

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

*tendant à réglementer les conditions d'exercice
des **activités** relatives à certaines **opérations**
portant sur les **immeubles** et les **fonds de com-
merce.***

*Le Sénat a modifié, en première lecture, la
proposition de loi adoptée par l'Assemblée Natio-
nale, en première lecture, dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

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

Sénat : 119 (1968-1969), 38 et 39 (1969-1970).

TITRE PREMIER

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

Article premier.

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

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

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

3° Cession d'un cheptel mort ou vif ;

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

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

6° Gestion immobilière.

Art. 2.

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

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

1° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre premier *bis* (nouveau) ci-après ;

2° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

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

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

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

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

Art. 3.

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

Art. 4.

Toute personne habilitée à entrer en rapport avec le public en vue d'une négociation, d'une entremise, d'un démarchage ou en vue de prendre des engagements au nom des personnes visées à l'article premier ci-dessus est soumise aux dispositions du titre premier *bis* (nouveau) de la présente loi.

Les personnes ainsi habilitées justifient de leur qualité et de l'étendue de leurs pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 4 *bis* (nouveau).

Les personnes visées à l'article premier ne peuvent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs, ou en disposer, à l'occasion des opérations visées audit article, sans respecter les formalités, notamment tenue des registres et délivrance de reçus, ainsi que les autres obligations résultant du mandat prévues par décret en Conseil d'Etat.

Art. 4 *ter* (nouveau).

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

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

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

Art. 4 *quater* (nouveau).

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

Art. 4 *quinquies* (nouveau).

Toute demande visant à l'obtention ou au renouvellement de la carte professionnelle prévue à

l'article 2 ci-dessus donne lieu à la perception d'un droit de constitution et de tenue de dossier fixé par arrêté des Ministres intéressés.

Art. 5.

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

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

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

TITRE PREMIER *bis* (nouveau).

Des incapacités.

Art. 6.

Nul ne peut entreprendre une des opérations visées à l'article premier, s'il a fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article premier de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement 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° 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° Délits prévus par les articles 13, 14 et 14 bis (nouveau) de la présente loi et par les articles 13 et 14 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction ;

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 à 12.

. Conformes

TITRE PREMIER *ter* (nouveau)

Des sanctions.

Art. 13.

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

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.

. Conforme

Art. 14 *bis* (nouveau).

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

1° Toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article premier, aura reçu ou détenu, 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* nouveau, tenu les documents ou délivré les reçus exigés ;

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

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

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

TITRE II

. *Supprimé*

Art. 15.

. *Supprimé*

Art. 15 *bis* (nouveau).

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

TITRE III

Dispositions transitoires.

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 troisième 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. 17.

. *Supprimé*

Délibéré en séance publique, à Paris, le
13 novembre 1969.

Le Président,
Signé : Alain POHER.