au moins dans l'immédiat, l'intégralité de la couverture des sinistres aux sociétés de caution professionnelles. Par ailleurs, il est urgent et primordial de garantir le public : votre Commission, en accord avec la Commission des Lois, a opté pour un système de garantie financière qui ne soit pas l'apanage exclusif des sociétés de caution mutuelle. En disposant que les agents immobiliers doivent présenter *obligatoirement* la garantie financière d'un *organisme de garantie collective ou celle d'un organisme bancaire*, votre Commission a tenu compte d'une double préoccupation : *assurer* une garantie effective, donc financière, aux clients des agents immobiliers *sans* pour autant donner le monopole de la garantie à la profession.

\*  
\* \*

Tels sont les trois problèmes essentiels qui s'inscrivent dans le cadre de la proposition de loi que nous examinons ;

— Rechercher une meilleure aptitude professionnelle et des garanties de moralité.

— Assujettir tous les agents immobiliers à des garanties financières.

— Dans la mise en œuvre de ces garanties, donner le choix entre l'adhésion à un organisme de caution collective ou la garantie d'un organisme bancaire.

Avant d'aborder l'examen des articles, votre Rapporteur tient à justifier diverses modifications formelles qui ont été apportées au texte que nous étudions.

La proposition de loi votée par l'Assemblée Nationale se présente comme la juxtaposition de deux séries de dispositions ayant le même objet : le titre premier concernant la réglementation

professionnelle des agents immobiliers correspond aux propositions faites à l'origine par M. Hoguet ; le titre II comporte les modifications apportées à la loi de 1960.

Le temps de réflexion qu'offre la navette parlementaire nous a incités à reprendre ces diverses dispositions et à les présenter dans un ordre différent. Dans un titre premier nous avons regroupé les dispositions concernant les conditions d'accès et l'exercice de la profession. Le titre premier *bis* comprend toutes les incapacités qui interdisent l'accès à la profession d'agent immobilier. Le titre premier *ter* est consacré aux sanctions et le dernier titre aux dispositions transitoires.

## EXAMEN DES ARTICLES

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

### TITRE PREMIER

**Conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.**

#### Article premier.

Les dispositions du présent titre s'appliquent à toute personne, physique ou morale qui, habituellement, même à titre accessoire, se livre ou prête son concours aux opérations visées à l'article premier de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960, quand bien même, à cette occasion, cette personne ne recevrait ou ne détiendrait aucun fonds, effet ou valeur, ou n'en disposerait pas.

(Cf. art. 15 I.)

Texte proposé par la Commission.

### TITRE PREMIER

*Des conditions d'accès à la profession et de son exercice.*

#### Article premier.

*Sont soumises aux dispositions de la présente loi, les personnes physiques ou morales qui se livrent ou prêtent leur concours, habituellement, même à titre accessoire, aux opérations suivantes :*

1° *Achat, vente, échange, location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;*

2° *Achat, vente ou location-gérance de fonds de commerce ;*

3° *Cession d'un cheptel mort ou vif ;*

4° *Souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;*

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

6° *Gestion immobilière.*

*Observations.* — Cet article définit le champ d'application de la proposition de loi.

Dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, toute personne accomplissant l'une des opérations visées à l'article premier de la loi du 21 juin 1960 — même si à l'occasion de ces actes elle ne perçoit et ne détient aucun fonds — doit répondre aux prescriptions de la présente proposition de loi.

En indiquant qu'il s'agit non seulement d'activités exercées *habituellement* mais encore de celles qui sont exercées à *titre accessoire*, l'Assemblée Nationale a tenu, par souci de protection de l'épargne, à ce que les obligations professionnelles et les sanctions énoncées par la présente proposition de loi puissent être invoquées

même à l'encontre de personnes qui participent à un nombre limité d'opérations. Contrairement à l'avis de ceux qui voulaient subordonner la mise en jeu de la responsabilité professionnelle à la rémunération, nous estimons, comme l'Assemblée Nationale, que c'est l'acte *lui-même*, habituel ou accessoire, à titre onéreux ou à titre gratuit, qui engage la responsabilité de celui qui l'accomplit. D'ailleurs, en réponse à ceux qui souhaitaient que la gratuité de l'acte décharge celui qui le fait de toute obligation, le représentant du Gouvernement a déclaré, lors du débat : « Je dirai même que la gratuité de l'acte constitue une sorte d'attrait qui accroît la responsabilité morale de celui qui l'accomplit, car quelqu'un peut avoir avantage, sans toucher de rémunération à l'occasion de l'acte même, à servir d'intermédiaire dans une telle opération. »

Comme nous l'avons souligné dans notre exposé général, il a paru souhaitable de fondre dans un seul texte les dispositions actuellement en vigueur de la loi du 21 juin 1960 et celles votées par l'Assemblée Nationale en décembre 1968. Aussi, au lieu de faire référence aux actes de l'article premier de la loi du 21 juin 1960, votre commission a estimé qu'il était plus clair de les énumérer : le champ d'application de la loi est donc nettement tracé dès son article premier : tous ceux qui accomplissent les actes mentionnés ci-dessus, qu'ils acceptent ou non de recevoir des fonds, sont soumis aux obligations professionnelles et pécuniaires de la présente loi.

Sur la suggestion de M. Molle, Rapporteur pour avis de la Commission des Lois, il a paru nécessaire d'ajouter à l'énumération de cet article, l'achat et la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif de la société comprend un immeuble ou un fonds de commerce. En effet, de nombreux fonds de commerce sont, pour des raisons fiscales, constitués sous forme de sociétés de personnes ou de S. A. R. L. La cession des parts de ces sociétés ne doit pas échapper à l'emprise de la présente loi.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 2.**

Les personnes visées à l'article précédent ne peuvent exercer leur activité que si elles sont titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le préfet, sur la justification de leur aptitude professionnelle, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

**Texte proposé par la Commission.**

**Art. 2.**

Les personnes visées à l'article précédent ne peuvent exercer leur activité que si elles sont titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le préfet, *précisant la nature des opérations qu'elles sont autorisées à effectuer.*

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

Ce décret pourra en outre prévoir l'obligation pour ces personnes d'adhérer à une société de caution mutuelle et de contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle.

Lorsque ces activités sont exercées par une personne morale, son ou ses représentants légaux ou statutaires doivent justifier qu'ils satisfont aux conditions prévues par le présent titre.

Il en est de même de la personne qui assume la direction de chaque établissement, succursale ou agence.

**Texte proposé par la Commission.**

*Pour obtenir cette carte, ces personnes doivent satisfaire aux conditions suivantes :*

1° *Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre 1<sup>er</sup> bis nouveau ci-après ;*

2° *Justifier de leur aptitude professionnelle ;*

3° *Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;*

4° *Présenter la garantie financière d'un organisme de garantie collective ou d'un établissement bancaire.*

Lorsque les activités énumérées à l'article 1<sup>er</sup> sont exercées par une personne morale, son ou ses représentants légaux ou statutaires doivent justifier qu'ils satisfont aux conditions prévues par la présente loi.

Il en est de même de la personne qui assure la direction de chaque établissement, succursale ou agence.

*Un décret en Conseil d'Etat déterminera les modalités d'application du présent article.*

*Observations.* — Les dispositions de cet article prévoient les conditions d'exercice énumérées à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus.

Dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, deux séries de conditions coexistent :

- les unes, obligatoires, générales et d'application immédiate pour tous les intermédiaires prévoient la délivrance d'une carte professionnelle sur justification de leur aptitude ;
- les secondes, concernant l'obligation d'adhérer à une société de caution mutuelle et de contracter une assurance sont subordonnées à une décision du Gouvernement.

Dans le texte qu'elle vous propose, votre commission a repris l'une des dispositions fondamentales de la proposition de M. Hoguet : l'attribution d'une carte professionnelle à tous ceux qui accomplissent les actes énumérés à l'article 1<sup>er</sup> du texte que nous examinons. Désormais, tout intermédiaire disposera d'un *titre professionnel* justifiant ses qualités et mentionnant les actes pour lesquels il est compétent (administration de biens, achats, ventes, locations...). Tous les mandataires devront être munis d'un tel document :

dans ces conditions, le récépissé exigé de ceux qui, aux termes du décret de 1965, acceptaient de recevoir des fonds, n'a plus aucune raison de subsister.

L'attribution de la carte professionnelle est subordonnée, en premier lieu, à l'absence d'incapacités ou d'interdictions professionnelles (cf. articles 6 à 12). C'est là une condition nécessaire, mais non suffisante pour le bon fonctionnement de la profession d'agent immobilier. Car, aux conditions de moralité, il convient d'ajouter des conditions de technicité. Tel est l'objet de la disposition prévoyant que l'agent immobilier doit justifier de son aptitude professionnelle. Il va sans dire que la définition de l'aptitude professionnelle ne se limite pas à l'institution par le Gouvernement, d'un diplôme, mais également à l'existence d'équivalences, de stages, etc. Dans la mise en œuvre des règles d'aptitude professionnelle, nous souhaitons que l'administration s'entoure des avis de tous les organismes professionnels intéressés.

L'existence d'une assurance garantissant la clientèle contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle des agents immobiliers constitue la troisième condition pour l'obtention de la carte professionnelle. Dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, il s'agissait d'une condition subordonnée à une décision du Gouvernement ; dans le texte proposé, il s'agit d'une obligation qui n'est plus conditionnée par un décret.

*Enfin, les intermédiaires seront tenus de présenter des garanties financières. Il s'agit d'un problème particulièrement important dont nous avons analysé les grandes lignes dans l'exposé général : pour la Commission des Affaires Economiques comme pour la Commission des Lois, le souci de protéger le public souvent ignorant parce que peu familiarisé avec les transactions immobilières conduit à exiger que tous ceux accomplissant les actes énumérés à l'article 1<sup>er</sup> fournissent des garanties financières. C'est là un principe fondamental de protection de l'épargne.*

Par ailleurs, il est essentiel de donner à ces garanties une efficacité suffisante.

Votre Rapporteur a eu l'occasion de signaler le caractère illusoire de la couverture du compte bancaire affecté. Seule apparaît opérante, une garantie financière entrant automatiquement en jeu dès qu'un sinistre survient. Mais même dans cette voie, la recherche d'une protection efficace mérite d'être examinée avec soin : il est incontestable qu'une protection financière assumée intégralement par la profession risquerait de donner lieu à un



certain dirigisme. Pour éviter toute emprise de fait de la profession dans le système de garantie et pour assurer en priorité la sécurité de l'épargne, il nous a paru essentiel de prévoir « la garantie financière d'un organisme de garantie collective ou d'un établissement bancaire ».

Ainsi, la dualité des systèmes (caution collective et caution bancaire) et la pluralité des organismes de caution doivent laisser une liberté de choix aux mandataires.

Il est prévu également que les conditions de moralité et d'aptitudes professionnelles sont à la charge des représentants légaux des personnes morales considérées. Il en est de même des dirigeants des succursales. Par contre, la charge des garanties financières et d'assurance concerne l'entreprise elle-même.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 3.

La carte professionnelle prévue à l'article 2 ci-dessus doit être restituée lorsque son titulaire cesse son activité ou ses fonctions, ou lorsqu'il est frappé d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer.

Texte proposé par la Commission.

Art. 3.

La carte professionnelle, *renouvelable périodiquement*, doit être restituée par son titulaire lorsque celui-ci cesse son activité ou *qu'il ne remplit plus les conditions exigées à l'article 2 ci-dessus*.

*Observations.* — Les dispositions de cet article reprennent, sous réserve d'une précision de forme, le texte voté par l'Assemblée Nationale : la carte professionnelle doit, non seulement être renouvelée périodiquement, mais encore elle doit être restituée si le professionnel cesse ses activités ou ne répond plus aux garanties exigées.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 4.

Les négociateurs et démarcheurs des personnes visées à l'article premier, ainsi que les personnes habilitées à prendre des engagements au nom de ces dernières sont soumis aux dispositions des articles 6 à 15 de la présente loi.

Les personnes énumérées à l'alinéa précédent justifient de leur qualité dans des conditions fixées par le décret prévu à l'article 2 ci-dessus.

Texte proposé par la Commission.

Art. 4.

Les *préposés, représentants, négociateurs et démarcheurs agissant pour le compte des personnes visées à l'article premier ci-dessus* doivent être munis d'une *attestation délivrée par leur employeur, précisant l'étendue de leurs pouvoirs*.

*Ils sont soumis aux dispositions du titre I bis (nouveau) de la présente loi.*

*Observations.* — Les dispositions de l'article 4 concernent les employés (préposés, représentants, etc.) de l'agent immobilier, en contact avec la clientèle et habilités à engager des négociations avec celle-ci.

S'il n'est pas nécessaire, compte tenu du lien de subordination qui existe entre leur employeurs et eux-mêmes, de les soumettre à des conditions d'aptitude et de garanties financières, il est par contre souhaitable, pour la protection du public, d'exiger, d'une part qu'ils soient en possession d'un document signé de l'employeur et justifiant l'étendue de leur pouvoir et, d'autre part, qu'ils présentent une moralité suffisante.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 4 bis (nouveau).

*Les personnes visées à l'article premier ne peuvent recevoir, détenir ou disposer, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, de sommes d'argent, de biens, d'effets ou de valeurs quelconques à l'occasion des opérations visées audit article que sous réserve du respect des formalités, tenue de livres et délivrance de reçus, prévues par décret.*

*Observations.* — Si, en raison des garanties financières exigées désormais dès l'entrée dans la profession, il est inutile de maintenir le principe de l'interdiction de recevoir des fonds, il est cependant nécessaire de préciser que le maniement de sommes d'argent, de biens, d'effets ou de valeurs quelconques ne pourra s'effectuer que selon des règles précises de comptabilité, tenue de livre, délivrance de reçus, que précisera un décret.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

(Cf. art. 15-3.)

Art. 4 ter (nouveau).

*Les conventions conclues avec les intermédiaires et relatives aux opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> doivent être rédigées par écrit et préciser les conditions de rémunération des intermédiaires.*

*Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche de publicité ou d'entremise quelconque, ne peut être dû, exigé ou accepté par les personnes indiquées à l'article premier, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.*

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

*Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, ces clauses recevront application dans les conditions qui seront fixées par décret.*

*Observations.* — Les dispositions de cet article reprennent le droit actuel et le texte adopté par l'Assemblée Nationale. Est ainsi maintenu le principe selon lequel aucune rémunération ne saurait être due ou exigée avant qu'une transaction n'ait été *effectivement* réalisée. Sur la suggestion de M. Molle, votre commission vous propose de préciser le texte de l'Assemblée Nationale afin d'éviter la pratique critiquable qui consiste à consigner les engagements d'achat et de vente sur des écrits différents. De ce fait, chaque partie risque d'ignorer l'engagement contracté par l'autre. La dissimulation de prix est parfois fort importante. Pour éviter de telles pratiques, votre commission vous propose de mentionner expressément que le rapprochement des consentements est constaté par un *seul et même document*. D'autre part, sur la suggestion du rapporteur de la Commission des Lois, il est prévu dans le souci d'assainir et de normaliser l'exercice de la profession que les conditions de rémunération des intermédiaires doivent être inscrites dans le mandat nécessairement écrit. Ainsi, sont rassemblées dans un seul article toutes les dispositions concernant les conventions conclues entre intermédiaires et clientèle.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

(Cf. art. 15-3 bis.)

Art. 4 *quater* (nouveau).

Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article premier qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

*Observations.* — A l'article 3 *bis* de la loi du 21 juin 1960, l'Assemblée Nationale a adopté un amendement de M. Dupont-Fauville instituant une nullité *civile* pour défaut d'enregistrement : votre commission estime, comme l'a souligné d'ailleurs le Gouvernement lors de l'examen de ce texte, qu'il n'est pas de bonne

méthode de subordonner la validité d'un engagement civil au respect d'une disposition fiscale. Par contre, votre commission a estimé nécessaire de prévoir, comme l'Assemblée Nationale d'ailleurs, la nullité de toute convention qui ne comporte pas une limitation de ses effets dans le temps.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

Art. 4 *quinquies* (nouveau).  
(Cf. art. 15-8.)

**Texte proposé par la Commission.**

Art. 4 *quinquies* (nouveau).

*Toute demande visant à l'obtention ou au renouvellement de la carte professionnelle prévue à l'article 2 ci-dessus donne lieu à la perception d'un droit de constitution et de tenue de dossier fixé par arrêté ministériel.*

*Observations.* — Les dispositions de cet article ne font que reprendre, en les harmonisant avec celles du texte nouveau de l'article 2, le principe de la création d'un droit fiscal pour constitution et tenue de dossier, adopté par l'Assemblée Nationale à l'article 15-8.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

Art. 5.

Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux personnes dont la liste sera fixée par le décret prévu à l'article 2 ci-dessus, compte tenu de l'activité professionnelle qu'elles exercent ainsi que des garanties qu'elles doivent offrir pour l'exercice de cette activité.

Cette liste pourra également comprendre les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles détiennent des droits, notamment de copropriété, ainsi que leur conjoint.

**Texte proposé par la Commission.**

Art. 5.

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes dont la liste sera fixée par décret, compte tenu de l'activité professionnelle qu'elles exercent ainsi que des garanties qu'elles doivent offrir pour l'exercice de cette activité.

Cette liste pourra comprendre également les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à des opérations de gestion relatives à des biens sur lesquels elles détiennent des droits, notamment de copropriété, ainsi que leur conjoint.

*Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux propriétaires indivis qui accomplissent des actes de gestion pour le compte d'autres coindivisaires, de même qu'aux personnes accomplissant de tels actes pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs dans les conditions prévues aux titres X et XI du Code civil.*

*Observations.* — L'extension du champ d'application de la loi ne doit pas conduire à un excès de formalisme et de rigueur. La loi de 1960 et le décret de 1965 prévoyaient des dérogations en faveur de certaines professions, notamment les notaires, qui exigent déjà dans le cadre de leur organisation interne des garanties sérieuses.

Votre commission estime de même qu'il n'est pas souhaitable de soumettre aux obligations de la présente proposition de loi les personnes qui se livrent à des actes de gestion de biens sur lesquels elles détiennent des droits : ainsi, parfois, un copropriétaire accepte, à la demande des autres copropriétaires, de gérer quasi bénévolement l'immeuble sur lequel il a des droits. Il est difficile, dans une telle hypothèse, de l'assujettir, comme les syndics professionnels, aux obligations édictées par la présente loi.

Enfin, votre commission a jugé utile de préciser que les dispositions que nous examinons ne peuvent en aucun cas s'appliquer à l'indivision ainsi qu'aux actes de gestion accomplis pour le compte des mineurs ou des incapables. Il serait pour le moins étonnant d'assujettir un tuteur aux obligations d'un administrateur de biens.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 6.**

Nul ne peut entreprendre une des opérations visées à l'article premier s'il a fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article premier de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement, à moins que cette peine ait été assortie du sursis avec mise à l'épreuve, pour l'une des infractions ci-après :

1° Faux et usage de faux en écriture privée de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du Code pénal ;

2° Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de

**Texte proposé par la Commission.**

*Titre premier bis (nouveau).*

**Des incapacités.**

**Art. 6.**

**Conforme.**

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

fonds, valeurs ou signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;

3° Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimés par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

4° Soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et des employés des entreprises privées, communications de secrets de fabrique ;

5° Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

8° Délit prévus par les articles 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ;

9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;

10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par l'article 6, alinéa 2, de la loi du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

11° Délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction ;

12° Délit prévu par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

Conforme.

11° Délits prévus par les articles 13, 14 et 14 bis de la présente loi et par...  
(Le reste, sans changement.)

Conforme.

*Observations.* — Les dispositions de cet article prévoient que les auteurs des infractions qui y sont énumérées ne peuvent exercer la profession d'agent immobilier.

Pour atténuer la rigueur de ces dispositions, un amendement a été adopté par l'Assemblée Nationale prévoyant l'exclusion des condamnations assorties du sursis avec mise à l'épreuve.

Votre commission vous propose d'adopter ces dispositions avec un simple amendement d'harmonisation.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

Art. 7.

La même interdiction est encourue :

a) Par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévues aux articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;

b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;

c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;

d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.

**Texte proposé par la Commission.**

Art. 7.

Conforme.

*Observations.* — Cet article, qui complète le précédent, exclut de la profession d'intermédiaires les faillis non réhabilités, les officiers ministériels destitués, les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués et les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité des professions constituées en ordres.

Votre commission vous propose d'adopter ce texte dans la rédaction retenue par l'Assemblée Nationale.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

Art. 8.

En cas de condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée pour une infraction constituant, d'après la loi française, un des crimes ou délits spécifiés à l'article 6, le tribunal correctionnel du domicile de l'individu dont il s'agit, statuant en chambre du conseil, déclare, à la

**Texte proposé par la Commission.**

Art. 8.

Conforme.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

requête du ministère public, après vérification de la régularité et de la légalité de la condamnation, l'intéressé dûment appelé, qu'il y a lieu à l'application de la susdite interdiction.

Cette interdiction s'applique aux faillis non réhabilités dont la faillite a été déclarée par une juridiction étrangère, quand le jugement déclaratif a été déclaré exécutoire en France ; la demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement, formée devant le tribunal de grande instance du domicile du failli, par le ministère public.

**Texte proposé par la Commission.**

*Observations.* — Cet article est relatif aux interdictions consécutives aux condamnations prononcées par une juridiction étrangère.

Votre commission vous propose son adoption sans modification.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 9.**

Les personnes auxquelles l'exercice d'une activité professionnelle est interdit par la présente loi ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers, ni être employées à un titre quelconque soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, géraient, administraient ou dont elles avaient la signature, ni gérer, diriger, administrer une personne morale quelconque exerçant cette activité. Elles ne peuvent davantage être employées au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de leur ancienne entreprise.

**Texte proposé par la Commission.**

**Art. 9.**

Conforme.

*Observations.* — Cet article prévoit l'interdiction, pour un agent immobilier condamné, de reprendre son activité, sous le couvert d'un tiers ou même à titre d'employé, dans l'entreprise qu'il gérait avant sa condamnation.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 10.**

Les personnes exerçant une profession ou activité visée aux articles premier et 4 qui, postérieurement à la publication de la présente loi, auront encouru l'interdic-

**Texte proposé par la Commission.**

**Art. 10.**

Conforme.



Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

tion résultant de l'application des articles qui précèdent, devront cesser leur profession ou activité dans un délai de trois mois à compter du moment où la décision est devenue définitive. Ce délai peut être réduit ou même supprimé par la juridiction qui prononce la décision entraînant l'interdiction.

Le tribunal fixe la durée de l'incapacité lors du prononcé du jugement. Celle-ci ne peut être inférieure à cinq ans.

Toutefois, si la condamnation est prononcée pour des faits antérieurs à la publication de la présente loi, le tribunal peut ne pas prononcer l'incapacité.

Art. 11.

Les personnes exerçant une profession ou activité visée aux articles premier et 4 qui, antérieurement à la publication de la présente loi, ont encouru l'interdiction résultant de l'application des articles qui précèdent, devront cesser leur profession ou activité dans un délai de trois mois à compter de ladite publication.

Toutefois, ces personnes peuvent, dans ce délai, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou activité jusqu'à ce qu'il ait été statué sur leur demande.

Si la juridiction qui a statué n'existe plus ou s'il s'agit d'une juridiction étrangère, la Chambre d'accusation de la Cour d'appel dans le ressort de laquelle le requérant a sa résidence est compétente. Il en est de même si l'incapacité résulte d'une décision disciplinaire.

Art. 12.

Les personnes n'exerçant pas une profession ou activité visée aux articles premier et 4, qui ont encouru l'interdiction résultant de l'application des articles qui précèdent, peuvent demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée.

Texte proposé par la Commission.

Art. 11.

Conforme.

Art. 12.

Conforme.

*Observations.* — Les dispositions des articles 10, 11 et 12 n'appellent aucune observation particulière.

Votre commission vous propose de les adopter dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 13.

Toute personne qui, habituellement, se livre ou prête son concours à des opérations visées à l'article premier, en violation des dispositions de l'article 2, est punie d'une amende de 2.000 F à 18.000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 18.000 F à 36.000 F et d'un emprisonnement de six jours à six mois ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les mêmes peines sont applicables aux préposés, représentants, négociateurs et démarcheurs qui exercent leurs fonctions en violation des dispositions de l'article 4.

Texte proposé par la Commission.

TITRE PREMIER *ter* (nouveau).

Des sanctions.

Art. 13.

... habituellement, *même*  
à titre accessoire, se livre...

... en violation  
des dispositions des articles 2 et 3,  
est punie...

(Le reste, conforme.)

*Observations.* — Cet article sanctionne la violation des obligations professionnelles posées par l'article 2 de la présente proposition de loi.

Quiconque exercera l'activité d'agent immobilier ou d'administrateur de biens sans être titulaire d'une carte professionnelle, et sans remplir donc les conditions exigées, sera passible des sanctions prévues à cet article. Toutefois, si la violation concerne l'obligation de moralité et contrevient aux incapacités et interdictions d'exercer, elle est punie des peines plus sévères prévues à l'article suivant.

Les amendements adoptés par votre commission tendent seulement à harmoniser la rédaction de cet article avec celle de l'article premier et à prévoir une sanction à l'obligation instituée par l'article 3.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 14.

Toute personne qui contrevient à l'interdiction résultant de l'application des articles 6 à 9 est punie d'un emprisonnement de six mois au moins et de deux ans au plus et d'une amende de 2.000 F au moins et de 150.000 F au plus, ou de l'une de ces deux peines seulement.

*Observations.* — Les dispositions de cet article complètent l'article précédent en prévoyant des sanctions plus lourdes pour les infractions aux obligations de moralité. Contrevenir aux interdictions et incapacité d'exercer, constitue en effet une atteinte grave à l'objectif d'assainissement des professions immobilières.

Votre commission vous propose son adoption sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Cf. art. 15-4.

Texte proposé par la Commission.

Art. 14.

Conforme.

Texte proposé par la Commission.

Art. 14 bis (nouveau).

*Sera punie d'un emprisonnement de 2 à 6 mois et d'une amende de 2.000 à 20.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement :*

1° Toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article premier, aura reçu, détenu ou disposé, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, de sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques :

a) Soit en violation des articles 2 et 3 ;

b) Soit sans avoir, dans des conditions fixées par le décret prévu à l'article 4 bis nouveau, tenu les documents ou délivré les reçus exigés ;

2° Toute personne qui aura exigé ou accepté des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques, en infraction aux dispositions de l'article 4 ter nouveau ;

3° Toute personne qui n'aura pas communiqué, sur leur demande, aux fonctionnaires chargés du contrôle les documents visés au 1° b) du présent article, ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission de ces fonctionnaires.

Le tribunal pourra, en outre, prononcer la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement.

*Observations.* — Cet article sanctionne les infractions aux obligations professionnelles des articles 2, 3, 4 *bis* (nouveau) et 4 *ter* (nouveau).

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

TITRE II

Modification de la loi n° 60-580  
du 21 juin 1960.

Art. 15.

La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal, est modifiée et complétée ainsi qu'il suit :

« *Article premier.* — Il est interdit à toute personne physique ou morale se livrant ou prêtant son concours à des opérations d'achat ou de vente, d'échange, de location ou de sous-location en nu ou en meublé d'immeubles, à des opérations de gestion immobilières, ainsi qu'à des opérations d'achat, de vente ou de location-gérance de fonds de commerce, de cession d'un cheptel mort ou vif, de recevoir, déterminer ou disposer, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, des sommes d'argent, des effets ou des valeurs quelconques, à l'occasion des opérations visées au présent article, si ce n'est dans les cas et conditions déterminés par décret en Conseil d'Etat.

« Ce décret tiendra compte de la nature des activités et des garanties offertes et pourra comporter des dérogations en faveur des membres des professions réglementées qui sont autorisées, en vertu de leur statut, à pratiquer les opérations ci-dessus visées.

« Cette interdiction est également applicable lorsque les opérations portent sur les opérations de souscription, d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété.

Texte proposé par la Commission.

(Supprimé.)

Art. 15.

Supprimé.

Cf. article premier.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

« Art. 2. — Les récépissés de déclaration délivrés en application du décret prévu à l'article premier doivent être restitués lorsque le titulaire cesse son activité, ou en cas de cessation des garanties dont il doit justifier ou lorsqu'il est frappé d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer.

« Art. 3. — Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarches, de publicité ou d'entremise quelconque, ne peut être exigé ou accepté par les personnes indiquées à l'article premier, avant qu'une vente, un achat, un échange, une location ou une sous-location ait été effectivement conclu et constaté par un acte écrit contenant l'engagement des parties.

« Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, ces clauses recevront application dans les conditions qui seront fixées par décret.

« Art. 3 bis. — Les promesses et conventions devront être enregistrées dans le délai d'un mois à la date de la signature. Sont nulles les promesses et conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article premier qui ne comportent pas une limitation de leur effet dans le temps et non enregistrées dans le mois de la date de la signature par la ou les parties. »

« Art. 4. — Sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 20.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement :

« 1° Toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article premier, aura reçu ou détenu des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques, ou en aura disposé :

« a) Soit en dehors des conditions indiquées et déterminées par le décret prévu à l'article premier ci-dessus ;

« b) Soit sans offrir les garanties visées à l'article premier et qui seront indiquées et déterminées par le décret prévu audit article ;

**Texte proposé par la Commission.**

Cf. art. 3.

Cf. art. 4 *ter* nouveau.

Art. 4 *quater* nouveau.

Cf. art. 14 *bis* nouveau.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé par la Commission.**

« c) Soit sans avoir, dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article premier, tenu les documents ou délivré les reçus exigés par ledit décret.

« 2° Tout titulaire ou détenteur du récépissé visé à l'article 2 qui, en infraction aux dispositions dudit article, n'aura pas, sur la demande de l'agent de l'autorité chargé d'en recevoir la restitution, remis ce récépissé.

« 3° Toute personne qui aura exigé ou accepté des sommes d'argent, biens, effets, billets ou valeurs en infraction aux dispositions de l'article 3.

« 4° Toute personne qui n'aura pas communiqué sur leur demande, aux fonctionnaires chargés du contrôle, les documents visés au 1° c du présent article ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits, ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission de ces fonctionnaires.

« Le tribunal pourra, en outre, prononcer la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement.

« Art. 7. — L'ouverture des comptes affectés, en application de la présente loi, aux versements ou remises visés à l'article premier, est subordonnée à l'autorisation écrite donnée aux établissements qui tiennent ces comptes, par les personnes qui en demandent l'ouverture, de délivrer à tout moment le relevé et la position de ces comptes aux fonctionnaires spécialement habilités à cet effet et sur leur réquisition.

« Les établissements bancaires sont tenus d'informer l'autorité compétente de la clôture de ces comptes.

« Les conditions d'application du présent article seront déterminées par le décret prévu à l'article premier.

« Art. 8. — Toute déclaration ou renouvellement de déclaration effectué en application du décret prévu à l'article premier ci-dessus donne lieu à la perception d'un droit de constitution et de tenue de dossier qui est fixé par arrêté des Ministres intéressés. »

Supprimé.

Cf. art. 4 *quinquies* nouveau.

*Observations.* — Le contenu de cet article étant repris dans le Titre I<sup>er</sup> de la présente loi, nous vous proposons sa suppression.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

TITRE III

TITRE III

Dispositions transitoires.

Dispositions transitoires.

Art. 16.

Art. 16.

Les dispositions du titre I<sup>er</sup> de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret prévu à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus.

La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du code pénal, est abrogée dès la mise en vigueur de la présente loi, à l'exception de la modification apportée à l'article 408 du code pénal par l'article 5 de ladite loi.

Les dispositions du titre II de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret prévu à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 modifiée interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal.

Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret prévu à l'article 2 ci-dessus.

Jusqu'à cette date, les dispositions de ladite loi et des textes pris pour son application demeurent en vigueur.

Jusqu'à cette date, les dispositions de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 et des textes pris pour son application demeurent en vigueur.

*Observations.* — Les dispositions de cet article prévoient que les articles 1<sup>er</sup>, 2, 3 et 4 de la loi du 21 juin 1960 sont abrogés mais ils continuent à demeurer en vigueur jusqu'au premier jour du troisième mois (c'est là une disposition adoptée par l'Assemblée Nationale) suivant la publication du décret d'application de la présente proposition de loi.

Le délai de trois mois paraît justifié compte tenu des diverses formalités à accomplir en vertu des nouvelles dispositions, notamment celles de l'article 2.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Art. 17.

Art. 17.

Pour les comptes visés à l'article 7 de la loi du 21 juin 1960 précitée, l'autorisation prévue à cet article doit être produite, à peine de clôture d'office, dans le mois de l'entrée en vigueur du titre II de la présente loi lorsque le compte a été ouvert avant cette date.

Suppression de cet article.

*Observations.* — Cet article est supprimé.

Votre Commission ayant opté pour la généralisation d'un système de garanties financières, les dispositions de l'article 17 n'ont plus de raison d'être.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par la Commission.

Titre de la loi modifié.

Proposition de loi tendant à réglementer les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Sous réserve des amendements ci-dessous votre Commission vous demande d'adopter la proposition de loi votée par l'Assemblée Nationale :



## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### TITRE PREMIER

**Amendement :** Rédiger comme suit l'intitulé de ce titre :

**Des conditions d'accès à la profession et de son exercice.**

### Article premier.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Sont soumises aux dispositions de la présente loi les personnes physiques ou morales qui se livrent ou prêtent leur concours, habituellement, même à titre accessoire, aux opérations suivantes :

1° Achat, vente, échange, location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° Achat, vente ou location-gérance de fonds de commerce ;

3° Cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° Souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

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

6° Gestion immobilière.

### Art. 2.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Les personnes visées à l'article précédent ne peuvent exercer leur activité que si elles sont titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le préfet, précisant la nature des opérations qu'elles sont autorisées à effectuer.

Pour obtenir cette carte, ces personnes doivent satisfaire aux conditions suivantes :

1° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au Titre I<sup>er</sup> bis nouveau ci-après ;

2° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;

4° Présenter la garantie financière d'un organisme de garantie collective ou d'un établissement bancaire.

Lorsque les activités énumérées à l'article premier sont exercées par une personne morale, son ou ses représentants légaux ou statutaires doivent justifier qu'ils satisfont aux conditions prévues par la présente loi.

Il en est de même de la personne qui assure la direction de chaque établissement, succursale ou agence.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera les modalités d'application du présent article.

### Art. 3.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

La carte professionnelle, renouvelable périodiquement, doit être restituée par son titulaire lorsque celui-ci cesse son activité ou qu'il ne remplit plus les conditions exigées à l'article 2 ci-dessus.

### Art. 4.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Les préposés, représentants, négociateurs et démarcheurs agissant pour le compte des personnes visées à l'article premier ci-dessus doivent être munis d'une attestation délivrée par leur employeur, précisant l'étendue de leurs pouvoirs.

Ils sont soumis aux dispositions du Titre I<sup>er</sup> bis (nouveau) de la présente loi.

### Article additionnel 4 bis (nouveau).

**Amendement :** Après l'article 4, insérer un article additionnel 4 bis (nouveau) ainsi rédigé :

Les personnes visées à l'article premier ne peuvent recevoir, détenir ou disposer, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, de sommes d'argent, de biens, d'effets ou de valeurs à l'occasion des opérations visées audit article que sous réserve du respect des formalités, tenue de livres et délivrance de reçus, prévues par décret.

### Article additionnel 4 ter (nouveau).

**Amendement :** Après l'article additionnel 4 bis (nouveau), insérer un article additionnel 4 ter (nouveau) ainsi rédigé :

Les conventions conclues avec les intermédiaires et relatives aux opérations visées à l'article premier doivent être rédigées par écrit et préciser les conditions de rémunération des intermédiaires.

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche de publicité ou d'entremise quelconque, ne peut être dû, exigé ou accepté par les personnes indiquées à l'article premier, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, ces clauses recevront application dans les conditions qui seront fixées par décret.

Article additionnel 4 *quater* (nouveau).

**Amendement :** Après l'article additionnel 4 *ter* (nouveau), insérer un article additionnel 4 *quater* (nouveau) ainsi rédigé :

Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article premier qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

Article additionnel 4 *quinquies* (nouveau).

**Amendement :** Après l'article additionnel 4 *quater* (nouveau), insérer un article additionnel 4 *quinquies* (nouveau) ainsi rédigé :

Toute demande visant à l'obtention ou au renouvellement de la carte professionnelle prévue à l'article 2 ci-dessus donne lieu à la perception d'un droit de constitution et de tenue de dossier fixé par arrêté ministériel.

Art. 5.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes dont la liste sera fixée par décret, compte tenu de l'activité professionnelle qu'elles exercent ainsi que des garanties qu'elles doivent offrir pour l'exercice de cette activité.

Cette liste pourra comprendre également les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à des opérations de gestion relatives à des biens sur lesquels elles détiennent des droits, notamment de copropriété, ainsi que leur conjoint.

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux propriétaires indivis qui accomplissent des actes de gestion pour le compte d'autres coindivisaires de même qu'aux personnes accomplissant de tels actes pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs dans les conditions prévues aux Titres X et XI du Code civil.

TITRE ADDITIONNEL PREMIER *bis* (nouveau).

**Amendement :** Après l'article 5, insérer un titre additionnel premier *bis* (nouveau) intitulé :

**Des incapacités.**

Art. 6.

**Amendement :** Rédiger ainsi le paragraphe 11° de cet article :

11° Délits prévus par les articles 13, 14 et 14 *bis* de la présente loi et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction.

TITRE ADDITIONNEL PREMIER *ter* (nouveau).

**Amendement :** Après l'article 12, insérer un titre additionnel premier *ter* (nouveau), intitulé :

**Des sanctions.**

### Art. 13.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Toute personne qui, habituellement, même à titre accessoire, se livre ou prête son concours à des opérations visées à l'article premier, en violation des dispositions des articles 2 et 3, est punie d'une amende de 2.000 F à 18.000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 18.000 F à 36.000 F et d'un emprisonnement de six jours à six mois ou de l'une de ces deux peines seulement.

### Article additionnel 14 *bis* (nouveau).

**Amendement :** Après l'article 14, insérer un article additionnel 14 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Sera punie d'un emprisonnement de 2 à 6 mois et d'une amende de 2.000 à 20.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement :

1° Toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article premier, aura reçu, détenu ou disposé, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, de sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques :

a) Soit en violation des articles 2 et 3 ;

b) Soit sans avoir, dans des conditions fixées par le décret prévu à l'article 4 *bis* nouveau, tenu les documents ou délivré les reçus exigés ;

2° Toute personne qui aura exigé ou accepté des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques, en infraction aux dispositions de l'article 4 *ter* nouveau ;

3° Toute personne qui n'aura pas communiqué, sur leur demande, aux fonctionnaires chargés du contrôle les documents visés au 1° *b* du présent article, ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission de ces fonctionnaires.

Le tribunal pourra, en outre, prononcer la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement.

## TITRE II

**Amendement :** Supprimer le Titre II.

### Art. 15.

**Amendement :** Supprimer cet article.

Art. 16.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal, est abrogée dès la mise en vigueur de la présente loi, à l'exception de la modification apportée à l'article 408 du Code pénal par l'article 5 de ladite loi.

Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret prévu à l'article 2 ci-dessus.

Jusqu'à cette date, les dispositions de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 et des textes pris pour son application demeurent en vigueur.

Art. 17.

**Amendement :** Supprimer cet article.

Intitulé de la proposition de loi.

**Amendement :** Rédiger comme suit l'intitulé de la proposition de loi.

Proposition de loi tendant à réglementer les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

## **PROPOSITION DE LOI**

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### **TITRE PREMIER**

#### **Conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.**

##### Article premier.

Les dispositions du présent titre s'appliquent à toute personne, physique ou morale qui, habituellement, même à titre accessoire, se livre ou prête son concours aux opérations visées à l'article premier de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960, quand bien même, à cette occasion, cette personne ne recevrait ou ne détiendrait aucun fonds, effet ou valeur, ou n'en disposerait pas.

##### Art. 2.

Les personnes visées à l'article précédent ne peuvent exercer leur activité que si elles sont titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le Préfet, sur la justification de leur aptitude professionnelle, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Ce décret pourra en outre prévoir l'obligation pour ces personnes d'adhérer à une société de caution mutuelle et de contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle.

Lorsque ces activités sont exercées par une personne morale, son ou ses représentants légaux ou statutaires doivent justifier qu'ils satisfont aux conditions prévues par le présent titre.

Il en est de même de la personne qui assume la direction de chaque établissement, succursale ou agence.

Art. 3.

La carte professionnelle prévue à l'article 2 ci-dessus doit être restituée lorsque son titulaire cesse son activité ou ses fonctions, ou lorsqu'il est frappé d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer.

Art. 4.

Les négociateurs et démarcheurs des personnes visées à l'article premier, ainsi que les personnes habilitées à prendre des engagements au nom de ces dernières sont soumis aux dispositions des articles 6 à 15 de la présente loi.

Les personnes énumérées à l'alinéa précédent justifient de leur qualité dans des conditions fixées par le décret prévu à l'article 2 ci-dessus.

Art. 5.

Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux personnes dont la liste sera fixée par le décret prévu à l'article 2 ci-dessus, compte tenu de l'activité professionnelle qu'elles exercent ainsi que des garanties qu'elles doivent offrir pour l'exercice de cette activité.

Cette liste pourra également comprendre les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles détiennent des droits, notamment de copropriété, ainsi que leur conjoint.

Art. 6.

Nul ne peut entreprendre une des activités visées à l'article premier s'il a fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article premier de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement, à moins que cette peine ait été assortie du sursis avec mise à l'épreuve, pour l'une des infractions ci-après :

1° Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du Code pénal ;

2° Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;

3° Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimés par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

4° Soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et des employés des entreprises privées, communications de secrets de fabrique ;

5° Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

8° Délits prévus par les articles 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ;

9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;

10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par l'article 6 alinéa 2, de la loi du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

11° Délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction ;

12° Délit prévu par l'article 59 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs.

#### Art. 7.

La même interdiction est encourue :

a) Par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commer-



ciale prévues aux articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;

b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;

c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;

d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.

#### Art. 8.

En cas de condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée pour une infraction constituant, d'après la loi française, un des crimes ou délits spécifiés à l'article 6, le tribunal correctionnel du domicile de l'individu dont il s'agit, statuant en chambre du conseil, déclare, à la requête du ministère public, après vérification de la régularité et de la légalité de la condamnation, l'intéressé dûment appelé, qu'il y a lieu à l'application de la susdite interdiction.

Cette interdiction s'applique aux faillis non réhabilités dont la faillite a été déclarée par une juridiction étrangère, quand le jugement déclaratif a été déclaré exécutoire en France ; la demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement, formée devant le tribunal de grande instance du domicile du failli, par le ministère public.

#### Art. 9.

Les personnes auxquelles l'exercice d'une activité professionnelle est interdit par la présente loi ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers ni être employées à un titre quelconque soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, géraient, administraient ou dont elles avaient la signature, ni gérer, diriger, administrer une personne morale quelconque exerçant cette activité. Elles ne peuvent davantage être employées au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de leur ancienne entreprise.

#### Art. 10.

Les personnes exerçant une profession ou activité visée aux articles premier et 4 qui, postérieurement à la publication de la présente loi, auront encouru l'interdiction résultant de l'application des articles qui précèdent, devront cesser leur profession ou activité dans un délai de trois mois à compter du moment où la décision est devenue définitive. Ce délai peut être réduit ou même supprimé par la juridiction qui prononce la décision entraînant l'interdiction.

Le tribunal fixe la durée de l'incapacité lors du prononcé du jugement. Celle-ci ne peut être inférieure à cinq ans.

Toutefois, si la condamnation est prononcée pour des faits antérieures à la publication de la présente loi, le tribunal peut ne pas prononcer l'incapacité.

#### Art. 11.

Les personnes exerçant une profession ou activité visée aux articles premier et 4 qui, antérieurement à la publication de la présente loi, ont encouru l'interdiction résultant de l'application des articles qui précèdent, devront cesser leur profession ou activité dans un délai de trois mois à compter de ladite publication.

Toutefois, ces personnes peuvent, dans ce délai, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou activité jusqu'à ce qu'il ait été statué sur leur demande.

Si la juridiction qui a statué n'existe plus ou s'il s'agit d'une juridiction étrangère, la chambre d'accusation de la cour d'appel dans le ressort de laquelle le requérant a sa résidence est compétente. Il en est de même si l'incapacité résulte d'une décision disciplinaire.

Art. 12.

Les personnes n'exerçant pas une profession ou activité visée aux articles premier et 4, qui ont encouru l'interdiction résultant de l'application des articles qui précèdent, peuvent demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée.

Art. 13.

Toute personne qui, habituellement, se livre ou prête son concours à des opérations visées à l'article premier, en violation des dispositions de l'article 2, est punie d'une amende de 2.000 F à 18.000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 18.000 F à 36.000 F et d'un emprisonnement de six jours à six mois ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les mêmes peines sont applicables aux préposés, représentants, négociateurs et démarcheurs qui exercent leurs fonctions en violation des dispositions de l'article 4.

Art. 14.

Toute personne qui contrevient à l'interdiction résultant de l'application des articles 6 à 9 est punie d'un emprisonnement de six mois au moins et de deux ans au plus et d'une amende de 2.000 F au moins et de 150.000 F au plus, ou de l'une de ces deux peines seulement.

## TITRE II

### Modification de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960.

#### Art. 15.

La loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal, est modifiée et complétée ainsi qu'il suit :

« *Article premier.* — Il est interdit à toute personne physique ou morale se livrant ou prêtant son concours à des opérations d'achat ou de vente, d'échange, de location ou de sous-location en nu ou en meublé d'immeubles, à des opérations de gestion immobilières, ainsi qu'à des opérations d'achat, de vente ou de location-gérance de fonds de commerce, de cession d'un cheptel mort ou vif, de recevoir, détenir ou disposer, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, des sommes d'argent, des effets ou des valeurs quelconques, à l'occasion des opérations visées au présent article, si ce n'est dans les cas et conditions déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Ce décret tiendra compte de la nature des activités et des garanties offertes et pourra comporter des dérogations en faveur des membres des professions réglementées qui sont autorisées, en vertu de leur statut, à pratiquer les opérations ci-dessus visées.

« Cette interdiction est également applicable lorsque les opérations portent sur les opérations de souscription, d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété.

« *Art. 2.* — Les récépissés de déclaration délivrés en application du décret prévu à l'article premier doivent être restitués lorsque le titulaire cesse son activité, ou en cas de cessation des garanties dont il doit justifier ou lorsqu'il est frappé d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer.

« Art. 3. — Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarches, de publicité ou d'entremise quelconque, ne peut être exigé ou accepté par les personnes indiquées à l'article premier, avant qu'une vente, un achat, un échange, une location ou une sous-location ait été effectivement conclu et constaté par un acte écrit contenant l'engagement des parties.

« Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, ces clauses recevront application dans les conditions qui seront fixées par décret.

« Art. 3 bis. — Les promesses et conventions devront être enregistrées dans le délai d'un mois à la date de la signature. Sont nulles les promesses et conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article premier qui ne comportent pas une limitation de leur effet dans le temps et non enregistrées dans le mois de la date de la signature par la ou les parties. »

« Art. 4. — Sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 20.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement :

« 1° Toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article premier, aura reçu ou détenu des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques, ou en aura disposé :

« a) Soit en dehors des conditions indiquées et déterminées par le décret prévu à l'article premier ci-dessus ;

« b) Soit sans offrir les garanties visées à l'article premier et qui seront indiquées et déterminées par le décret prévu audit article ;

« c) Soit sans avoir, dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article premier, tenu les documents ou délivré les reçus exigés par ledit décret.

« 2° Tout titulaire ou détenteur du récépissé visé à l'article 2 qui, en infraction aux dispositions dudit article, n'aura pas, sur la demande de l'agent de l'autorité chargé d'en recevoir la restitution, remis ce récépissé.

« 3° Toute personne qui aura exigé ou accepté des sommes d'argent, biens, effets, billets ou valeurs en infraction aux dispositions de l'article 3.

« 4° Toute personne qui n'aura pas communiqué sur leur demande, aux fonctionnaires chargés du contrôle, les documents visés au 1° c du présent article ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits, ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission de ces fonctionnaires.

Le tribunal pourra, en outre, prononcer la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement.

« Art. 7. — L'ouverture des comptes affectés, en application de la présente loi, aux versements ou remises visés à l'article premier, est subordonnée à l'autorisation écrite donnée aux établissements qui tiennent ces comptes, par les personnes qui en demandent l'ouverture, de délivrer à tout moment le relevé et la position de ces comptes aux fonctionnaires spécialement habilités à cet effet et sur leur réquisition.

« Les établissements bancaires sont tenus d'informer l'autorité compétente de la clôture de ces comptes.

« Les conditions d'application du présent article seront déterminées par le décret prévu à l'article premier.

« Art. 8. — Toute déclaration ou renouvellement de déclaration effectué en application du décret prévu à l'article premier ci-dessus donne lieu à la perception d'un droit de constitution et de tenue de dossier qui est fixé par arrêté des Ministres intéressés. »

### TITRE III

#### Dispositions transitoires.

##### Art. 16.

Les dispositions du titre premier de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret prévu à l'article premier ci-dessus.

Les dispositions du titre II de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret prévu à l'article premier de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 modifiée interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal.

Jusqu'à cette date, les dispositions de ladite loi et des textes pris pour son application demeurent en vigueur.

##### Art. 17.

Pour les comptes visés à l'article 7 de la loi du 21 juin 1960 précitée, l'autorisation prévue à cet article doit être produite, à peine de clôture d'office, dans le mois de l'entrée en vigueur du titre II de la présente loi lorsque le compte a été ouvert avant cette date.

## ANNEXES AU RAPPORT

---

### ANNEXE N° 1

---

#### ORDONNANCE N° 58-1229 DU 16 DECEMBRE 1958

portant réglementation des agences de transactions immobilières.

Le Président du Conseil des Ministres,

Sur le rapport du Ministre de la Construction et du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Vu la Constitution, et notamment ses articles 34 et 92 ;

Le Conseil d'Etat (commission permanente) entendu ;

Le Conseil des Ministres entendu,

Ordonne :

Art. 1<sup>er</sup>. — Il est interdit à toute personne, agence ou officine quelconque, se livrant aux opérations de vente ou d'achat d'appartements ou de logements à usage principal d'habitation, d'échange, de location ou de sous-location en nu ou en meublé de percevoir ou d'accepter, à l'occasion des opérations faites par elle, des dépôts, cautionnements ou droits d'inscription de quelque nature que ce soit, même afférents à des conventions souscrites avant la publication de la présente ordonnance.

La perception de toute somme représentative de frais de recherche, de démarches ou d'entremise quelconque ne pourra intervenir que lorsqu'une vente, un achat, un échange, une location ou une sous-location en nu ou en meublé aura été effectivement conclu.

Art. 2. — Toute infraction aux dispositions de l'article précédent sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 200.000 F à 2 millions de francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal pourra en outre prononcer la fermeture, provisoire ou définitive, de l'établissement.

Art. 3. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République française et exécutée comme loi.

Fait à Paris, le 16 décembre 1958.

C. DE GAULLE.

---



## ANNEXE N° 2

### LOI N° 60-580 DU 21 JUIN 1960

**interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal.**

Art. 1<sup>er</sup>. — Il est interdit à toute personne physique ou morale se livrant ou prêtant son concours à des opérations d'achat ou de vente, d'échange, de location ou de sous-location en nu ou en meublé d'immeubles, ainsi qu'à des opérations d'achat ou de vente de fonds de commerce ou de cession d'un cheptel agricole mort et vif, de recevoir, à quelque titre que ce soit, en dehors des cas et conditions indiqués aux articles 2 et 3, à l'occasion des opérations faites par elle, des sommes d'argent, des effets ou des valeurs quelconques. Cette interdiction est également applicable aux opérations de souscription, d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

Art. 2. — Sont exceptés de l'interdiction prévue à l'article 1<sup>er</sup> :

1° Les versements ou remises résultant de l'application des articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 tendant à protéger l'épargne contre certaines activités répréhensibles dans le domaine de la construction ;

2° Les versements ou remises qui seraient faits à des personnes et dans des conditions indiquées et déterminées dans un texte réglementaire qui tiendra compte des garanties offertes (voir décret n° 65-226 du 25 mars 1965 [D. 1965, 125 ; B. L. D. 1965, 197]) ;

3° Les versements de loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations et cautionnements effectués entre les mains d'administrateurs de biens, de mandataires ou de syndics de copropriétés dans des conditions indiquées et déterminées par le texte réglementaire prévu au 2° du présent article.

Art. 3. — Sous réserve des dispositions du décret du 10 novembre 1954 mentionnées à l'article 2 de la présente loi, aucune somme représentative de frais de recherche, de démarches ou d'entremise quelconque ne peut être perçue par les personnes indiquées à l'article 1<sup>er</sup> avant qu'une vente, un achat, un échange, une location ou sous-location ait été effectivement conclu et constaté par un acte écrit.

Toutefois, lorsqu'il aura été stipulé entre les parties qu'une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause continuera à recevoir application dans les conditions qui seront fixées par un texte réglementaire. (Voir décret précité.)

Art. 4. — Toute infraction aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 3 sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 20.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal pourra, en outre, prononcer la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement.

## ANNEXE N° 3

DECRET N° 65-226 DU 25 MARS 1965

fixant les conditions d'application de la loi du 21 juin 1960  
interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles  
et des fonds de commerce.

(*Journal officiel* du 30 mars 1965.)

### TITRE I<sup>er</sup>

Conditions dans lesquelles les intermédiaires sont habilités  
à recevoir des versements ou remises.

#### SECTION I

*Déclarations à la préfecture, registre répertoire, reçus.*

Art. 1<sup>er</sup>. — Les personnes physiques ou morales qui, même accessoirement à l'exercice d'une autre activité, se livrent ou prêtent leur concours à l'une des opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi susvisée du 21 juin 1960 ne peuvent, à l'occasion de ces opérations, recevoir des versements ou remises de quelque nature que ce soit qu'après avoir fait une déclaration à la préfecture du département dans lequel se trouve leur siège social ou leur principal établissement.

Une déclaration doit être faite pour chaque établissement, succursale ou agence à la préfecture du département où il est situé.

A Paris et dans le département de la Seine, les déclarations sont faites à la préfecture de police.

Art. 2. — Un dossier numéroté est ouvert au nom du déclarant auquel est remis un récépissé de sa déclaration conforme à un modèle établi par arrêté conjoint du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, et du Ministre de l'Intérieur (arrêté du 25 mars 1965, *Journal officiel* du 30 mars 1965).

La déclaration n'est recevable que sur présentation :

Soit d'une attestation d'adhésion à une société de caution mutuelle comportant l'indication du montant de la garantie accordée à l'adhérent et délivrée depuis moins de quinze jours ;

Soit d'une attestation d'ouverture, au nom du déclarant, d'un compte bancaire exclusivement affecté aux versements visés à l'article 1<sup>er</sup>, délivrée par l'établissement qui gère ce compte.

Si le déclarant est à la fois membre d'une société de caution mutuelle et titulaire d'un tel compte bancaire, il n'est ouvert qu'un seul dossier mais il lui est remis un récépissé pour chaque attestation.

Tout changement d'adresse doit être déclaré à la ou aux préfectures intéressées. En cas de changement de département, un nouveau dossier est constitué, et il est délivré un nouveau récépissé sur remise de l'ancien.

Art. 3. — Tous les versements ou remises doivent être mentionnés sans délai sur un registre répertoire dit « Registre de la loi du 21 juin 1960 » conforme au modèle fixé par arrêté conjoint du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, et du Ministre des Finances et des Affaires économiques (arrêté du 25 mars 1965, *Journal officiel* du 30 mars 1965).

Le registre répertoire est, à l'avance, coté et paraphé par le maire ou par le commissaire de police du lieu mentionné à la déclaration prévue à l'article 1<sup>er</sup>.

L'existence de ce registre ne dispense pas son titulaire de satisfaire, en ce qui concerne la tenue des autres livres ou registres, aux obligations auxquelles il est astreint à raison de sa qualité ou de la nature des opérations auxquelles il se livre.

Art. 4. — Tous les versements et remises doivent donner lieu à la délivrance d'un reçu dont le double demeurera dans un carnet de reçus conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, et du Ministre des Finances et des affaires économiques.

Cet arrêté fixe également les mentions que le reçu devra contenir.

Le titulaire du registre institué à l'article 3 ci-dessus doit porter sur un état spécial la date de la mise en service de chaque carnet de reçus en précisant son numéro, ainsi que, le cas échéant, le nom et la qualité de son détenteur.

Art. 5. — Le titulaire du registre peut, sous sa responsabilité, remettre des carnets de reçus à des personnes agissant pour son compte à quelque titre que ce soit. Ces personnes ne sont pas tenues de faire la déclaration prévue à l'article 1<sup>er</sup>, mais les versements ou remises perçus par elles doivent être mentionnés sur le registre de celui dont elles détiennent les carnets de reçus dans les cinq jours francs de la délivrance du reçu.

Art. 6. — Les registres et documents visés aux articles 3 et 4 ci-dessus doivent être conservés pendant dix ans.

## SECTION II

### *Des sociétés de caution mutuelle et des comptes bancaires.*

Art. 7. — Les sociétés de caution mutuelle et les comptes bancaires prévus à l'article 2 sont régis par les dispositions de la présente section.

Une même personne peut être, à la fois, membre d'une société de caution mutuelle et titulaire d'un compte bancaire. Toutefois, pour une même opération, elle ne peut avoir recours qu'à un seul mode de garantie.

Art. 8. — Les sociétés de caution mutuelle sont constituées conformément aux dispositions de la loi du 13 mars 1917 susvisée et ont pour objet de garantir, dans les conditions prévues au présent décret, les remboursements ou restitutions de somme d'argent, d'effets ou de valeurs quelconques reçus par leurs adhérents à l'occasion d'opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 juin 1960. Elles sont agréées par la chambre syndicale des banques populaires.

Art. 9. — Sans préjudice des autres conditions d'adhésion qu'elles peuvent fixer dans leurs statuts, les sociétés de caution mutuelle créées en application de l'article 8 ci-dessus doivent exiger de chacun de leurs adhérents la justification de leur garantie par un contrat souscrit par eux auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application du décret du 14 juin 1938 contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle. Un arrêté conjoint du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, fixe les conditions minimums que doit comporter ce contrat et la forme du document justificatif d'assurance qui devra être remis à la société de caution mutuelle (arrêté du 25 mars 1965, *Journal officiel* du 30 mars 1965).

La société de caution mutuelle et la société d'assurances ou l'assureur agréé peuvent se faire communiquer le registre répertoire, les carnets de reçus et l'état spécial de mise en service de ces carnets par la personne qui bénéficie de la garantie ou en sollicite le renouvellement.

Art. 10. — L'adhésion ou la radiation d'un membre d'une société de caution mutuelle devra être portée par celle-ci à la connaissance de la société d'assurances dans un délai de huit jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance n'aura d'effet, au plus tôt, qu'à l'expiration d'un délai de vingt jours à compter de la date à laquelle elle aura été portée dans les mêmes formes que ci-dessus à la connaissance de la société de caution mutuelle. Ce délai ne sera toutefois pas applicable dans le cas où la société de caution mutuelle n'aurait pas informé la société d'assurances de la radiation d'un de ses membres dans le délai fixé au premier alinéa du présent article ou dans le cas où elle ne l'aurait pas avisé de son adhésion.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne peuvent avoir pour conséquence de réduire des délais stipulés au contrat d'assurance ou prévus par la réglementation relative aux entreprises d'assurances ou de contrevenir aux règles applicables en cas de retrait d'agrément.

Art. 11. — Les sociétés de caution mutuelle donnent leur garantie pour des montants qu'elles déterminent pour chacun des établissements de leurs adhérents.

Le montant de la garantie est révisé à la fin de chaque période annuelle ou lors de circonstances exceptionnelles survenues en cours d'année.

Les versements ou remises ne peuvent être acceptés par l'adhérent pour chacun de ses établissements que si, après déduction des règlements faits au profit des personnes qui doivent en être les bénéficiaires définitifs, les sommes dont il est redevable restent dans la limite du montant de la garantie qui lui a été accordée pour ledit établissement par la société de caution mutuelle.

Art. 12. — La garantie de la société de caution s'applique à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectuée à l'occasion d'une opération prévue à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 juin 1960.

Elle joue sur les seules justifications que la créance soit certaine, liquide et exigible et que l'adhérent soit défaillant sans que la société puisse opposer au créancier le bénéfice de discussion.

En cas d'instance en justice, le demandeur doit aviser la société de caution mutuelle de l'assignation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour la société de caution, la défaillance de l'adhérent peut résulter d'une sommation de payer suivie de refus ou demeurée sans effet pendant un délai d'un mois à compter de la signification de la sommation.

Si la société conteste l'existence des conditions d'ouverture du droit au paiement ou le montant de la créance, le créancier peut assigner directement la société devant la juridiction compétente.

Art. 13. — Le paiement est effectué par la société de caution à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la présentation d'une demande écrite. Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, le paiement a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total des demandes excéderait le montant de la garantie.

En cas de faillite ou de règlement judiciaire de l'adhérent pendant le délai visé à l'alinéa précédent, le délai est prorogé, le cas échéant, jusqu'à l'arrêt de l'état des créances par le juge-commissaire.

Art. 14. — La société de caution est subrogée de plein droit dans tous les droits et actions du créancier désintéressé, conformément aux dispositions de l'article 2029 du Code civil, en ce qui concerne la dette de l'adhérent et dans la limite du remboursement fait par elle.

Art. 15. — La garantie de la société de caution mutuelle cesse de jouer à la suite du décès ou de la démission de l'adhérent ou de la fermeture de l'établissement, ou du retrait de garantie décidé par la société.

Dans le cas de démission de l'adhérent ou de retrait de la garantie qui lui est accordée, la société de caution sera tenue d'informer immédiatement les personnes ayant fait des versements, dont les noms et adresses figurent sur le registre répertoire prévu à l'article 3 ci-dessus. L'adhérent devra verser sans délai les sommes ou valeurs qu'il détient à un compte bancaire fonctionnant dans les conditions prévues aux articles 17 à 20 ci-dessous. Toutefois, les sommes ou valeurs figurant à ce compte ne pourront faire l'objet de retrait que sous la double signature de la société de caution mutuelle et de l'adhérent. En cas de refus de l'adhérent d'effectuer le versement prévu à l'alinéa précédent, la société de caution mutuelle pourra demander, en référé, la désignation d'un administrateur judiciaire.

Toutes les créances visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 12 ci-dessus qui ont pour origine un versement ou une remise fait antérieurement à la date de la cessation de la garantie restent couvertes par la société de caution, à condition d'être produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a été informé, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, par la société de caution de la cessation de sa garantie. L'information des créanciers résulte soit de la formalité prévue à l'alinéa 2, soit d'une publication, faite à la diligence de la société de caution, dans deux journaux paraissant dans le département.

Art. 16. — Dans le cas de cessation de la garantie ou de modification de son montant, la société de caution mutuelle doit en informer sans délai la préfecture où a eu lieu la déclaration.

La préfecture se fait remettre les récépissés délivrés aux membres qui ne bénéficient plus de la garantie de la société de caution mutuelle.

Art. 17. — Le compte bancaire prévu à l'article 2 ci-dessus est un compte de dépôts de fonds ou de valeurs, intitulé « Compte de la loi du 21 juin 1960 ».

Les versements sont obligatoirement faits soit au moyen de chèques à barrement désignant l'établissement où le compte est ouvert, soit par virements de banque, soit par mandats ou virements postaux au nom dudit établissement.

Ces versements doivent mentionner l'opération à laquelle ils se rapportent, le nom de la personne qui y a procédé et celui de la ou des personnes qui peuvent en être les bénéficiaires. Ils sont inscrits au compte sous une rubrique reprenant ces diverses mentions.

Lorsque des négociateurs ou courtiers agissent pour le titulaire d'un compte, les versements qu'ils reçoivent doivent obligatoirement être faits dans les formes prévues au présent article.

Le placement au compte de dépôts est obligatoire en ce qui concerne les effets souscrits ou endossés au profit du titulaire du compte.

Art. 18. — Le titulaire du compte peut disposer sur sa seule signature des sommes ou valeurs figurant à une rubrique du compte, mais seulement au profit :

- 1° D'un notaire ;
- 2° De la personne ayant procédé au versement ou à la remise ;
- 3° Des personnes désignées comme bénéficiaires lors de l'inscription au compte, à l'exception de lui-même ;
- 4° De lui-même, à condition qu'il justifie d'une créance née de la transmission d'un droit se rapportant à des opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 juin 1960.

Le syndic, en cas de faillite, l'administrateur judiciaire, en cas de règlement judiciaire, ou un mandataire de justice si le titulaire du compte est dans l'impossibilité de manifester sa volonté, peut opérer les retraits à la place du titulaire.

Les retraits peuvent également être faits au profit d'un séquestre judiciaire ou en vue de permettre le paiement de créanciers autres que ceux du titulaire du compte.

La justification de la qualité de créancier du vendeur d'un fonds de commerce peut suffisamment résulter pour la banque du caractère conjoint de l'ordre de disposition donné par le titulaire du compte et par le vendeur lui-même.

Art. 19. — Les retraits du compte bancaire sont obligatoirement faits soit par virement de banque à banque ou à un compte de chèques postaux, soit par la délivrance d'un chèque bancaire ou d'un chèque postal d'assignation émis par l'établissement, soit par récépissé de retrait de titres ou d'effets de commerce.

Art. 20. — Sauf instructions particulières du titulaire du compte, l'établissement détenteur des valeurs remises n'est pas tenu de surveiller les échéances de valeurs mobilières ou d'effets de commerce.

Les sommes provenant de l'encaissement des valeurs sont portées au crédit de la rubrique correspondant au compte de dépôt d'espèces.

L'établissement qui tient le compte est tenu de vérifier que les bénéficiaires des retraits figurent parmi les personnes énumérées à l'article 18 ci-dessus. Il n'est pas responsable des utilisations non conformes à leur destination que le titulaire du compte pourrait faire des fonds, effets ou valeurs qui y figurent.

Toute opposition ou saisie-arrêt visant des avoirs figurant à une rubrique du compte devra obligatoirement être pratiquée entre les mains des personnes désignées à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus.

### SECTION III

#### *Conditions particulières tenant à la nature des opérations traitées.*

Art. 21. — Tout mandat donné pour une des opérations visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 juin 1960 doit être écrit et comporter une clause expresse précisant les conditions dans lesquelles le mandataire est autorisé à verser, pour un montant maximum, ou à recevoir les sommes d'argent, effets ou valeurs exigibles à l'occasion de cette opération.

Le mandataire devra, dans les huit jours de l'opération, informer son mandant de l'accomplissement du mandat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et lui faire parvenir une copie de la quittance ou du reçu délivré.

Le mandat d'acheter un bien non identifié ne doit contenir aucune clause fixant à l'avance le montant des dommages et intérêts ou du dédit éventuellement dû par la partie ne remplissant pas ses engagements.

Art. 22. — Les versements ou remises accompagnant un mandat d'acheter avant désignation du bien et détermination du vendeur ne peuvent être acceptés que par les personnes justifiant avoir adhéré à une société de caution mutuelle.

### SECTION IV

#### *Contrôle.*

Art. 23. — Les pièces qui doivent être remises à la préfecture en vertu de l'article 2 ci-dessus sont versées au dossier prévu audit article.

La déclaration doit être renouvelée dans le courant du mois d'avril et du mois d'octobre de chaque année. A cette occasion, le récépissé délivré lors de la première déclaration est validé sur remise :

a) Pour les adhérents d'une société de caution mutuelle d'un arrêté de compte certifié exact afférent à la période écoulée depuis la première inscription ou depuis le dernier arrêté de compte et faisant apparaître, au vu des sommes inscrites

au registre répertoire, le montant de celles qui restent dues par l'adhérent ; le solde figurant à l'arrêté de compte ne doit pas excéder le montant de la garantie donnée par la société en caution ;

b) Pour les titulaires d'un compte bancaire, d'un arrêté de compte certifié exact établi d'après les doubles des reçus annexés aux carnets prévus à l'article 4 ci-dessus. Cet arrêté de compte ne doit pas être antérieur de plus d'un mois à la date d'échéance du récépissé.

A l'arrêté de compte sont joints :

- 1° Un relevé de compte de dépôts de fonds ;
- 2° Un état récapitulatif des remises de titres ou effets, l'un et l'autre délivrés par la banque et afférant à la même période.

Le total des sommes du relevé bancaire doit être égal au montant porté à la colonne correspondante du relevé des carnets de reçus. Le relevé des valeurs doit correspondre à l'état récapitulatif de la banque.

Art. 24. — Les documents bancaires mentionnés à l'article précédent doivent être délivrés dans les quinze jours suivant la réception de la demande.

Les fonctionnaires désignés à cet effet par le préfet peuvent, à tout moment, se faire communiquer le registre répertoire, les carnets de reçus et l'état spécial de mise en service de ces reçus.

Art. 25. — Les personnes effectuant un versement ou une remise peuvent exiger la présentation d'un récépissé en cours de validité.

Le possesseur de ce récépissé est présumé, jusqu'à preuve contraire, remplir les conditions fixées par le présent décret.

## TITRE II

### Conditions dans lesquelles les administrateurs de biens et syndics de copropriété sont habilités à recevoir des versements ou remises.

Art. 26. — Les personnes physiques ou morales administrateurs de biens ou syndics de copropriété et tous autres mandataires ne peuvent, même accessoirement à l'exercice d'une autre activité, recevoir des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements et, plus généralement, toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, qu'après avoir fait une déclaration à la préfecture du département dans lequel est situé leur établissement ou leur siège social.

A Paris et dans le département de la Seine, la déclaration est faite à la préfecture de police.

Les personnes qui ont fait une telle déclaration sont autorisées à recevoir, occasionnellement, tout autre versement, même un prix de vente, à la condition qu'elles gèrent depuis trois ans au moins les biens dont l'existence est à l'origine de ce versement.

Art. 27. — Un dossier numéroté est ouvert au nom du déclarant auquel est remis un récépissé de sa déclaration conforme à un modèle établi par arrêté conjoint du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, et du Ministre de l'Intérieur (arrêté du 25 mars 1965, *Journal officiel* du 30 mars 1965).

La déclaration n'est recevable que sur la remise :

- 1° Soit d'une attestation d'adhésion délivrée depuis moins d'un mois par une société de caution mutuelle constituée et fonctionnant dans les conditions prévues à la section II du titre I<sup>er</sup> du présent décret. Toutefois, la garantie de la société de caution est fixée forfaitairement à 500.000 F. Cette garantie joue au profit des

personnes qui ont donné le pouvoir prévu à l'article 29 en vue de leur garantir le remboursement des sommes mentionnées à l'article 26 et non utilisées en vertu de leur mandat par les personnes visées audit article ;

2° Soit d'une liste de personnes dont le déclarant a reçu mandat et des attestations d'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom de chaque mandant.

Art. 28. — Les pièces qui doivent être remises à la préfecture en vertu de l'article 26 sont versées au dossier prévu audit article.

Le récépissé est valable un an ; il est renouvelable pour une durée égale au mois d'avril ou au mois d'octobre, sur remise :

1° Soit d'une nouvelle attestation d'adhésion à une société de caution mutuelle dans le cas du 1° de l'article 27 ;

2° Soit d'un état de ses mandants et des attestations d'ouverture ou d'existence des comptes les concernant dans le cas du 2° dudit article.

Les fonctionnaires désignés à cet effet par le préfet peuvent à tout moment se faire communiquer les documents comptables et se faire présenter les mandats mentionnés à l'article 29 ci-après.

Art. 29. — Sauf s'il s'agit de la désignation d'un syndic de copropriété, les personnes soumises aux dispositions du présent titre doivent être munies d'un pouvoir écrit les autorisant expressément à recevoir les sommes et valeurs exigibles à l'occasion des opérations dont elles sont chargées et fixant les conditions de reddition de compte au mandant. Il en est de même des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> lorsqu'elles agissent en qualité de gestionnaire de biens d'autrui.

Dans le cas où l'intéressé n'est pas adhérent d'une société de caution mutuelle, toutes les sommes et valeurs perçus à l'occasion des opérations mentionnées à l'article 26 ci-dessus doivent être versées sans délai au compte bancaire ou postal prévu à l'article 27-2°.

### TITRE III

#### Conditions particulières à certaines opérations.

Art. 30. — Les versements ou remises faits au nom du mandataire et correspondant à un cautionnement ou à un loyer payé d'avance ne peuvent pas être acceptés par ledit mandataire plus de trois mois avant l'entrée dans les lieux ou la remise des clefs.

En ce qui concerne les locations dites saisonnières de locaux meublés, d'une durée maximum non renouvelable de quatre-vingt-dix jours, lesdits versements ou remises peuvent être acceptés par le mandataire dans les six mois précédant le début de la location.

Avis de ces versements ou remises doit être donné au propriétaire ou au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les huit jours de la remise des fonds.

Art. 31. — Les loyers payés d'avance au nom d'un mandataire, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, ne peuvent excéder une somme correspondant au quart du loyer afférent à la période de location, sans pouvoir excéder le quart du loyer annuel pour les locations d'une durée supérieure à un an.

En ce qui concerne les locations saisonnières visées au deuxième alinéa de l'article 30, le versement du solde du loyer peut être exigé contre la remise des clefs.



## TITRE IV

### Dispositions diverses.

Art. 32. — Les sommes ou valeurs représentatives de frais de recherches, démarches, entreprises ou commissions peuvent être perçues dans les conditions prévues à l'article 3 de la loi du 21 juin 1960 sans qu'il y ait lieu d'en faire mention sur le registre répertoire institué à l'article 3 du présent décret et contre reçu ordinaire.

Art. 33. — Lorsqu'il a été stipulé entre les parties qu'une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un contrat dont un exemplaire a été remis au bailleur ou au vendeur.

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le contrat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. 34. — Les dispositions des Titres I<sup>er</sup> et II du présent décret ne sont pas applicables aux opérations que les notaires, les avoués, les agréés près les tribunaux de commerce, les huissiers de justice et les syndics et administrateurs judiciaires sont régulièrement habilités à réaliser dans le cadre des dispositions qui régissent leur profession.

Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux syndics de copropriété non professionnels qui sont en même temps copropriétaires de l'immeuble qu'ils administrent et aux organismes d'habitation à loyer modéré.

Art. 35. — Le présent décret entrera en vigueur six mois après sa publication au *Journal officiel*.