

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1968-1969

Annexe au procès-verbal de la séance du 18 décembre 1968.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

tendant à réglementer les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et modifiant la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal,

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la Commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 68, 474 et In-8° 89.

Agences immobilières. — Fonds de commerce.

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

PROPOSITION DE LOI

TITRE PREMIER

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

Article premier.

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

Art. 2.

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

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

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

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

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

Art. 5.

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

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

Art. 6.

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

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

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

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

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

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

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

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

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

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

10° Délict prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 sur l'exercice de la profession bancaire, délict 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° Délict prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction ;

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

Art. 7.

La même interdiction est encourue :

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

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

b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;

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

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

Art. 8.

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

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

Art. 9.

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

Art. 10.

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

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

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

Art. 11.

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

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

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

Art. 12.

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

Art. 13.

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

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

Art. 14.

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

TITRE II

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

Art. 15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE III

Dispositions transitoires.

Art. 16.

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

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

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

Art. 17.

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 18 décembre 1968.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.