

## **DÉCRET N°72-678 DU 20 JUILLET 1972**

### **DÉCRET FIXANT LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI N° 70-9 DU 2 JANVIER 1970 REGLEMENTANT LES CONDITIONS D'EXERCICE DES ACTIVITÉS RELATIVES A CERTAINES OPÉRATIONS PORTANT SUR LES IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE**

*version consolidée au 7 septembre 2006*

#### **Chapitre Ier : La carte professionnelle.**

##### **Article 1**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 2 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La carte professionnelle délivrée aux personnes établies sur le territoire national qui exercent une ou plusieurs des activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée porte la ou les mentions suivantes :

- 1° "Transactions sur immeubles et fonds de commerce", en cas d'exercice des activités mentionnées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ;
- 2° "Gestion immobilière", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 6° du même article ;
- 3° "Marchand de listes", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 7° du même article.

La mention "Marchand de listes" est exclusive des précédentes. Si le titulaire de la carte portant cette mention exerce les autres activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970, il doit être détenteur d'une autre carte portant la ou les mentions correspondantes.

Lorsque le titulaire d'une carte entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme, cette carte porte en outre la mention "Prestations touristiques".

La carte délivrée aux personnes non établies sur le territoire national porte la mention supplémentaire "Prestations de services".

Ces cartes sont conformes à un modèle établi par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

##### **Article 2**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 3 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La délivrance de la carte professionnelle est sollicitée par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale qui se livre ou prête son concours aux opérations énumérées par l'article 1er de la loi susvisée du 2 janvier 1970.

La demande précise la nature des opérations pour lesquelles la carte est demandée. Elle indique, le cas échéant, que le demandeur entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme.

Lorsque la demande est faite par une personne physique, elle mentionne l'état civil, la profession, le domicile et le lieu de l'activité professionnelle de cette personne.

Lorsque la demande est présentée au nom d'une personne morale, elle indique la dénomination, la forme juridique, le siège, l'objet de la personne morale ainsi que l'état civil, le domicile, la profession et la qualité du ou des représentants légaux ou statutaires.

La demande est présentée par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale ou, le cas échéant, par le locataire-gérant qui exerce ou envisage d'exercer l'activité considérée. Si la direction de l'entreprise est assumée par un

préposé ou un gérant, mandataire ou salarié, la demande indique également, dans ce cas, l'état civil, la qualité, le domicile de cette personne, qui doit en outre justifier qu'elle satisfait aux conditions prévues par l'article 3 (1° et 4°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970, par les articles 3 (alinéas 2 et 3) et 16 du présent décret.

### **Article 3**

*Modifié par Décret n°2006-1115 du 5 septembre 2006 art. 19 (JORF 7 septembre 2006).*

La demande est accompagnée :

1° De la justification qu'il est satisfait par le ou les demandeurs aux conditions d'aptitude professionnelle spécifiées au chapitre II ;

2° De l'attestation de garantie financière suffisante délivrée dans les conditions prévues à l'article 37 ;

3° De l'attestation d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée conformément au deuxième alinéa de l'article 49 ;

4° D'un extrait du registre du commerce et des sociétés datant de moins d'un mois si la personne est immatriculée à ce registre ou d'un double de la demande si elle doit y être immatriculée ;

5° Suivant le cas, d'une attestation délivrée par l'établissement de crédit qui a ouvert le compte prévu soit par l'article 55, soit par l'article 59, avec l'indication du numéro de compte et de la succursale qui le tient, ou d'une attestation d'ouverture au nom de chaque mandant des comptes bancaires prévus par l'article 71 ;

6° Le cas échéant, lorsque la demande tend à la délivrance d'une carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Marchand de listes", de la déclaration sur l'honneur qu'il n'est reçu aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion des opérations mentionnées aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

L'absence d'incapacité ou d'interdiction d'exercer définie au titre II de la loi du 2 janvier 1970 est établie par un bulletin n° 2 du casier judiciaire du demandeur, délivré à la demande du préfet.

### **Article 4**

Une liste des établissements, succursales, agences ou bureaux qui dépendent du même déclarant est, s'il y a lieu, jointe à la demande. Cette liste précise la dénomination et l'adresse de chaque établissement, succursale, agence ou bureau, même s'ils ne sont ouverts qu'à titre temporaire.

Le titulaire de la carte professionnelle, son ou ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, avise immédiatement le préfet qui a délivré la carte de tout changement d'adresse et de toute ouverture ou fermeture d'établissement, succursale, agence ou bureau.

### **Article 5**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 5 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La carte professionnelle est délivrée par le préfet du département dans lequel le demandeur a son siège, s'il s'agit d'une personne morale, ou son principal établissement, dans les autres cas, et, à Paris, par le préfet de police.

Elle est délivrée par le préfet de police aux personnes physiques ou morales qui n'ont en France aucun établissement, succursale, agence ou bureau.

#### **Article 6**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 6 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Un dossier portant un numéro d'identification est ouvert à la préfecture au nom du ou des demandeurs.

Le titulaire de la carte professionnelle doit aviser sans délai le préfet qui lui a délivré cette carte de tout changement d'adresse de son siège ou principal établissement. En cas de déplacement dans un autre département, il est dispensé de demander une nouvelle carte. Une fois vérifiée la réalité du déplacement, le préfet qui lui a délivré la carte transmet le dossier au préfet désormais compétent en application de l'article 5.

Une demande doit être faite en cas de changement dans l'identité du ou des représentants légaux ou statutaires, dans la dénomination ou dans la forme de la personne morale. Une déclaration est faite en cas d'avenants à la garantie financière ou à l'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle. Il est alors délivré une nouvelle carte sur remise de l'ancienne.

#### **Article 7**

En cas de cessation de la garantie financière, de suspension, d'expiration ou de dénonciation du contrat d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, ainsi qu'en cas d'interdiction ou d'incapacité d'exercer, le titulaire de la carte professionnelle doit la restituer immédiatement à la préfecture qui l'a délivrée ; il est tenu, ainsi que toute personne qui en serait porteur, de la remettre sur simple réquisition d'un agent de l'autorité publique.

#### **Article 8**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 7 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Une déclaration préalable d'activité est souscrite à la préfecture du département de situation, ou à la préfecture de police pour Paris, pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau visés à l'article 4 ci-dessus, par la personne qui en assume la direction.

Cette déclaration contient les renseignements mentionnés soit à l'alinéa 3, soit à l'alinéa 4 de l'article 2 ci-dessus, suivant les cas, ainsi que l'indication de la préfecture qui a délivré la carte professionnelle et le numéro de celle-ci.

Elle comporte également l'état civil, la qualité et le domicile personnel du déclarant.

Un dossier numéroté est ouvert pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, à la préfecture qui a reçu la déclaration.

Après justification, conformément aux dispositions du présent décret, de ce qu'elle remplit les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, il est remis à la personne qui dirige l'établissement, la succursale, l'agence ou le bureau un récépissé de déclaration conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'intérieur.

Tout changement d'adresse de l'établissement, de la succursale, de l'agence ou du bureau, ainsi que tout changement de la personne qui en assume la direction, donne lieu à déclaration

à la ou aux préfectures intéressées. Après que sont apportées, s'il y a lieu, les justifications rappelées au précédent alinéa, il est délivré un nouveau récépissé sur remise de l'ancien.

Toute personne qui détient ce récépissé de déclaration est tenue, lorsque les conditions mises à sa délivrance ne sont plus remplies, de restituer ce document sur la simple réquisition d'un agent de l'autorité publique.

Les dispositions prévues à l'article 4 ci-dessus et au présent article ne sont pas applicables aux services de gestion, implantés dans les ensembles immobiliers, qui ne disposent d'aucune autonomie administrative et financière.

### **Article 9**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 8 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, justifie de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation conforme à un modèle déterminé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice et du ministre de l'intérieur.

Cette attestation est délivrée par le titulaire de la carte professionnelle, après avoir été visée par le préfet compétent en vertu des dispositions de l'article 5 du présent décret. Les dispositions des deux derniers alinéas de l'article 3 ci-dessus sont applicables pour le visa de l'attestation par le préfet.

Toute personne qui détient une attestation est tenue de la restituer au titulaire de la carte professionnelle qui la lui a délivrée, dans les vingt-quatre heures de la demande qui en a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sur simple demande du préfet ou du procureur de la République formulée à cet effet, l'attestation doit être retirée.

En cas de non-restitution de cette attestation, le titulaire de la carte professionnelle doit en aviser aussitôt le procureur de la République ainsi que le préfet.

Toute modification dans les énonciations de l'attestation donne lieu à délivrance d'un nouveau document sur remise de l'ancien.

Les nom et qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés dans les conventions visées à l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée lorsqu'il intervient dans leur conclusion, ainsi que sur les reçus de versements ou remises lorsqu'il en délivre.

### **Article 10**

En cas de négociation, entremise, démarchage, versement de fonds, remise de titres ou effets, engagement ou convention, à l'occasion de l'une des opérations spécifiées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970, toute personne intéressée peut exiger la présentation, suivant les cas, de la carte professionnelle, du récépissé de la déclaration d'activité ou de l'attestation prévue à l'article précédent.

## **Chapitre II : L'aptitude professionnelle.**

### **Section I : Aptitude professionnelle acquise en France.**

### **Article 11**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 9 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui produisent :

1° Soit un diplôme délivré par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à trois années d'études supérieures après le baccalauréat et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;

2° Soit un diplôme universitaire de technologie ou le brevet de technicien supérieur spécialisés en matière immobilière ;

3° Soit le diplôme de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation, option vente et gestion d'immeubles.

#### **Article 12**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 10 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

1° Etre titulaire du baccalauréat ou d'un autre diplôme délivré par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat et sanctionnant des études d'un niveau au moins équivalent ;

2° Avoir occupé pendant au moins trois ans un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

#### **Article 13**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

#### **Article 14**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 11 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte prévue à l'article 1er les personnes qui ont occupé l'un des emplois mentionnés au 2° de l'article 12 pendant au moins dix ans. Cette durée est réduite à quatre ans s'il s'agit d'un emploi de cadre au titre duquel le demandeur était affilié comme tel auprès d'une institution de retraite complémentaire ou d'un emploi public de catégorie A ou de niveau équivalent.

#### **Article 15**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 12 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Les durées d'occupation mentionnées aux articles 12 et 14 s'entendent d'un emploi à temps complet ou de l'équivalent en temps complet d'un emploi à temps partiel, que cette occupation ait été continue ou non.

#### **Article 16**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 13 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Les personnes qui, sans être titulaires de la carte professionnelle, assument la direction de l'entreprise, telles que les gérants, mandataires ou salariés, ou celle d'un établissement, d'une

succursale, d'une agence ou d'un bureau, ont à justifier de leur aptitude professionnelle dans les conditions prévues à l'article 11 ou dans celles prévues aux articles 12 et 14, avec un temps d'activité réduit de moitié.

## **Section II : Aptitude professionnelle acquise dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen.**

### **Article 16-1**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 14, art. 15 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er, sans remplir les conditions fixées par la section I du présent chapitre, les ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui ont suivi avec succès un cycle d'études d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de même niveau de formation d'un Etat membre ou partie, ainsi que, le cas échéant, la formation professionnelle requise en plus de ce cycle d'études, et qui justifient:

1° De diplômes, certificats ou autres titres permettant l'exercice à titre professionnel des activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée dans l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance délivrés :

a) Soit par l'autorité compétente de cet Etat et sanctionnant une formation acquise de façon prépondérante dans l'Espace économique européen ;

b) Soit par un pays tiers, à condition que soit fournie une attestation émanant de l'autorité compétente de l'Etat membre ou partie qui a reconnu les diplômes, certificats ou autres titres certifiant que leur titulaire a exercé dans cet Etat à titre professionnel les activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée pendant une durée de trois ans au moins ;

2° Ou de l'exercice à plein temps des mêmes activités pendant deux ans au moins au cours des dix années précédentes dans un Etat membre ou partie d'origine ou de provenance qui ne réglemente pas l'accès ou l'exercice de cette profession, à condition que cet exercice soit attesté par l'autorité compétente de cet Etat membre.

Toutefois, les deux ans d'expérience professionnelle mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pas être exigés lorsque le ou les titres de formation détenus par le demandeur sanctionnent une formation réglementée permettant l'exercice des activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

### **Article 16-2**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 14, art. 16 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er, sans remplir les conditions fixées par la section I du présent chapitre, les ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui justifient:

1° Soit être titulaires de diplômes, certificats ou autres titres délivrés par l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales d'une durée minimale de trois ans après obtention d'un diplôme sanctionnant la fin des études secondaires et donnant accès à l'enseignement supérieur ;

2° Soit être titulaires de diplômes, certificats ou autres titres délivrés par l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance et équivalents à un diplôme universitaire de technologie ou

à un brevet de technicien supérieur spécialisés en matière immobilière délivrés par l'Etat français ou d'un diplôme équivalent au diplôme mentionné au dernier alinéa de l'article 11 ;  
3° Soit être titulaires d'un diplôme sanctionnant la fin des études secondaires et donnant accès à l'enseignement supérieur délivré par l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance et avoir occupé pendant trois ans au moins, dans un Etat membre ou partie ou en France, dans les conditions prévues à l'article 15 du présent décret, un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ;  
4° Soit avoir occupé pendant au moins dix ans un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970. Cette durée est réduite à quatre ans s'il s'agit d'un emploi de cadre.

### **Article 16-3**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 14 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Une connaissance suffisante de la langue française est requise du demandeur. Elle est vérifiée dans les conditions fixées par un arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'éducation nationale.

### **Article 16-4**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 14 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsque la formation du demandeur porte sur des matières substantiellement différentes de celles couvertes par les diplômes requis des nationaux ou lorsqu'une ou plusieurs des activités professionnelles mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ne sont pas réglementées dans l'Etat membre d'origine ou de provenance du demandeur ou sont réglementées de manière différente, le préfet peut exiger que l'intéressé choisisse soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude, soit d'accomplir un stage d'adaptation dont la durée ne peut excéder trois ans.

L'arrêté prévu par l'article 16-3 fixe le programme et les modalités de l'épreuve d'aptitude, notamment les modalités de désignation du jury. Il fixe également les conditions d'organisation du stage d'adaptation, qui doit être effectué chez un professionnel titulaire d'une carte professionnelle de la catégorie sollicitée depuis au moins cinq ans et inscrit sur une liste établie par cet arrêté.

### **Article 16-5**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 14, art. 17 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Les personnes se prévalant d'une aptitude professionnelle acquise dans les conditions prévues par la présente section adressent leur demande de carte professionnelle au préfet. Cette demande est accompagnée d'un dossier dont la composition est fixée par l'arrêté mentionné à l'article 16-3. Il en est délivré récépissé à la réception du dossier complet.

La décision motivée du préfet intervient au plus tard deux mois après la date du récépissé.

## **Chapitre III : La garantie financière.**

### **Section I : Dispositions particulières aux différents modes de garantie financière.**

#### **Article 17**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

#### **Article 19**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 18 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsque l'établissement de crédit mentionné au septième alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée est une société de caution mutuelle régie par la section III du chapitre V du titre Ier du livre V du code monétaire et financier, cette société a pour objet de garantir :

1° Dans les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 susvisée et par le présent décret, les remboursements ou restitutions des versements ou remises visés à l'article 5 de ladite loi ;

2° Dans les conditions prévues par la section V du présent chapitre, et en cas d'exercice, à titre accessoire, des activités mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme, le remboursement des fonds reçus, la délivrance des prestations de substitution et les frais de rapatriement ;

3° Dans les Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen autres que la France, les remboursements et restitutions des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs reçus à l'occasion des opérations énumérées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

#### **Article 20**

*Abrogé par Décret n°90-690 du 1 août 1990 art. 6 (JORF 7 août 1990).*

#### **Article 21**

*Modifié par Décret n°90-690 du 1 août 1990 art. 4 (JORF 7 août 1990).*

Les conditions d'adhésion, de démission et de contrôle des associés, ainsi que celles qui sont relatives à la suspension et au retrait de la garantie sont fixées par les statuts et par le règlement intérieur de chaque société de caution mutuelle.

#### **Article 22**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 19 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Peuvent souscrire l'engagement écrit mentionné au septième alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée les entreprises d'assurance et les établissements de crédit agréés en France ou dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

Pour l'application de ces dispositions, les établissements de crédit agréés dans la Principauté de Monaco sont réputés agréés en France.

#### **Article 22-1**

*Créé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 20 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

L'engagement écrit mentionné au septième alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée fixe les conditions générales de la garantie et précise notamment son montant, sa durée, les conditions de rémunération du garant, les modalités du contrôle exercé par celui-ci ainsi que les contre-garanties éventuellement exigées par lui.

En cas de changement de garant, le nouvel engagement peut stipuler que le garant reprend avec tous ses effets la garantie du précédent.

### **Article 23**

La garantie financière peut aussi résulter d'une consignation qui est déposée à un compte ouvert par la caisse des dépôts et consignations au nom de la personne visée à l'article 1er du présent décret et qui est spécialement affecté aux fins spécifiées par la loi susvisée du 2 janvier 1970.

Ce compte comprend deux sous-comptes :

Le premier sous-compte est exclusivement affecté au remboursement ou à la restitution des versements et remises définis par l'article 5 de la loi susvisée du 2 janvier 1970. Le montant de la consignation déposée à ce sous-compte doit toujours être au moins égal au montant de la garantie déterminé comme il est dit à la section II du présent chapitre.

Le deuxième sous-compte est exclusivement affecté au paiement de la publicité prévue aux articles 45 et 46, ainsi qu'à la rémunération de l'administrateur désigné dans les conditions prévues aux articles 41 et 47 ci-après. Le montant de la consignation déposée à ce sous-compte doit en permanence être au moins égal à une somme calculée suivant un barème fixé par arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances. Il est procédé à une réévaluation annuelle des valeurs qui constituent en tout ou en partie la consignation.

Si le montant de la consignation devient inférieur au montant de la garantie ou aux indications du barème des frais, notamment par suite d'un paiement ou d'une réévaluation des valeurs, la caisse des dépôts et consignations invite immédiatement le titulaire du compte à en parfaire le montant. Faute d'effectuer le versement complémentaire dans un délai de trois jours francs à compter de la notification à personne ou à domicile, la garantie cesse de plein droit.

### **Article 24**

Le dépôt prévu à l'article précédent ne peut être effectué qu'en espèces, en chèques certifiés par une banque, en titres, dont la liste, ainsi que le mode de calcul de la valeur retenue pour chaque catégorie de titres sont fixés par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances.

Un récépissé de dépôt est délivré par la caisse des dépôts et consignations après versement des espèces, remise des chèques, dépôt des valeurs. Un récépissé est également délivré dans les mêmes conditions en cas de versement complémentaire destiné à parfaire le montant de la garantie après augmentation de ce montant, après réévaluation du dépôt ou de l'avance sur frais ou après paiement partiel.

Ces récépissés constatent la garantie pour le montant du dépôt qu'ils indiquent.

### **Article 25**

Pendant le cours de la garantie, le montant de la consignation ne peut être versé qu'aux créanciers déterminés, comme il est dit à l'article 39, ou à leurs ayants droit, et dans les cas et conditions définis à la section III du présent chapitre.

En cas de cessation de la garantie, la consignation, sous réserve de la déduction des frais de publicité, peut être restituée au déposant ou à ses ayants droit, en l'absence de toute demande de paiement, à l'expiration des délais après accomplissement des formalités prévues à l'article 47 ci-après.

Si des réclamations ont été produites, la restitution tient compte des paiements auxquels elles ont pu donner lieu dans les conditions prévues à la section III du présent chapitre, ainsi que des frais occasionnés.

## **Section II : La détermination de la garantie financière.**

### **rticle 26**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 21 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsqu'une même personne physique ou morale se livre ou prête son concours à des opérations énumérées à l'article 1er de la loi susvisée du 2 janvier 1970, le montant de la garantie est déterminé d'une manière distincte pour chacune des catégories d'activités mentionnées aux 1° à 3° de l'article 1er du présent décret.

### **Article 27**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 22 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Une même personne ne peut placer l'ensemble des opérations relevant de chacune des catégories d'activités mentionnées aux 1° à 3° de l'article 1er que sous un seul mode de garantie.

### **Article 28**

Le titulaire de la carte professionnelle ou la personne qui demande la délivrance de cette carte doit solliciter une garantie financière d'un montant au moins égal au montant maximal des fonds qu'il envisage de détenir.

### **Article 29**

Le montant de la garantie financière fixée par la convention ne peut être inférieur au montant maximal des sommes dont le titulaire de la carte professionnelle demeure redevable à tout moment sur les versements et remises qui lui ont été faits à l'occasion des opérations mentionnées par l'article 1er de la loi susvisée du 2 janvier 1970.

Pour la détermination de ce montant, il ne peut être tenu compte que des règlements qui ont été régulièrement et effectivement opérés au profit ou pour le compte des personnes qui doivent en être les bénéficiaires définitifs.

Sauf circonstances particulières dûment justifiées, le montant de la garantie financière ne peut être inférieur au montant maximal des sommes détenues au cours de la précédente période de garantie, calculé conformément aux dispositions des deux précédents alinéas.

### **Article 30**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 23 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le montant de la garantie financière doit être au moins égal à la somme de 110 000 euros.

### **Article 31**

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

### **Article 32**

*Modifié par Décret n°2001-373 du 27 avril 2001 art. 3 XI (JORF 29 avril 2001 en vigueur le 1er janvier 2002).*

La garantie minimale prévue à l'article 30 ci-dessus est fixée à 30000 euros pour les deux premières années d'exercice. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux personnes morales dont l'un au moins des représentants légaux ou statutaires a déjà été soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

### **Article 33**

Dans les cas prévus à l'article 32, la révision en hausse du montant de la garantie est de droit, à la demande de chacune des parties, à l'expiration de chacune des périodes de trois mois au cours de la première année, et de chacune des périodes de six mois au cours de la deuxième année.

Le garant peut alors exiger que la personne garantie soit titulaire d'un compte fonctionnant dans les conditions prévues aux articles 59 et suivants du présent décret.

### **Article 34**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

### **Article 35**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 24 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsque le titulaire de la carte professionnelle portant la mention prévue au 1° ou au 3° de l'article 1er du présent décret ou la personne qui en sollicite la délivrance a déclaré, dans sa demande, son intention de ne recevoir aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion des opérations spécifiées par les 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1er de la loi susvisée du 2 janvier 1970, le montant de la garantie, par dérogation aux dispositions des articles 30, 32 à 34 ci-dessus, ne peut être inférieur à 30 000 euros.

### **Article 36**

Sous réserve de l'application des dispositions du précédent article, le titulaire de la carte professionnelle ne peut recevoir ou accepter de versements et remises que dans la limite du montant de la garantie accordée.

### **Article 37**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 25 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

L'organisme qui a accordé sa garantie délivre à la personne garantie une attestation conforme à un modèle établi par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

### **Article 38**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 26 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La caisse des dépôts et consignations ne peut délivrer l'attestation prévue à l'article précédent que sur production d'un relevé délivré par un expert comptable ou un comptable agréé, qui indique :

1° Lorsqu'il s'agit d'une personne morale demandant la carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" : le montant maximal des fonds reçus à ce titre, au cours de l'année précédente, ainsi que le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de la même période ;

2° Lorsqu'il s'agit d'une personne demandant la carte portant la mention "Gestion immobilière" : le montant total des fonds reçus ainsi que le montant maximal des fonds détenus au cours du même exercice.

Les personnes visées au 1° ci-dessus doivent communiquer le registre répertoire prévu à l'article 51 ci-dessous, ainsi que le relevé intégral pour l'année écoulée du compte bancaire prévu, soit à l'article 55, soit à l'article 59.

Les personnes visées au 2° ci-dessus doivent communiquer le registre des mandats, prévu à l'article 65 ci-dessous, ainsi que le relevé intégral pour l'année écoulée des comptes prévus à l'article 71.

Pour la détermination des montants définis aux 1° et 2° ci-dessus, l'expert-comptable, le comptable agréé ou le garant tient compte, le cas échéant, des dispositions de l'article 29 (alinéas 1 et 2).

### Section III : La mise en oeuvre de la garantie financière.

### **Article 39**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 27 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La garantie financière couvre toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectués à l'occasion d'une opération mentionnée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée. Elle produit effet sur les seules justifications que la créance est certaine, liquide et exigible et que la personne garantie est défaillante, sans que le garant puisse exiger du créancier qu'il agisse préalablement contre le professionnel débiteur aux fins de recouvrement. En cas d'instance en justice, le demandeur doit aviser le consignataire ou le garant de l'assignation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour le consignataire ou le garant, la défaillance de la personne garantie 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 faite à celle-ci.

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

### **Article 40**

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, la caisse des dépôts et consignations informe immédiatement le préfet qui a délivré la carte professionnelle de toute demande en paiement, judiciaire ou non, qui lui est présentée.

La personne garantie pourra être considérée par la caisse des dépôts et consignations comme ayant acquiescé à la demande en paiement si, dans le délai d'un mois suivant la signification de la sommation, elle n'a pas judiciairement contesté la cause ou le montant de la demande ou rapporté une renonciation du demandeur.

#### **Article 41**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 28 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le garant ou, lorsque la garantie résulte d'une consignation, le plus diligent des créanciers peut présenter requête au président du tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un administrateur judiciaire ou d'un expert chargé de dresser l'état des créances, compte tenu des délais indiqués aux articles 42, 44 et 45.

#### **Article 42**

*Modifié par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 12 (JORF 30 juin 1995).*

Le paiement est effectué par le consignataire ou par le garant à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la présentation d'une demande écrite accompagnée des justificatifs. En cas de cessation de la garantie avant l'expiration de ce délai, son point de départ est reporté à la date de publication de l'avis prévu à l'article 45.

Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, une répartition a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total des demandes excéderait le montant de la garantie.

Toutefois, si la personne garantie fait l'objet d'une procédure collective pendant le délai fixé au premier alinéa, le règlement des créances peut être différé jusqu'au dépôt de l'état des créances au greffe du tribunal dans les conditions des articles 82 et suivants du décret n° 85-1388 du 27 décembre 1985 (1) relatif au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

NOTA (1) : Les articles 1er à 175 à l'exception des articles 25-1 et 74 du décret n° 85-1388 du 27 décembre 1985 ont été abrogés par l'article 354 3° du décret n° 2005-1677 du 28 décembre 2005 entrant en vigueur le 1er janvier 2006.

#### **Article 43**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

### Section IV : Cessation de la garantie.

#### **Article 44**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 29 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La garantie cesse en cas de démission de l'adhérent d'une société de caution mutuelle, de dénonciation du contrat de garantie ou d'expiration de ce contrat.

Elle cesse également en cas de fermeture d'établissement, de décès, de cessation d'activité de la personne garantie ou de mise en location-gérance du fonds de commerce.

La cessation de garantie fait l'objet d'un avis dans un quotidien paraissant ou, à défaut, distribué dans le département où est situé le siège, dans le cas des personnes morales, ou le principal établissement, dans les autres cas, de la personne à laquelle a été donnée la garantie

ainsi que, le cas échéant, dans le ou les départements où sont situés les établissements, succursales, agences ou bureaux qui dépendent de celle-ci. Cet avis mentionne le délai de production des créances prévu au troisième alinéa de l'article 45 ainsi que son point de départ. Lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant, l'avis précise, le cas échéant, que le nouveau garant a stipulé la clause prévue au dernier alinéa de l'article 22-1.

La garantie ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication prévue à l'alinéa précédent.

Toutefois, en cas de décès, la garantie peut être prorogée, à titre exceptionnel et provisoire, pour une durée qui ne peut excéder un an, si la direction de l'entreprise est assumée, de convention expresse entre les parties, par une autre personne qui est titulaire de la carte professionnelle concernant la même catégorie d'activités et qui est garantie par le même garant.

#### **Article 45**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 30 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

En cas de cessation de garantie, le garant informe immédiatement, par lettre recommandée avec avis de réception, les personnes ayant fait des versements et remises au titulaire de la carte professionnelle depuis moins de dix ans et dont les noms et adresses figurent sur le registre-répertoire prévu à l'article 51, ainsi que les personnes ayant donné mandat de gérer leurs immeubles et dont les noms et adresses figurent sur le registre des mandats prévus à l'article 65. Lorsque le titulaire de la carte est un syndic de copropriété ou un gérant de société, le garant informe également, dans les mêmes conditions, le président ou, à défaut, les membres du conseil syndical ou du conseil de surveillance. Dans tous les cas, la lettre mentionne le délai de production des créances prévu au troisième alinéa du présent article ainsi que son point de départ.

Toutefois, lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant et que le nouveau garant justifie auprès de l'ancien avoir stipulé la clause prévue au dernier alinéa de l'article 22-1, l'avis mentionné au troisième alinéa de l'article 44 tient lieu de l'information prévue à l'alinéa précédent.

Toutes les créances visées à l'article 39 qui ont pour origine un versement ou une remise fait antérieurement à la date de cessation de la garantie restent couvertes par le garant si elles sont produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la réception de la lettre prévue au premier alinéa, lorsque celui-ci est au nombre des personnes mentionnées par cet alinéa, ou, dans les autres cas, de la publication de l'avis prévu au troisième alinéa de l'article 44. Ce délai ne court que s'il est mentionné, ainsi que son point de départ, par la lettre ou par l'avis, selon le cas.

#### **Article 46**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

#### **Article 47**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 31 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La garantie lorsqu'elle résulte d'une consignation, prend fin soit dans les conditions prévues à l'article 23, dernier alinéa, soit dans les conditions indiquées à l'article 44.

La publicité prescrite aux articles 44 et 45 est alors accomplie par un administrateur désigné sur requête par le président du tribunal de grande instance ou par l'administrateur prévu à l'article 41 ci-dessus, s'il en a été désigné un. Les frais sont imputés sur la partie de la consignation affectée à cet effet et déposés au deuxième sous-compte.

#### **Article 48**

Le consignataire ou le garant, suivant le cas, informe immédiatement de la cessation de la garantie ou de la modification de son montant le préfet qui a délivré la carte professionnelle ainsi que l'établissement bancaire dans lequel est ouvert l'un des comptes prévus par les articles 55, 59 et 71.

### **Section V : Détermination, mise en oeuvre et cessation de la garantie financière pour les prestations touristiques.**

#### **Article 48-1**

*Créé par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 14 (JORF 30 juin 1995).*

La garantie financière prévue pour les agents immobiliers et administrateurs de biens habilités en vertu du titre IV du décret n° 94-490 du 15 juin 1994 pris en application de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 précitée résulte :

1° Soit d'un cautionnement déposé à la Caisse des dépôts et consignations, et spécialement affecté aux fins prévues par la loi susvisée ;

2° Soit d'une caution écrite fournie par l'un des garants visés à l'article 17 du présent décret. Cette garantie financière est spécialement affectée au remboursement en principal des fonds reçus par la personne titulaire de l'habilitation au titre des engagements qu'elle a contractés à l'égard de sa clientèle pour des prestations touristiques en cours ou à servir, à l'exception des locations saisonnières mentionnées à l'article 68 du présent décret. Elle permet d'assurer, notamment en cas d'insolvabilité caractérisée par un dépôt de bilan, le rapatriement des voyageurs.

#### **Article 48-2**

*Créé par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 14 (JORF 30 juin 1995).*

Le montant minimum de la garantie financière est fixé, par catégorie d'activités soumises à habilitation, par arrêté du ministre chargé du tourisme après avis du Conseil national du tourisme. Cet arrêté définit, en outre, les modalités de calcul de la garantie en fonction des recettes réalisées annuellement au titre des opérations couvertes par l'habilitation en tenant compte de la nature des prestations touristiques fournies par l'entreprise habilitée. A défaut d'exercice antérieur de référence, il est fait application du montant minimum de garantie.

Le montant de la garantie financière est fixé par le préfet pour chaque titulaire de l'habilitation. A cet effet, un document comptable faisant état de la totalité des sommes encaissées au titre des opérations réalisées sous le régime de l'habilitation est transmis annuellement au préfet compétent. Cette déclaration précise la nature des prestations touristiques fournies par l'entreprise.

#### **Article 48-3**

*Créé par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 14 (JORF 30 juin 1995).*

Les opérations relevant de la loi du 2 janvier 1970 susvisée et celles relevant de l'article 12 de la loi du 13 juillet 1992 précitée ne peuvent être placées que sous un seul mode de garantie dépendant d'un même garant.

#### **Article 48-4**

*Créé par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 14 (JORF 30 juin 1995).*

Le garant délivre au titulaire de l'habilitation une attestation conforme à un modèle établi par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé du tourisme.

#### **Article 48-5**

*Créé par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 14 (JORF 30 juin 1995).*

La garantie intervient sur les seules justifications présentées par le créancier à l'organisme garant, établissant que la créance est certaine et exigible et que l'agence garantie est défaillante, sans que le garant puisse opposer au créancier le bénéfice de division et de discussion.

La défaillance de l'agent garanti peut résulter soit d'un dépôt de bilan, soit d'une sommation de payer par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec avis de réception, suivie de refus ou demeurée sans effet pendant un délai de quarante-cinq jours à compter de la signification de la sommation.

En cas d'instance en justice, le demandeur doit aviser le garant de l'assignation par lettre recommandée avec avis de réception.

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, la mise en oeuvre, en urgence, de la garantie en vue d'assurer le rapatriement des clients d'une agence est décidée par le préfet qui requiert le garant de libérer, immédiatement et par priorité, les fonds nécessaires pour couvrir les frais inhérents à l'opération de rapatriement.

#### **Article 48-6**

*Modifié par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 art. 54 (JORF 24 mars 2006).*

Sauf cas de rapatriement, le paiement est effectué par le garant dans un délai de trois mois à compter de la présentation de la demande écrite, accompagnée des justificatifs.

En cas de cessation de la garantie avant l'expiration de ce délai, le point de départ de celui-ci est reporté à la date de publication de l'avis prévu à l'article 48-7.

Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, une répartition a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total des demandes excéderait le montant de la garantie.

Toutefois, si la personne garantie fait l'objet d'une procédure collective pendant le délai fixé au premier alinéa, le règlement des créances peut être différé jusqu'au dépôt de l'état des créances au greffe du tribunal dans les conditions des articles 82 et suivants du décret n° 85-1388 du 27 décembre 1985 relatif au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

Le garant dont la garantie a été mise en jeu est subrogé de plein droit à tous les droits du créancier désintéressé, ainsi qu'il est dit à l'article 2306 du code civil, en ce qui concerne la dette de la personne garantie et dans la limite du remboursement ou de la restitution faite par lui.

#### **Article 48-7**

*Créé par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 14 (JORF 30 juin 1995).*

La garantie cesse par son exécution ou pour les raisons suivantes :

- dénonciation de l'engagement de garantie financière pris par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance ;

- retrait par le préfet de l'habilitation.

L'organisme garant informe, sans délai, le préfet par lettre recommandée de la cessation de la garantie financière.

Un avis annonçant la cessation de la garantie et précisant qu'elle cessera à l'expiration d'un délai de trois jours suivant la publication dudit avis est publié à la diligence du garant dans deux journaux, dont un quotidien, distribués dans le ou les départements où sont installés le siège de l'agence garantie et, le cas échéant, ses succursales ou ses points de vente.

L'avis indique qu'un délai de trois mois est ouvert aux créanciers éventuels pour produire leurs créances.

Ces avis sont communiqués le même jour au préfet par le garant. Si le titulaire de l'habilitation bénéficie d'une nouvelle garantie accordée par un autre organisme, il doit en informer le public par insertion d'un avis publié dans la presse ou apposé sur son local.

Sans préjudice de la mise en oeuvre éventuelle des mesures d'urgence prévues à l'article 48-5, les créances nées antérieurement à la date de cessation de la garantie restent couvertes par le garant si elles sont produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la date des publications prescrites ci-dessus.

Le garant tient à la disposition du préfet le contenu des demandes qui lui sont présentées et de la suite qui leur est donnée.

### **Chapitre IV : Assurance de la responsabilité civile professionnelle.**

#### **Article 49**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 32 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Les personnes visées à l'article 1er doivent être en mesure de justifier à tout moment de l'existence d'un contrat d'assurance couvrant, pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles peuvent encourir en raison de leur activité.

Un arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances, fixe les conditions minimales que doit comporter ce contrat et la forme du document justificatif d'assurance qui devra être remis au préfet au moment de la demande de délivrance ou de renouvellement de la carte professionnelle.

#### **Article 50**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 33 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance est portée sans délai par l'entreprise d'assurance à la connaissance du préfet qui a délivré la carte professionnelle.

### **Chapitre V : Obligations particulières en cas de réception, détention ou disposition de fonds, effets ou valeurs par les intermédiaires.**

## **Section I : Registres-répertoires et reçus.**

### **Article 51**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 34 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Tous les versements ou remises faits au titulaire de la carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Marchand de listes" doivent être immédiatement mentionnés sur un registre-répertoire dit "De la loi du 2 janvier 1970" conforme au modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances.

Le registre-répertoire est, à l'avance, relié et coté sans discontinuité.

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 en raison de sa qualité ou de la nature des opérations auxquelles il se livre.

Le registre-répertoire est tenu sous la responsabilité du titulaire de la carte professionnelle, ou de ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale.

Indépendamment du registre-répertoire tenu par le titulaire de la carte professionnelle pour l'ensemble des activités correspondant à cette carte, il est tenu un registre-répertoire pour les versements ou remises particuliers à chaque établissement, succursale, agence ou bureau, sous la responsabilité de la personne qui la dirige.

Le garant peut demander, à tout moment, communication du registre-répertoire.

### **Article 52**

Tous les versements ou remises doivent donner lieu à la délivrance d'un reçu. Ce reçu est conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances. Un double du reçu demeure dans un carnet de reçus.

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

Le garant peut demander qu'un double de chaque reçu lui soit adressé.

Le titulaire du registre-répertoire peut, sous sa responsabilité et sous réserve des stipulations du contrat qui accorde la garantie, remettre des carnets de reçus à des personnes agissant pour son compte et titulaires du récépissé ou de l'attestation prévus aux articles 8 et 9 ci-dessus.

Le titulaire du registre-répertoire 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, la qualité de son détenteur, ainsi que le numéro du récépissé ou de l'attestation.

Les versements ou remises reçus par ces personnes doivent être mentionnés sur le registre-répertoire de celui pour le compte duquel elles détiennent les carnets, dans les cinq jours francs de la délivrance du reçu.

### **Article 53**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 35 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Les registres et documents mentionnés aux articles 51 et 52 peuvent être établis, tenus et conservés sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

Ils doivent être conservés pendant dix ans quel que soit leur support.

#### **Article 54**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 36 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La carte professionnelle portant la mention "transactions sur immeubles et fonds de commerce" n'autorise pas son titulaire à recevoir à ce titre, même occasionnellement, des versements ou remises énumérés à l'article 64 ci-après, à l'occasion de la location ou de la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, ni des redevances de location-gérance d'un fonds de commerce.

### **Section II : Obligations concernant les intermédiaires garantis par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance.**

#### **Article 55**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 37 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsque la garantie est donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance, le titulaire de la carte professionnelle prévue au premier alinéa de l'article 1er du présent décret est tenu de faire ouvrir, à son nom, dans un établissement de crédit, un compte qui est spécialement affecté à la réception des versements ou remises mentionnés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, à l'exclusion des sommes représentatives des rémunérations ou commissions.

Il ne peut être ouvert qu'un seul compte de cette nature par titulaire de carte professionnelle. Ce compte fonctionne exclusivement sous la signature du titulaire de la carte professionnelle, de son ou de ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, et, le cas échéant, du gérant, mandataire ou salarié, et des préposés spécialement habilités à cet effet. L'administrateur ou le liquidateur, en cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ou un mandataire de justice si le titulaire du compte est dans l'impossibilité de manifester sa volonté, peut opérer les retraits. Il ne peut y avoir compensation ou convention de fusion entre ce compte et tout autre compte ouvert au nom de son titulaire dans le même établissement de crédit.

#### **Article 56**

*Modifié par Décret n°2006-1115 du 5 septembre 2006 art. 19 (JORF 7 septembre 2006).*

Tous les versements reçus par le titulaire de la carte professionnelle sont obligatoirement faits au moyen soit de chèques barrés à l'ordre de l'établissement de crédit où la compte est ouvert, soit par virements, soit par mandats à l'ordre dudit établissement de crédit, avec indication du numéro de compte, soit par carte de paiement.

Les effets, ainsi que les valeurs reçus par le titulaire du compte sont obligatoirement remis à l'établissement où est ouvert ce compte. Les versements ou remises sont reçus dans les mêmes formes par les titulaires du récépissé de la déclaration ou de l'attestation prévus aux articles 8 et 9, au nom et pour le compte du titulaire de la carte professionnelle, et doivent également être déposés dans les conditions prévues aux alinéas précédents.

#### **Article 57**

*Modifié par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 15, art. 18 (JORF 30 juin 1995).*

Les retraits du compte prévu à l'article 55 ne peuvent être faits que par virement ou par la délivrance d'un chèque barré ou encore, s'il s'agit de valeurs ou d'effets, par un récépissé de retrait.

#### **Article 58**

*Modifié par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 15, art. 19 (JORF 30 juin 1995).*

Dès la notification de la cessation de la garantie à l'établissement de crédit qui tient le compte, il ne peut être procédé à des retraits qu'avec l'accord du garant.

Si le titulaire du compte refuse d'effectuer un retrait, la désignation d'un administrateur provisoire peut être demandée au président du tribunal de grande instance statuant en référé.

En cas de changement de garantie financière, les fonds provenant des opérations en cours au moment de la cessation de la garantie antérieure ne peuvent être transférés à un autre compte de même nature ou un compte spécial à rubriques prévu ci-après, suivant le cas, que s'ils sont pris en charge au titre de la nouvelle garantie.

### **Section III : Obligations concernant les intermédiaires dont la garantie résulte d'une consignation.**

#### **Article 59**

*Modifié par Décret n°2006-1115 du 5 septembre 2006 art. 19 (JORF 7 septembre 2006).*

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, la personne qui est titulaire de la carte professionnelle portant la mention :

"Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Marchand de listes" est tenue de faire ouvrir un compte spécial à rubriques qui est spécialement affecté à la réception des versements et remises mentionnés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, à l'exclusion des sommes représentatives des rémunérations ou commissions. Ce compte est ouvert dans un établissement de crédit ou à la Caisse des dépôts et consignations. Les versements et remises reçus par le titulaire de la carte à l'occasion des opérations visées aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1er de la loi sont obligatoirement déposés à ce compte dans les conditions suivantes.

Les versements sont obligatoirement faits au moyen, soit de chèques à l'ordre de l'établissement ou le compte est ouvert et barrés, soit par virement de banque, soit par mandats à l'ordre dudit établissement, soit par carte de paiement.

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 bénéficiaires. Ils sont inscrits au compte sous une rubrique reprenant ces diverses mentions.

Les effets ainsi que les valeurs reçus par le titulaire du compte sont obligatoirement placés au compte spécial à rubriques et leur dépôt est effectué à l'établissement dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Lorsque les titulaires d'un récépissé de déclaration ou d'attestations prévus par les articles 8 et 9 agissent au nom et pour le compte de la personne qui est titulaire du compte spécial à rubriques, les versements et remises qu'ils reçoivent doivent être faits dans les formes prévues au présent article.

#### **Article 60**

*Modifié par Décret n°2006-1115 du 5 septembre 2006 art. 19 (JORF 7 septembre 2006).*

Les retraits du compte spécial à rubriques ne peuvent être faits que par virements de banque à banque, par la délivrance d'un chèque bancaire barré, ou encore, s'il s'agit de valeurs ou d'effets, par un récépissé de retrait.

### **Article 61**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 40 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire du compte peut disposer sous 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° D'un séquestre judiciaire ou de créanciers des personnes propriétaires des fonds ou valeurs;

5° De lui-même, à la condition qu'il justifie d'une créance née de la transmission d'un droit se rapportant à des opérations spécifiées aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

L'administrateur ou le mandataire judiciaire désigné après l'ouverture d'une procédure relevant du livre VI du code de commerce, 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.

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.

### **Article 62**

Sauf instructions particulières du titulaire du compte spécial à rubriques, l'établissement détenteur des valeurs ou effets remis n'est pas tenu de surveiller les échéances de valeurs ou d'effets. Les sommes provenant de l'encaissement de valeurs ou effets sont directement portées au crédit de la rubrique correspondant à l'opération.

L'établissement qui tient le compte est tenu de vérifier que les bénéficiaires des retraits figurent parmi les personnes énumérées à l'article 61 ci-dessus. Toute opposition ou saisie-arrêt visant des avoirs figurant à une rubrique du compte doit être obligatoirement pratiquée entre les mains du titulaire du compte.

### **Article 63**

Dès la notification de la cessation de la garantie à l'établissement qui tient le compte, il ne peut être procédé à des retraits que par un administrateur désigné par le président du tribunal de grande instance sur simple requête.

En cas de changement de garantie financière, les fonds provenant des opérations en cours au moment de la cessation de la garantie antérieure ne peuvent être transférés à un compte prévu par l'article 55 que s'ils sont pris en charge au titre de la nouvelle garantie.

## **Chapitre VI : Dispositions particulières à la gestion immobilière.**

### **Article 64**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 41 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "gestion immobilière" peut recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui.

A moins que le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "gestion immobilière" représente la personne morale qu'il administre, notamment un syndicat de copropriétaires, une société ou une association, il doit détenir un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé.

#### **Article 65**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 42 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "gestion immobilière", son ou ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, doit tenir, sous sa responsabilité, un registre des mandats, conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances, sur lequel les mandats prévus à l'article précédent sont mentionnés par ordre chronologique.

Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat qui reste en la possession du mandant.

Les décisions de toute nature qui confient au titulaire du registre des mandats la gestion d'un syndicat de copropriétaires, d'une société ou d'une association doivent être mentionnées à leur date sur le registre.

Ce registre est, à l'avance, coté sans discontinuité et relié.

En cas de cessation de garantie, ce registre est communiqué au garant ou à l'administrateur désigné.

Le registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

#### **Article 66**

Le mandat précise les conditions de la reddition de comptes qui doit intervenir au moins tous les ans.

Le mandataire ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

#### **Article 67**

Les loyers payés d'avance entre les mains d'un mandataire, sous quelque forme et pour quelque cause que ce soit, à l'occasion d'un louage de choses, ne peuvent excéder une somme correspondant au montant du loyer afférent à la période de location lorsqu'elle n'excède pas trois mois. Pour les locations d'une durée supérieure à trois mois, les sommes ainsi payées ne peuvent dépasser un montant qui excède trois mois de loyer pour les locaux d'habitation, les

locaux à usage professionnel et les locaux à usage professionnel et d'habitation, et six mois de loyer pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Les versements ou remises faits entre les mains d'un mandataire et correspondant à un cautionnement ou à un loyer payé d'avance ne peuvent être acceptés par le mandataire plus de trois mois avant l'entrée dans les lieux ou la remise des clés.

Avis des versements ou remises afférents à des locations nouvelles doit être donné au propriétaire ou au bailleur par lettre recommandée ou par un écrit remis contre un récépissé, au plus tard dans les huit jours de la remise des fonds.

#### **Article 68**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 43 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Les versements accompagnant une réservation de location saisonnière au sens de l'article 1er (1) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ne peuvent intervenir plus de six mois avant la remise des clés ni excéder 25 % du montant total du loyer. Le solde ne peut être exigé qu'un mois, au plus tôt, avant l'entrée dans les lieux.

Avis de ces versements est donné au propriétaire ou au bailleur dans les conditions stipulées au mandat.

#### **Article 69**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 44 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "gestion immobilière" peut recevoir des versements ou remises, autres que ceux mentionnés par l'article 64, et même un prix de vente, à l'occasion de l'une des opérations spécifiées aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1er de la loi susvisée du 2 janvier 1970, mais seulement à titre occasionnel et sous les conditions suivantes :

1° Il doit gérer depuis plus de trois ans le bien qui est l'objet du contrat ;

2° Les fonds, biens, effets ou valeurs reçus ou détenus dans ces conditions doivent être compris dans le montant de la garantie financière, conformément aux dispositions de l'article 29 ci-dessus ; 3° Il doit avoir reçu un mandat spécial répondant aux conditions prévues aux articles 72 et suivants, à l'effet de procéder à l'opération dont il s'agit ;

4° Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut être encourue à cette occasion doivent être couvertes, soit par la police relative aux activités de gestion immobilière, soit par une police spéciale ou complémentaire souscrite auprès d'une entreprise d'assurance.

#### **Article 70**

*Modifié par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 22 (JORF 30 juin 1995).*

En cas de cessation de la garantie, la personne visée à l'article 1er (6°) de la loi du 2 janvier 1970 doit verser immédiatement les fonds, biens, effets ou valeurs qu'elle détient pour les mandants à un compte ouvert dans un établissement de crédit.

Les retraits du compte ouvert en application de l'alinéa premier ci-dessus sont opérés, avec l'accord du garant, sous la signature du titulaire du compte ou de la personne qui est habilitée par la loi à le représenter.

En cas de refus ou d'impossibilité d'opérer le versement ou les retraits prévus aux alinéas précédents, le garant peut demander au juge des référés la désignation d'un administrateur.

## **Article 71**

*Modifié par Décret n°2006-1115 du 5 septembre 2006 art. 19 (JORF 7 septembre 2006).*

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, les versements ou remises mentionnés à l'article 64 doivent être faits à un compte ouvert, par un établissement de crédit ou par la caisse des dépôts et consignations, au nom de chaque mandant ou de chaque indivision.

Toutes les sommes ou valeurs reçues à l'occasion des opérations de gestion immobilière doivent être versées dans les trois jours francs à ce compte.

En cas de cessation de garantie, les retraits du compte ouvert en application de l'alinéa 1er sont opérés sous la double signature du ou des mandats et du gestionnaire ou, en cas d'impossibilité ou de refus de sa part, de la personne qui est habilitée par la loi à le représenter ou, le cas échéant, d'un administrateur désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance rendue sur requête.

## **Chapitre VII : Les conventions prévues par l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970.**

### **Article 72**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45, art. 46 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention :

"Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1er (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties.

Le mandat précise son objet et contient les indications prévues à l'article 73.

Lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention.

Tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat, qui reste en la possession du mandat.

Ce registre est à l'avance coté sans discontinuité et relié. Il peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

Les mandats et le registre des mandats sont conservés pendant dix ans.

## **Chapitre VII : Les conventions prévues par l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.**

### **Section I : Les conventions relatives aux opérations de l'article 1er (1° à 5°) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.**

### **Article 73**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45, art. 47 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce", son ou ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, qui doit recevoir le mandat prévu à l'article 72 ne peut demander, ni recevoir directement ou indirectement, d'autre rémunération ou commission à l'occasion d'une

opération spécifiée à l'article 1er (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 que celle dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat.

Le mandat doit préciser si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée. Dans ce dernier cas, les conditions et modalités de ce partage sont indiquées dans le mandat et reprises dans l'engagement des parties. Le montant de la rémunération ou de la commission, ainsi que l'indication de la ou des parties qui en ont la charge sont portés dans l'engagement des parties. Il en est de même, le cas échéant, des honoraires de rédaction d'actes et de séquestre.

Le titulaire de la carte ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, des commissions ou des rémunérations à l'occasion de cette opération d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties.

Le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai sa rémunération ou sa commission une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire.

#### **Article 74**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45, art. 48 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsque l'engagement des parties contient une clause de dédit ou une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue par l'application du dernier alinéa du I de l'article 6 de la loi susvisée du 2 janvier 1970 s'il y a dédit ou tant que la faculté de dédit subsiste ou tant que la condition suspensive n'est pas réalisée.

#### **Article 75**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Si le mandat prévoit une rémunération forfaitaire, celle-ci peut être modifiée lorsque le prix de vente ou de cession retenu par l'engagement des parties est différent du prix figurant dans le mandat.

#### **Article 76**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte n'est autorisé à verser pour un montant maximal, à recevoir ou à détenir des fonds, biens, effets ou valeurs ou à en disposer, à l'occasion d'une opération spécifiée à l'article 1er (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 que dans la mesure et dans les conditions précisées par une clause expresse du mandat, compte tenu des dispositions de cette loi et du présent décret.

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

#### **Article 77**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte devra dans le délai stipulé et, en tout cas, dans les huit jours de l'opération, informer son mandant de l'accomplissement du mandat de vendre ou d'acheter.

L'information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre écrit remis contre récépissé ou émargement.

L'intermédiaire remet à son mandant, dans les mêmes conditions que celles prévues aux deux alinéas précédents, une copie de la quittance ou du reçu délivré.

#### **Article 78**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

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 mandant, même si l'opération est conçue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause est mentionnée en caractères très apparents.

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat 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.

Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas lorsque le mandat est donné en vue de :

1° La vente d'immeuble par lots ;

2° La souscription ou la première cession d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

3° La location, par fractions, de tout ou partie des locaux à usage commercial dépendant d'un même ensemble commercial.

Dans les trois cas prévus au précédent alinéa, le mandat doit néanmoins préciser les cas et conditions dans lesquels il peut être dénoncé avant sa complète exécution lorsque l'opération porte en totalité sur un immeuble déjà achevé.

#### **Article 79**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45, art. 49 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsque le titulaire de la carte professionnelle portant la mention : "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" reçoit un versement ou une remise à l'occasion d'une opération visée à l'article 1er de la loi susvisée du 2 janvier 1970, l'acte écrit contenant l'engagement des parties comporte l'indication du mode et du montant de la garantie et celle du garant ou du consignataire.

### **Section II : Les conventions relatives aux opérations de l'article 1er (7°) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.**

#### **Article 79-1**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45, art. 50 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Pour l'exercice de l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, le titulaire de la carte portant la mention : "Marchand de listes" ne peut procéder à l'inscription d'un bien immobilier dans un fichier ou sur une liste sans détenir préalablement

une convention à cet effet rédigée par écrit et signée par le propriétaire du bien ou le titulaire de droits sur ce bien.

Cette convention précise son objet, sa durée, la description du bien ou des biens sur lesquels elle porte. S'il est prévu une rémunération à la charge du propriétaire ou du titulaire de droits sur le bien, elle indique le montant de cette rémunération. Elle prévoit les moyens à mettre en oeuvre par l'une et l'autre des parties afin que ne figurent dans le fichier ou sur la liste que des biens disponibles au regard de son objet.

Toutes les conventions prévues au présent article sont mentionnées par ordre chronologique sur un registre spécial conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

Le numéro d'inscription sur ce registre spécial est reporté sur celui des exemplaires de la convention qui reste en la possession du propriétaire du bien ou du titulaire de droits sur ce bien.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

Les conventions et le registre spécial sont conservés pendant dix ans.

### **Article 79-2**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45, art. 51 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La convention conclue entre l'acheteur de listes ou de fichiers et le titulaire de la carte portant la mention : "Marchand de listes" précise son objet, sa durée, les caractéristiques du bien recherché ainsi que le montant de la rémunération convenue et rappelle l'interdiction pour le titulaire de recevoir paiement préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement les listes ou fichiers.

Toutes les conventions prévues au présent article sont mentionnées par ordre chronologique sur un registre spécial conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

Le numéro d'inscription sur ce registre spécial est reporté sur celui des exemplaires de la convention qui reste en la possession de l'acquéreur de listes.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

Les conventions et le registre spécial sont conservés pendant dix ans.

### **Article 79-3**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 45, art. 52 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte portant la mention : "Marchand de listes" et de la carte portant la mention : "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ne peut, à l'occasion d'une opération portant sur un même bien ou sur une même demande, se livrer simultanément à l'activité mentionnée à l'article 1er (7°) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée et à une des activités mentionnées à l'article 1er (1° à 5°) de la même loi.

Si, à l'occasion d'une opération portant sur un même bien ou sur une même demande, la convention prévue à l'article 79-1 ou celle prévue à l'article 79-2 est suivie du mandat prévu à l'article 72, le titulaire de la carte doit, préalablement à l'acceptation du mandat, rembourser au mandant la rémunération que celui-ci a versée en application de l'une des conventions prévues aux articles 79-1 ou 79-2 précités.

L'obligation de remboursement, dans le cas visé à l'alinéa ci-dessus, doit figurer expressément dans les conventions prévues aux articles 79-1 et 79-2.

## **Chapitre VIII : Renouvellement des cartes professionnelles et contrôle.**

### **Article 80**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 53 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

La carte professionnelle est valable dix ans.

Son renouvellement intervient sur présentation au préfet compétent, en vertu de l'article 5 ci-dessus, d'une demande écrite conforme aux dispositions de l'article 2.

Sont joints à cette demande :

1° Une attestation de garantie financière délivrée conformément aux dispositions de l'article 37 ci-dessus ;

2° Une attestation d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée conformément aux dispositions de l'article 49 (alinéa 2) ;

3° Alinéa supprimé.

4° Le cas échéant, lorsqu'il s'agit du renouvellement de la carte prévue à l'article 1er (alinéa 1) du présent décret, une déclaration sur l'honneur qu'il n'est reçu aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion des opérations spécifiées par les 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1er de la loi susvisée du 2 janvier 1970.

Le préfet vérifie, en se faisant délivrer un bulletin n° 2 du casier judiciaire, que le demandeur n'est pas frappé de l'une des interdictions ou incapacités d'exercer définies au titre II de la loi du 2 janvier 1970. Le demandeur produit, s'il y a lieu, les documents prévus à l'article 3 (dernier alinéa) du présent décret.

La nouvelle carte est délivrée sur remise de l'ancienne.

### **Article 81**

Pour chaque département, le préfet fixe les dates auxquelles doivent être présentées les demandes de renouvellement de la carte professionnelle.

### **Article 82**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

### **Article 83**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

### **Article 84**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

### **Article 85**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

### **Article 86**

*Modifié par Décret n°2006-1115 du 5 septembre 2006 art. 19 (JORF 7 septembre 2006).*

Les fonctionnaires et les techniciens désignés à cet effet par le préfet ainsi que les garants peuvent, à tout moment, se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment nécessaires à la vérification de la suffisance de la garantie.

Ils peuvent notamment se faire produire :

Par les titulaires de la carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" : le registre-répertoire dit "de la loi du 2 janvier 1970", les carnets de reçus, l'état spécial de mise en service de ces carnets, le registre des mandats, les conventions visées à l'article 6 de la loi susvisée du 2 janvier 1970, les relevés du compte visé à l'article 55 du présent décret, ceux du compte spécial à rubriques, les copies des avis prévus aux articles 67 et 68 ci-dessus ;

Par les titulaires de la carte portant la mention "Gestion immobilière" : le livre de caisse, les livres de banques, le registre des mandats, les conventions visées à l'article 6 de la loi susvisée du 2 janvier 1970, les relevés des comptes bancaires, et notamment ceux visés à l'article 71, les copies des documents constatant les redditions de comptes.

Si le garant constate une insuffisance de la garantie, il en avise sans délai le préfet après une mise en demeure de régulariser restée vaine.

Les documents mentionnés à l'alinéa précédent doivent être conservés par les titulaires de la carte professionnelle pendant au moins dix ans.

#### **Article 86-1**

*Créé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 55 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le ministère public avise sans délai le préfet compétent en application du premier alinéa de l'article 5 de toute condamnation pénale prononcée contre un titulaire de la carte professionnelle et entraînant l'incapacité d'exercer les activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Le greffier chargé de tenir le registre du commerce et des sociétés avise sans délai le préfet de la radiation d'un titulaire de la carte professionnelle, quel qu'en soit le motif.

### **Chapitre IX : Dispositions transitoires.**

#### **Article 87**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

#### **Article 88**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

#### **Article 89**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

#### **Article 90**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

### **Article 91**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

## **Chapitre X : Dispositions diverses.**

### **Article 92**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 56 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Outre les mentions prescrites par les articles 8, 28 et 56 du décret du 23 mars 1967 susvisé et par l'article 72 du décret du 30 mai 1984 susvisé, Les personnes visées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel :

Le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ; Le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;

Le nom et l'adresse du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire, d'une quelconque manière, à une assermentation, à une inscription, à une commission, à un accréditement ou à un agrément.

### **Article 93**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 57 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Le titulaire de la carte professionnelle est tenu d'apposer, en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant :

Le numéro de la carte professionnelle ;

Le montant de la garantie ;

La dénomination et l'adresse du consignataire ou du garant.

S'il s'agit des titulaires de la carte portant la mention " Transactions sur immeubles et fonds de commerce " ou " Marchand de listes " l'affiche indiquera, en outre, l'établissement de crédit et le numéro du compte où doivent être effectués les versements et remises ainsi que les modes obligatoires de versement. Elle reproduira les dispositions du premier alinéa de l'article 52 ci-dessus.

### **Article 94**

*Modifié par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 58 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*

Lorsque le titulaire de la carte professionnelle portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" a souscrit la déclaration prévue au 6° de l'article 3 ou au 4° de l'article 80, les documents et affiches visés aux deux précédents articles indiquent que l'intéressé ne doit recevoir aucun fonds, effet ou valeur. En outre, dans ce cas, une affiche comportant cette mention doit être apposée, en évidence, dans la vitrine ou sur le panneau publicitaire extérieur, s'il en existe un.

Cette indication est portée en utilisant des caractères très apparents.

### **Article 95**

*Modifié par Décret n°2002-642 du 29 avril 2002 art. 1, art. 2 et art. 3 (JORF 30 avril 2002).*

Les dispositions réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne sont pas applicables, pour les opérations qu'ils sont régulièrement habilités à réaliser dans le cadre de la réglementation de leur profession, aux notaires, aux avoués, aux avocats, aux huissiers de justice, aux géomètres experts, aux administrateurs judiciaires .

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sociétés filiales de sociétés nationales ou d'entreprises publiques qui gèrent exclusivement les immeubles de ces sociétés ou entreprises, ni aux organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans la mesure où ces organismes gèrent les immeubles qu'ils ont construits. Elles ne s'appliquent pas non plus aux sociétés d'économie mixte dont l'Etat ou une collectivité locale détient au moins 35 p. 100 du capital social, ni aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus, dans les limites de leur compétence, aux sociétés anonymes coopératives d'habitation à loyer modéré de location-attribution mentionnées aux articles L. 422-13 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ni aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour :

1° La gestion et l'entremise immobilières relatives aux immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitation à loyer modéré, à des collectivités publiques, à des sociétés d'économie mixte, à des organismes à but non lucratif, à des sociétés civiles coopératives de construction ;

2° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété, en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Pour l'exercice des activités de gestion et d'entremise immobilières ne faisant pas l'objet des exemptions prévues ci-dessus, les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont dispensées des justifications prévues au chapitre II.

Les architectes, les agréés en architecture et les sociétés d'architecture, inscrits à l'ordre, sont dispensés de la production des justifications prévues au chapitre II pour l'exercice des activités de gestion immobilière.

#### **Article 95-1**

*Créé par Décret n°95-818 du 29 juin 1995 art. 32 (JORF 30 juin 1995).*

Pour l'exercice des activités de location de meublés saisonniers à usage touristique, les personnes titulaires d'une licence, d'un agrément, d'une autorisation ou d'une habilitation prévus par la loi précitée du 13 juillet 1992 sont dispensées des justifications prévues au chapitre II. Elles doivent justifier avoir souscrit, dans les conditions prévues par cette loi, une assurance contre les risques pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle et la garantie financière couvrant ces activités.

#### **Article 95-2**

*Abrogé par Décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 art. 59 (JORF 23 octobre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006).*