

DÉCRET N° 72-678 DU 20 JUILLET 1972

fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (1)

(*Journal officiel* du 22 juillet 1972 et rectificatif au *Journal officiel* du 6 septembre 1972)

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur, du ministre de l'économie et des finances, du ministre de l'éducation nationale, du ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme, et du ministre du commerce et de l'artisanat,

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, et notamment son article 20 ;

Vu les articles 806 à 811 du code de procédure civile ;

Vu l'ordonnance du 3 juillet 1816 relative aux attributions de la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu la loi du 13 mars 1917 modifiée ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie ;

Vu la loi du 13 juillet 1930 relative au contrat d'assurance ;

Vu la loi du 13 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire ;

Vu la loi du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

Vu l'ordonnance n° 45-1355 du 20 juin 1945 relative aux sociétés de caution mutuelle, aux banques populaires et à la caisse centrale de crédit hôtelier, commercial et industriel ;

Vu le décret du 30 mars 1808 contenant règlement pour la police et la discipline des cours et tribunaux, et notamment son article 54 ;

(1) Modifié par :

Décret n° 74-1179 du 31 décembre 1974 (*JO* du 4 janvier 1975).

Décret n° 80-571 du 21 juillet 1980 (*JO* du 25 juillet 1980) ;

Décret n° 90-690 du 1^{er} août 1990 (*JO* du 7 août 1990) ;

Décret n° 93-199 du 9 février 1993 (*JO* du 13 février 1993) ;

Décret n° 95-818 du 29 juin 1995 (*JO* du 30 juin 1995).

Vu le décret du 14 juin 1938 modifié unifiant le contrôle de l'Etat sur les entreprises d'assurances de toute nature et de capitalisation et tendant à l'organisation de l'industrie des assurances ;

Vu le décret du 19 mai 1951 relatif aux sociétés de caution mutuelle instituées par la loi susvisée du 13 mars 1917 ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu ,

Décète :

Chapitre Ier

La carte professionnelle

Article 1^{er}

La carte professionnelle délivrée aux personnes qui exercent une des activités visées à l'article 1^{er} (1° à 5°) (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 1^{er}*) "et 7°" de la loi susvisée du 2 janvier 1970 porte la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce".

Celle qui est délivrée aux personnes qui exercent l'activité visée à l'article 1^{er} (6°) de cette loi porte la mention "Gestion immobilière".

(*Décret n° 93-199 du 9 février 1993, art. 1^{er}*) "La carte professionnelle délivrée aux personnes physiques ou morales non établies sur le territoire national porte la mention "Prestations de services en transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Prestations de services en gestion immobilière"."

"Lorsqu'une même personne physique ou morale se livre ou prête son concours à des opérations de transaction et de gestion, il lui est délivré une carte professionnelle pour chacune de ces deux catégories d'activités."

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

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 1^{er} de la loi susvisée du 2 janvier 1970.

La demande précise la nature des opérations pour lesquelles la carte est demandée.

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

La demande doit être accompagnée :

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

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

3° De l'attestation d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée conformément à l'article 49 (alinéa 2) ;

4° Du paiement ou de la justification du paiement du droit prévu à l'article 8 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ;

5° D'un extrait du registre du commerce datant de moins d'un mois si l'entreprise est immatriculée à ce registre ou d'un double de la demande si elle doit y être immatriculée ;

6° Suivant les cas, d'une attestation délivrée par la banque qui a ouvert le compte prévu soit par l'article 55, soit par l'article 59 du présent décret, 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 de comptes bancaires ou postaux prévus par l'article 71 ci-après ;

7° Le cas échéant, lorsque la demande tend à la délivrance de la carte prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) du présent décret, de la déclaration sur l'honneur qu'il n'est reçu aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion des opérations spécifiées par l'article 1^{er} (1° à 5° [*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 2*] "et 7°") 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 susvisée est établie par un bulletin n° 2 du casier judiciaire, qui est délivré à la demande du préfet.

Dans les cas prévus aux articles 14 et 15 de ladite loi, le demandeur produit les justifications de nature à établir qu'il peut recevoir la carte professionnelle.

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

La carte professionnelle est délivrée par le préfet du département où le demandeur a le siège de ses activités et, pour Paris, par le préfet de police.

Elle est délivrée par le préfet de police aux personnes physiques ou morales (1), qui n'ont en France aucun établissement, succursale, agence ou bureau.

Article 6

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

Tout changement d'adresse du siège de l'activité doit être déclaré à la ou aux préfectures intéressées.

Une demande doit également 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.

(1) Les mots "de nationalité étrangère" sont supprimés par décret n° 93-199 du 9 février 1993, article 2.

Article 8

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 des articles 3 (alinéas 2 et 3) et 16 du présent décret, de ce qu'il remplit les conditions prévues à l'article 3 (1° et 4°) de la loi du 2 janvier 1970, 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, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

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 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

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, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

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 (alinéas 1 et 3) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée lorsqu'il intervient dans leur conclusion, ainsi que 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 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970, toute personne intéressée peut exiger la présentation, suivant le 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 1

Aptitude professionnelle acquise en France (1)

Article 11

Pour obtenir l'une des cartes professionnelles prévues à l'article 1^{er} du présent décret, sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle les personnes qui produisent (2) :

(1) Intitulé créé par décret n° 93-199 du 9 février 1993, article 3.

(2) Les diplômes d'Etat en France sont les diplômes délivrés par le ministère chargé de l'éducation.

a) Soit le diplôme délivré par l'Etat à l'issue du deuxième examen de la licence en droit ou en sciences économiques ou un diplôme délivré par l'Etat sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales, d'un niveau égal ou supérieur, ou un diplôme universitaire de technologie ou le brevet de technicien supérieur, pour les mêmes disciplines ;

b) Soit un diplôme sanctionnant des études supérieures juridiques, économiques ou commerciales, délivré par un établissement reconnu par l'Etat et figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'éducation nationale ;

c) Soit l'un des diplômes suivants :

- diplôme d'aptitude professionnelle aux fonctions de notaire délivré par une chambre départementale de notaires ;
- diplôme d'aptitude de premier clerc de notaire ;
- diplôme de l'institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation, option vente et gestion d'immeubles ;

d) (*Décret n° 74-1179 du 31 décembre 1974, art. 1^{er}.*) "Soit une attestation délivrée :

"Par leur ordre respectif aux anciens notaires, aux anciens avoués près les cours d'appel, aux anciens huissiers de justice, aux anciens géomètres experts habilités à se livrer à l'administration de biens ;

"Par le procureur de la République, aux anciens greffiers titulaires de charge, aux anciens avoués près les tribunaux de grande instance, aux anciens agréés près les tribunaux de commerce, aux anciens syndics et administrateurs judiciaires."

Article 12

Pour obtenir l'une des cartes professionnelles prévues à l'article 1^{er} du présent décret, sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise les personnes qui remplissent les deux conditions suivantes :

1° Etre titulaire :

a) Soit du baccalauréat ou du baccalauréat de technicien ou d'un diplôme délivré par l'Etat et sanctionnant des études d'un niveau égal ou supérieur ou du brevet de technicien ou de la capacité en droit ;

b) Soit de l'un des diplômes figurant sur une liste établie par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'éducation nationale et délivré par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat ;

2° Avoir occupé, pendant un an au moins pour les titulaires des diplômes visés au 1° a, pendant deux ans au moins pour les titulaires des diplômes visés au 1° b, l'un des emplois suivants :

- emploi dans des organismes d'habitations à loyer modéré ;
- emploi dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle sollicitée ;
- clerc de notaire, clerc d'avoué ou secrétaire d'agréé ;

- emploi public se rattachant à une activité relative aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.

Article 13

Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle en vue de la délivrance de l'une des cartes prévues à l'article 1^{er} du présent décret les personnes qui, ne pouvant produire les diplômes prévus à l'article 12 (1^o), ont occupé pendant au moins quatre ans l'un des emplois ci-après :

- emploi de cadre dans un organisme d'habitations à loyer modéré ;

- emploi de cadre, affilié à la caisse de retraite et de prévoyance des cadres, dans un établissement relevant d'une personne titulaire de la carte professionnelle sollicitée ;

- clerc de notaire (2^e catégorie), tel que défini par la convention collective nationale du notariat ;

- sous-principal clerc d'avoué ou d'agrégé, tel que défini par la convention collective nationale réglant les rapports entre les avoués près le tribunal de grande instance et les avoués près la cour d'appel et leur personnel ;

- emploi public de la catégorie B dans une activité se rattachant aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.

Article 14

Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle en vue de la délivrance de l'une des cartes prévues à l'article 1^{er} du présent décret les personnes qui ont occupé, pendant au moins dix ans, l'un des emplois énumérés à l'article 12 (2^o). Il n'est pas nécessaire que ladite occupation ait été continue et qu'elle ait porté, pendant la durée précitée, sur un emploi de la même catégorie.

Article 15

Pour être pris en considération, les emplois prévus aux articles 12, 13 et 14 doivent avoir été occupés d'une manière permanente en y consacrant tout le temps de la durée normale du travail exigée dans lesdits emplois.

Article 16

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 13, ou à l'article 14, avec un temps d'activité réduit de moitié.

Section 2

Aptitude professionnelle acquise dans un autre Etat membre des communautés européennes

(Décret n° 93-199 du 9 février 1993, art. 3)

Article 16-1

(Décret n° 93-199 du 9 février 1993, art. 4)

Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} sans posséder les diplômes exigés par l'article 11 (b), les ressortissants d'un Etat membre des communautés européennes 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, 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 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée dans l'Etat membre d'origine ou de provenance délivrés :

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

b) Soit par un pays tiers, à condition que soit fournie une attestation émanant de l'autorité compétente de l'Etat membre 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 1^{er} 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 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.

Article 16-2

(Décret n° 93-199 du 9 février 1993, art. 4)

Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} sans remplir les conditions exigées par les articles 11 (a) et 12 les ressortissants d'un Etat membre des communautés européennes qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Soit être titulaires de diplômes, certificats ou autres titres délivrés par l'Etat membre d'origine ou de provenance et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales d'une durée minimale de deux années après le baccalauréat ;

2° Soit être titulaires du baccalauréat délivré par l'Etat membre d'origine ou de provenance et avoir occupé pendant deux ans au moins dans cet Etat membre, dans les conditions prévues par l'article 15, un emploi se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ;

3° Soit être titulaires du baccalauréat délivré par l'Etat membre d'origine ou de provenance et avoir occupé en France, pendant un an au moins, dans les conditions prévues par l'article 15, un emploi dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle sollicitée.

Article 16-3

(Décret n° 93-199 du 9 février 1993, art. 4)

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

(Décret n° 93-199 du 9 février 1993, art. 4)

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 1^{er} 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

(Décret n° 93-199 du 9 février 1993, art. 4)

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 quatre mois après la date du récépissé.

Chapitre III

La garantie financière

Section 1

Dispositions particulières aux différents modes de garantie financière

Article 17

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 3)

La garantie financière prévue au 2° du deuxième alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée résulte :

1° Soit d'un cautionnement déposé par la personne mentionnée à l'article 1^{er} du présent décret 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 une entreprise d'assurance agréée à cet effet ;

3° Soit d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité à donner caution.

Article 18 (1)

L'octroi de la garantie financière ne peut être subordonné, en aucune manière, à l'appartenance à une organisation ou à un syndicat professionnel.

Article 19

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 4)

Lorsque l'établissement de crédit mentionné au 3° de l'article 17 du présent décret est une société de caution mutuelle régie par la loi du 13 mars 1917 susvisée, cette société a pour objet de garantir :

(1) Par décisions n° 88813, 88814 et 88815 en date du 27 novembre 1974 (publiées au *JO* du 5 janvier 1975, p. 306), le Conseil d'Etat statuant au contentieux a annulé l'article 18 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, publié au *Journal officiel* du 22 juillet 1972, page 7773.

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 l'article 12 de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours et par le présent décret, 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 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Article 20

(Abrogé par décret n° 90-690 du 1^{er} août 1990, art. 6)

Article 21

(Décret n° 90-690 du 1^{er} août 1990, art. 4)

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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 5-I.) "La caution écrite d'une entreprise d'assurance ou d'un établissement de crédit mentionné à l'article 17 du présent décret" prend la forme d'une caution donnée, dans des conditions prévues par le présent décret, par un établissement ayant son siège ou une succursale en France.

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 5-II.) "Pour l'application de l'alinéa précédent, les établissements de crédit agréés dans la Principauté de Monaco sont réputés avoir leur siège en France."

Cette caution résulte d'une convention écrite qui en fixe les conditions générales et notamment précise le montant de la garantie accordée, les conditions de rémunération, les modalités de contrôle comptable, ainsi que les contre-garanties éventuellement exigées par le garant.

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 1^{er} 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 2

La détermination de la garantie financière

Article 26

Lorsqu'une même personne physique ou morale se livre ou prête son concours à des opérations énumérées à l'article 1^{er} de la loi susvisée du 2 janvier 1970, le montant de la garantie est déterminé d'une manière distincte pour chacune des deux catégories d'activités auxquelles correspondent les cartes professionnelles prévues à l'article 1^{er} du présent décret.

Article 27

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995 art. 6)

Une même personne physique ou morale ne peut placer l'ensemble des opérations relevant de chacune des catégories d'activités spécifiées à l'article 1^{er} du présent décret que sous un seul mode de garantie résultant soit d'un cautionnement déposé à la Caisse des dépôts et consignations, soit de l'engagement d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance.

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 1^{er} 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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 7)

Le montant de la garantie financière qui résulte soit d'un cautionnement déposé à la Caisse des dépôts et consignations, soit d'une caution écrite fournie par une entreprise d'assurance ou par un établissement de crédit doit être au moins égal à la somme de 750 000 F (1)

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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 8)

La garantie minimale prévue à l'article 30 ci-dessus est fixée à 200 000 F 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 (1).

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.

(1) Aux termes du décret n° 95-818 du 29 juin 1995, article 34, ces dispositions prennent effet à l'occasion des demandes de carte professionnelle et de renouvellement afférentes à l'année 1996.

Article 34 (1)

Au cours des quatre premières années d'application de la loi susvisée du 2 janvier 1970, les personnes physiques ou morales qui, à la date de publication du présent décret, bénéficient déjà d'une garantie au plus égale au minimum fixé par l'article 30 ci-dessus, ne peuvent obtenir une garantie d'un montant inférieur à celui qui leur était accordé à cette date.

Article 35

Lorsque le titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) 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 l'article 1^{er} (1^o à 5^o [*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 9-I*] "et 7^o) 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 (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 9-II*) "200 000 F" (2).

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

La Caisse des dépôts et consignations, (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 9-III*) "l'entreprise d'assurance ou l'établissement de crédit", suivant le cas, délivrent à la personne garantie une attestation conforme à un modèle établi par un 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

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) (*Décret n° 74-1179 du 31 décembre 1974, art. 3.*) "Dans l'article 34 du décret susvisé, l'expression "au cours des deux premières années" est remplacée par l'expression "au cours des quatre premières années"."

(2) Aux termes du décret n° 95-818 du 29 juin 1995, article 34, ces dispositions prennent effet à l'occasion des demandes de carte professionnelle et de renouvellement afférentes à l'année 1996.

1° Lorsqu'il s'agit d'une personne morale demandant la carte "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 "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 3

La mise en œuvre de la garantie financière

Article 39

La garantie financière s'applique à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectué à l'occasion d'une opération prévue soit par les 1° et 5° (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 10*) "et 7°", soit par le 6° de l'article 1^{er} de la loi susvisée du 2 janvier 1970, suivant que la garantie est accordée au titulaire d'une carte "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou au titulaire d'une carte "Gestion immobilière".

Elle joue sur les seules justifications que la créance soit certaine, liquide et exigible, et que la personne garantie soit défaillante sans que le garant puisse opposer au créancier le bénéfice de discussion.

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

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 (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 11*) "judiciaire ou d'un expert" chargé de dresser l'état des créances, compte tenu des délais indiqués aux articles 42, 45 et 46.

Article 42

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 (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 12-I*) "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.

(*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 12-II*) "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."

Article 43

(*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 13.*) "L'établissement de crédit ou l'entreprise d'assurance" dont la garantie a été mise en jeu est subrogé de plein droit dans tous les droits et actions du créancier désintéressé, ainsi qu'il est dit à l'article 2029 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.

Section 4

Cessation de la garantie

Article 44

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

Elle cesse également en raison de la fermeture de l'établissement, du décès ou de la cessation d'activité de la personne garantie ou de la mise en location-gérance du fonds de commerce, si elle est possible.

En aucun cas, la garantie ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication d'un avis dans deux journaux, dont un quotidien, paraissant ou, à défaut, distribués dans le département où est situé le siège de l'entreprise à laquelle a été donnée la garantie, et, le cas échéant, les établissements, les succursales, les agences ou les bureaux qui en dépendent.

Ces publications produisent les effets prévus par l'article 45 (alinéa 3) ci-dessous, si elles satisfont également aux prescriptions de cet article.

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

Dans les différents cas visés à l'article précédent, le garant est tenu d'informer immédiatement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les personnes ayant fait des versements ou des remises au titulaire de la carte professionnelle, et dont les noms et adresses figurent sur le registre répertoire prévu à l'article 51 ci-après.

En outre, une publication est faite à la diligence du garant, conformément aux dispositions du troisième alinéa du précédent article.

Toutes les créances visées à l'article 39 ci-dessus, qui ont pour origine un versement ou une remise fait antérieurement à la date de la cessation de la garantie, restent couvertes par le garant, si elles sont produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la date de la formalité prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus pour les personnes qu'elle concerne ou de la date prévue au troisième alinéa de l'article précédent pour les autres personnes. Ce délai ne court que si l'avis et les insertions mentionnent le délai de trois mois ouvert aux créanciers pour produire.

Article 46

Lorsque la cessation de garantie prévue à l'article 44 concerne un titulaire de la carte professionnelle "Gestion immobilière", le garant est alors tenu d'informer immédiatement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les personnes ayant donné mandat de gérer leurs immeubles et dont les noms et adresses figurent sur le registre des mandats prévu à l'article 65.

S'il s'agit d'un syndic de copropriété ou d'un gérant de société, le garant est tenu d'informer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le président ou, à défaut, les membres du conseil syndical ou du conseil de surveillance, suivant le cas.

Le garant est tenu d'apposer ou de faire apposer une affiche informant de la cessation de garantie à la porte principale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et, s'il échet, à la porte principale de chaque bâtiment dépendant du syndicat ou de la société.

En outre, les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article précédent sont applicables.

Article 47

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, alinéa 3.

La publicité prescrite aux trois précédents articles 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 5

*Détermination, mise en œuvre et cessation de la garantie financière pour les prestations touristiques
(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)*

Article 48-1

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)

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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)

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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)

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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)

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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)

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 œuvre, 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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)

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 2029 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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 14)

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 œuvre 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 dispositions 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

Les personnes visées à l'article 1^{er} du présent décret doivent justifier qu'elles sont couvertes pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles peuvent encourir en raison de leurs activités, par un contrat souscrit par elles auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application du décret du 14 juin 1938.

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

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance est portée sans délai par la société d'assurance ou l'assureur agréé 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 1

Registres-répertoires et reçus

Article 51

Tous les versements ou remises faits au titulaire de la carte "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" 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 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

Les registres et documents visés aux articles 51 et 52 ci-dessus doivent être conservés pendant dix ans.

Article 54

La carte professionnelle "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 2

Obligations concernant les intermédiaires garantis par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance (1)

Article 55

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 16-I.) "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 1^{er} du présent décret est tenu de faire ouvrir, à son nom, dans un établissement de crédit, un compte qui est exclusivement affecté à la réception des versements ou remises visés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée."

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. *(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 16-II.)* "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 *(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 16-III)* "le même établissement de crédit."

Article 56

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 17.) "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 le compte est ouvert, soit par virements, soit par mandats postaux à l'ordre dudit établissement de crédit, avec indication du numéro de compte."

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.

(1) Intitulé ainsi modifié par décret n° 80-571 du 21 juillet 1980, article 6, et par décret n° 95-818 du 29 juin 1995, article 15.

Article 57

Les retraits du compte prévu à l'article 55 ne peuvent être faits que (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 18*) "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

Dès la notification de la cessation de la garantie à (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 19*) "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 3

Obligations concernant les intermédiaires dont la garantie résulte d'une consignation

Article 59

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, la personne qui est titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" est tenue de faire ouvrir un compte spécial à rubriques qui est exclusivement affecté à la réception des versements et remises visés à l'article 5 de la loi susvisée du 2 janvier 1970. Ce compte est ouvert dans (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 20-I*) "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 à l'article 1^{er} (1° et 5° [*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 20-II*] "et 7°") 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 où le compte est ouvert et barrés, soit de virements de banque, soit de mandats ou virements postaux à l'ordre dudit établissement.

Ces versements doivent mentionner l'opération à laquelle ils se rapportent, le nom de la personne qui y a procédé, et celui de la ou des personnes qui peuvent en être 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

Les retraits du compte spécial à rubriques ne peuvent être faits que par virements de banque à banque ou à un compte de chèques postaux, 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

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 à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 (1° à 5° inclus [*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 21*] "et 7°").

Le syndic, en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens, 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

Le titulaire de la carte professionnelle "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 "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

Le titulaire de la carte professionnelle "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 de 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.

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 et 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 écrit remis contre un récépissé, au plus tard dans les huit jours de la remise des fonds.

Article 68

En ce qui concerne les locations dites saisonnières de locaux meublés, d'une durée maximale non renouvelable de quatre-vingt-dix jours, les versements et remises faits au nom du mandataire ne peuvent être reçus par ce dernier plus de six mois avant le début de la location ni excéder en aucun cas, lorsqu'ils sont faits avant l'entrée dans les lieux, le quart du montant du loyer ; le versement du solde du loyer peut être exigé contre la remise des clés.

Avis de ces versements ou remises doit être donné au propriétaire ou au bailleur dans les conditions stipulées au mandat.

Article 69

Le titulaire de la carte professionnelle "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 à l'article 1^{er} (1° et 5°) 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 société d'assurances ou d'un assureur agréé en application du décret susvisé du 14 juin 1938.

Article 70

En cas de cessation de la garantie, la personne visée à l'article 1^{er} (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 (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 22*) "établissement de crédit".

Les retraits de 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

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, les versements ou remises mentionnés à l'article 64 doivent être faits à un compte ouvert par (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 23*) "un établissement de crédit" ou par la Caisse des dépôts et consignations ou par un centre de chèques postaux, 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 1^{er} sont opérés sous la double signature du ou des mandants 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"

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 24)

Section 1

Les conventions relatives aux opérations de l'article 1^{er} (1° à 5°) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 25)

Article 72

Le titulaire de la carte prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) du présent décret ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article 1^{er} (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 ministère 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 mandant.

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

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

Article 73

Le titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) du présent décret, 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 1^{er} (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.

Article 74

Lorsque l'engagement des parties contient une clause de dédit ou une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue pour l'application du troisième alinéa 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

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

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 1^{er} (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

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

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 conclue 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

Lorsque le titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) du présent décret reçoit un versement ou une remise à l'occasion d'une opération visée à l'article 1^{er} 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 2

Les conventions relatives aux opérations de l'article 1^{er} (7°) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 25)

Article 79-1

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 26)

Pour l'exercice de l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, le titulaire de la carte prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} du présent décret 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 œuvre 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.

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

Article 79-2

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 26)

La convention conclue entre l'acheteur de listes et le titulaire de la carte prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} précise son objet, sa durée, les caractéristiques du bien recherché et le montant de la rémunération convenue.

Si un versement sur la rémunération est effectué préalablement à la fourniture de la prestation de vente de listes, ou en cas de prestations successives avant la dernière des prestations prévues, la convention indique les conditions éventuelles du remboursement de ce versement.

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.

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

Article 79-3

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 26)

Le titulaire de la carte prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} 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 1^{er} (7°) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée et à une des activités mentionnées à l'article 1^{er} (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

La carte professionnelle est valable un an.

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 jointes 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° La justification du paiement des droits prévus à l'article 8 de la loi susvisée du 2 janvier 1970 ;

4° Le cas échéant, lorsqu'il s'agit du renouvellement de la carte prévue à l'article 1^{er} (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 l'article 1^{er} (1° à 5° [*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 27*] "et 7°") 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

La demande de renouvellement de la carte "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" est, en outre, accompagnée d'un arrêté de comptes certifié exact, afférent à la période écoulée depuis la première délivrance de la carte professionnelle et ensuite depuis le précédent arrêté de comptes.

Ce document indique le montant maximal des fonds, effets ou valeurs détenus au cours de cette période.

Ces sommes doivent toujours être au plus égales au montant de la garantie.

Cet arrêté de comptes est délivré par un expert-comptable, un comptable agréé ou par le garant.

Article 83

La demande de renouvellement de la carte "Gestion immobilière" est, en outre, accompagnée, lorsque la garantie est donnée (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 28*) "par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance", d'un arrêté de comptes faisant apparaître le montant maximal des fonds détenus depuis la première délivrance de la carte et ensuite depuis le précédent arrêté de comptes. Ce montant est au plus égal au montant de la garantie.

Cet arrêté de comptes est délivré par un expert-comptable, un comptable agréé ou par le garant.

Article 84

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, la demande de renouvellement de la carte "Gestion immobilière" est accompagnée :

1° D'un état des mandats, établi par le demandeur, au vu du registre des mandats ;

2° Des attestations d'ouverture des comptes prévus à l'article 71 ci-dessus et délivrées par les établissements où ces comptes sont ouverts ;

3° D'un état faisant apparaître, depuis la première délivrance de la carte professionnelle et ensuite depuis la date du dernier état, pour chacun de ces comptes :

- le montant maximal des fonds détenus ;

- le solde de chacun de ces comptes à la date de l'état qui ne peut être antérieure de plus de quinze jours à la demande de renouvellement.

La récapitulation totale de ces montants, d'une part, et de ces soldes, d'autre part, doit être au plus égale au montant de la garantie.

L'état prévu au 3° ci-dessus peut-être établi par le demandeur lorsqu'il comporte en annexe un document bancaire indiquant, pour chacun des comptes, le montant maximal des fonds détenus et le solde. Il peut aussi être établi par un établissement bancaire ou par un expert-comptable ou un comptable agréé.

Article 85

Les documents bancaires mentionnés aux articles 81 à 84 ci-dessus doivent être délivrés dans les quinze jours suivant la réception de la demande qui en est faite.

Ils ne doivent pas être antérieurs de plus de quinze jours à la demande de renouvellement.

Article 86

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 "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 (alinéa 1^{er}) 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 "Gestion immobilière" : le livre de caisse, les livres de banques et chèques postaux, le registre des mandats, les conventions visées à l'article 6 (alinéa 1^{er}) de la loi susvisée du 2 janvier 1970, les relevés des comptes bancaires ou postaux, et notamment ceux visés à l'article 71, les copies des documents constatant les redditions de comptes.

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

Chapitre IX

Dispositions transitoires

Article 87

Chacune des cartes professionnelles prévues à l'article 1^{er} ci-dessus est délivrée, après l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 2 janvier 1970, aux personnes physiques ainsi qu'aux représentants légaux ou statutaires des personnes morales qui justifient de l'exercice de l'activité considérée, à la date de publication du présent décret, sans qu'ils aient à justifier de leur aptitude professionnelle.

Article 88

Pour la délivrance, après l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 2 janvier 1970, des récépissés de déclaration prévus par l'article 8 ci-dessus, les personnes qui, à la date de la publication du présent décret, assument la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, sont dispensées de justifier de leur aptitude professionnelle.

Article 89

Les personnes qui, à la date de la publication du présent décret, n'exercent pas les activités pour lesquelles elles sollicitent la délivrance de la carte professionnelle dans les deux années qui suivent l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 2 janvier 1970, justifient de leur aptitude professionnelle si elles sont titulaires de l'un des diplômes visés par les articles 11 et 12, ou si elles justifient avoir exercé l'une des activités professionnelles visées aux articles 13 et 14 pendant la durée prévue aux-dits articles réduite de moitié.

Article 90

Pendant les deux premières années d'application de la loi susvisée du 2 janvier 1970, les personnes qui assument la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, justifient de leur aptitude professionnelle si elles sont titulaires de l'un des diplômes

prévus par les articles 11 et 12 ou si elles ont exercé les activités visées à l'article 13 pendant un an ou celles visées à l'article 14 pendant trois ans.

Article 91

Pour la première délivrance de la carte professionnelle à la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 2 janvier 1970 aux personnes qui, à la date de cette entrée en vigueur, exercent l'activité considérée, le montant de la garantie peut être déterminé :

- au vu du montant de la garantie précédemment accordée par une société de caution mutuelle mais seulement pour les intermédiaires cautionnés par de telles sociétés sous l'empire de la loi du 21 juin 1960 ;
- au vu d'une attestation délivrée par un expert-comptable ou un comptable agréé qui indique pour le dernier exercice le montant maximal des versements et remises ainsi que le montant total des fonds, effets et valeurs détenus ;
- au vu des déclarations et impositions au titre du chiffre d'affaires concernant l'activité considérée au cours des trois dernières années.

La société de caution mutuelle, la banque ou l'établissement financier qui donne la garantie peut exiger la communication des registres, livres, relevés de comptes et autres documents comptables, de nature à permettre la détermination du montant maximal et du montant total des versements et remises au cours des trois précédents exercices.

Chapitre X

Dispositions diverses

Article 92

Les personnes visées à l'article 1^{er} 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, (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 29*) "ou à un agrément".

Article 93

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 personnes visées à l'article 1^{er} (alinéa 1), l'affiche indiquera, en outre, (*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 30*) "l'établissement de crédit", 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

Lorsque le titulaire de la carte "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" a souscrit la déclaration prévue aux articles 3 (alinéa 1, 7°), 85 (alinéa 1, 4°), 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

(*Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 31.*) "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 % du capital social, ni aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural pour les missions qui leur sont confiées par les collectivités territoriales ou les établissements publics qui leur sont rattachés.

"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 R. 422-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ni aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour :

"1° La gestion des 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."

Les architectes inscrits à l'ordre sont dispensés de la production des justifications prévues au chapitre II, ainsi qu'aux articles 87 à 90 ci-dessus.

Article 95-1

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 32)

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

(Décret n° 95-818 du 29 juin 1995, art. 33)

Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} sans remplir les conditions d'aptitude exigées par le chapitre II les personnes qui, présentant leur demande à la préfecture dans les trois mois de la publication du décret n° 95-818 du 29 juin 1995, satisfont aux conditions suivantes :

1° Exercer depuis au moins la date de publication de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ;

2° Prendre l'engagement sur l'honneur de suivre le cours annuel dispensé par l'institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitat relatif à la réglementation professionnelle prévue par la loi susvisée du 2 janvier 1970 et son décret d'application, ou une formation portant sur la même matière de 50 heures dispensée par un autre organisme d'enseignement ou de formation professionnelle.

Lorsque la demande est présentée au nom d'une personne morale, celle-ci doit satisfaire à la condition prévue au 1° ci-dessus, et ses représentants légaux et statutaires doivent satisfaire aux conditions prévues au 2°.

A l'expiration de sa validité, la carte ainsi délivrée ne sera renouvelée que si le titulaire ou les représentants légaux et statutaires de la personne morale titulaire justifient avoir suivi la formation prévue au 2°.

Article 96

Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'éducation nationale, le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme, le ministre du commerce et de l'artisanat et le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 20 juillet 1972.

Pierre Messmer

Par le Premier ministre :

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
René Pleven

Le ministre de l'intérieur
Raymond Marcellin

Le ministre de l'économie et des finances,
Valéry Giscard d'Estaing

Le ministre de l'éducation nationale,
Joseph Fontanet

Le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme,
Olivier Guichard

Le ministre du commerce et de l'artisanat,
Yvon Bourges

Le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme
Christian Bonnet

