

N° 120

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 décembre 1969.

## PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

EN DEUXIÈME LECTURE

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

TRANSMISE PAR

M. LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE NATIONALE

A

M. LE PRESIDENT DU SENAT

---

(Renvoyée à la Commission des Affaires économiques et du Plan.)

---

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.), 1<sup>re</sup> lecture, 48, 474 et in-8° 89.

2<sup>e</sup> lecture, 890, 952 et in-8° 187.

Sénat, 1<sup>re</sup> lecture, 119 (1968-1969), 38, 39 et in-8° 23 (1969-1970).

---

Agences immobilières. -- Fonds de commerce.

L'Assemblée Nationale a adopté, avec modification en deuxième lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

## PROPOSITION DE LOI

### TITRE PREMIER

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

##### Article premier.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

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

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

6° La gestion immobilière.

##### Article premier *bis* (nouveau).

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

— aux membres des professions dont la liste sera fixée par décret, en considération du contrôle dont leur activité professionnelle fait l'objet ainsi que des garanties financières qu'ils offrent pour l'exercice de cette activité ;

— aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;

— aux personnes agissant pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible, ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs dans les conditions prévues aux Titres X et XI du Code civil ;

— aux représentants légaux ou statutaires de sociétés de construction régies par la loi du 28 juin 1938 pour la réalisation des premières cessions des parts ou actions.

## Art. 2.

Les activités visées à l'article premier ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le Préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

2° Justifier d'une garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés ou de l'engagement soit d'un organisme de garantie collective, soit d'un établissement bancaire ;

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

4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre premier *bis* (nouveau) ci-après.

La carte n'est délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes satisfont aux conditions prévues aux 2° et 3° ci-dessus et que si leurs représentants légaux et statutaires satisfont aux conditions prévues aux 1° et 4° ci-dessus.

Les personnes qui assurent la direction de chaque établissement, succursale ou agence doivent également satisfaire aux 1° et 4° ci-dessus.

Art. 3.

..... Supprimé .....

Art. 4.

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 sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du Titre I<sup>er</sup> bis (nouveau) de la présente loi lui sont applicables.

Art. 4 bis.

Les personnes visées à l'article premier qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs, ou en disposent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion des opérations spécifiées audit article, doivent respecter les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, notamment les formalités de tenue des registres et de délivrance de reçus, ainsi que les autres obligations découlant du mandat.

Art. 4 ter.

Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article premier ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat :

- les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont s'agit ;
- les modalités de la reddition de compte ;
- les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge.

Les dispositions de l'article 1325 du Code civil leur sont applicables.

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

Toutefois, 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 recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret.

Art. 4 *quater*.

. . . . . Conforme . . . . .

Art. 4 *quinquies*.

L'obtention ou le renouvellement de la carte professionnelle donne lieu à la perception d'un droit de constitution et de tenue des dossiers dont le montant sera fixé par arrêté des ministres intéressés.

Art. 5.

. . . . . Supprimé . . . . .

## TITRE PREMIER BIS

### Des incapacités.

#### Art. 6.

Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui visées à l'article premier s'il a fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article premier de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :

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

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

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

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

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

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

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

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

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

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

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

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

.....

### Art. 13.

Sera punie d'une amende de 2.000 F à 18.000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 18.000 F à 36.000 F et d'un emprisonnement de six jours à six mois ou de l'une de ces deux peines seulement :

1° Toute personne qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article premier sans être titulaire de la carte instituée par l'article 2 ou après avoir cessé de remplir les conditions auxquelles la délivrance de cette carte est subordonnée ;

2° Toute personne qui exercera les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article premier lorsqu'elle ne remplit pas ou cesse de remplir les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 2.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui, sans y avoir été habilitée, négocie, s'entremet ou prend des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle.

.....

Art. 14 bis.

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

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

a) Soit en violation des articles 2 et 3 ;

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

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

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

TITRE II

Art. 15.

..... Suppression conforme .....

Art. 15 bis.

..... Supprimé .....



### TITRE III

#### Dispositions diverses.

##### Art. 16.

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

Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication du décret prévu à l'article précédent.

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

##### Art. 16 bis (nouveau).

Les conditions d'application de la présente loi seront fixées par un décret en Conseil d'Etat.

##### Art. 17.

..... Suppression conforme .....

Délibéré en séance publique, à Paris, le 11 décembre 1969.

Le Président,

Signé : Achille PERETTI.