

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 novembre 1969.

AVIS

PRÉSENTÉ

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale sur la 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,

PAR M. MARCEL MOLLE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Piot, Jean Sauvage, secrétaires ; Jean Bardol, Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Maigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marcilhacy, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Roger Poudonson, Pierre Prost, Pierre Schiele, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.

Voir les numéros :

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

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

Agences immobilières. — Fonds de commerce.

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Nationale a adopté en première lecture une proposition de loi 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.

Ce texte résulte d'une proposition initiale de M. Hoguet qui visait essentiellement à instituer une carte professionnelle d'agent immobilier et de mandataire en vente de fonds de commerce, délivrée sur justification d'une aptitude professionnelle. Il a été profondément transformé et élargi par la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée et lors de l'examen en séance publique. Il y a été ajouté un titre II modifiant la loi de 1960, qui est le droit actuel en la matière. Il en résulte un texte disparate et quelque peu contradictoire qu'il nous est apparu nécessaire de refondre et de préciser.

La commission saisie au fond est la Commission des Affaires économiques et du Plan. La portée juridique de certaines dispositions techniques et la portée technique de certaines dispositions juridiques nous ont conduits à en demander l'examen pour avis.

Vos deux rapporteurs ont travaillé en commun et procédé ensemble à un certain nombre d'auditions. La rédaction unique qu'ils vous proposent est née de cette collaboration très fructueuse, chacun se réservant de reprendre et de défendre devant vous soit la partie économique, soit la partie juridique de la proposition.

*

* *

I. — La nécessité de réglementer l'activité des intermédiaires immobiliers et mandataires en fonds de commerce.

Le marché de l'immobilier est un secteur complexe, qui porte sur des sommes considérables, près de 50 milliards de francs par an, et fait intervenir des intermédiaires multiples, en nombre et en qualité. On évalue ainsi à près de 12.000 les agents immobiliers, les administrateurs de biens, les mandataires en fonds de commerce, dont 6.000 environ sont affiliés à des organismes professionnels.

Leurs activités sont en fait très diverses, les professions immobilières recouvrant des réalités fort différentes. Il convient de distinguer nettement :

— *les constructeurs-promoteurs*, qui sont les inventeurs du programme de construction et fournissent les capitaux qui en permettent la réalisation. Ils se définissent eux-mêmes comme des chefs d'orchestre qui coordonnent les aspects techniques, juridiques et financiers de l'opération et en assument la responsabilité complète. Leur rôle va de l'achat du terrain à la commercialisation de l'appartement, en passant par l'obtention du permis de construire, la préparation du projet, la création d'une société immobilière, l'établissement de plans et l'élaboration d'un règlement de copropriété ; ils ne sont pas visés par le texte qui vous est soumis :

— *les agents immobiliers* qui sont des mandataires qui, pour le compte de leurs clients, négocient des transactions immobilières, c'est-à-dire des achats, des ventes, des locations, des échanges d'appartements, de maisons individuelles ou de terrains ;

— *les mandataires en vente de fonds de commerce* qui rapprochent les parties, rédigent les actes, reçoivent le prix, font la publicité, reçoivent les oppositions éventuelles et distribuent le prix ;

— *les administrateurs de biens* qui effectuent toutes les opérations relatives au patrimoine mobilier et immobilier : gestion d'immeubles et de grands ensembles, syndicats de copropriété, sociétés immobilières, gestion de biens et domaines ruraux, rédac-

tions d'actes, gestion de portefeuilles et valeurs mobilières, négociation d'immeubles ou d'appartements dans le cadre de mandat, conseil, estimation, arbitrage, etc. ;

— *les experts immobiliers* qui sont chargés d'évaluer un bien ;

— *les banquiers spécialisés* ;

— enfin toutes les professions techniques comme *les entrepreneurs, les géomètres, les architectes*, etc.

Tous ces professionnels se livrent à des opérations juridiquement distinctes qui ont comme dénominateur commun d'être essentielles à la vie quotidienne, d'affecter fortement les ressources de chacun et de porter sur un parc immobilier important.

*
* *

L'idée de réglementer une profession ou d'en établir le statut juridique n'est pas nouvelle. Il n'est que d'évoquer les corporations d'ancien régime ou l'organisation professionnelle consécutive à la grande crise économique des années 1930-1935. La réglementation porte en général sur l'accès, l'apprentissage, l'exercice et les modalités de la profession, la discipline de ses membres, les garanties exigées, la déontologie, les sanctions aux fautes disciplinaires et l'organisation interne. Elle vise, d'une part, le bon exercice de la profession, sa surveillance, la défense et représentation des intérêts de ses membres et, d'autre part, la protection du public.

Dans le domaine immobilier, les seules règles existantes concernent, et encore n'est-ce que très partiellement, la conclusion du contrat, le droit à la rémunération des intermédiaires et les garanties financières exigibles de certains professionnels. Ces derniers étant généralement considérés comme des commerçants sont soumis au statut juridique de ceux-ci, et notamment aux diverses incompatibilités, déchéances et sanctions de la loi de 1947, aggravées, en ce qui concerne par exemple les promoteurs, par des textes de 1954 et 1957.

Le droit actuel est ainsi pratiquement inexistant. Des textes assez anciens portent sur les modalités et les conditions de la vente et du nantissement des fonds de commerce (loi du 17 mars 1909 et loi du 29 juin 1935). D'autres plus récents n'ont cherché que la

protection de l'épargne, soit en ce qui concerne l'activité de promotion-construction, ainsi le décret du 10 novembre 1954 tendant à protéger l'épargne contre certaines activités répréhensibles dans le domaine de la construction — la loi du 7 août 1957 tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs — la loi du 3 janvier 1967 sur la vente des immeubles, soit en ce qui intéresse les transactions elles-mêmes : ordonnance du 16 décembre 1958, loi du 21 juin 1960 et décret du 25 mars 1965.

Ces derniers textes sont particulièrement importants pour l'activité des intermédiaires, ils constituent la trame d'une réglementation que tente d'élargir aujourd'hui le législateur : ils posent le principe *d'une interdiction de recevoir des fonds si ce n'est en se soumettant à des obligations administratives et financières*. Ils ont abouti à ce que soient distinguées deux catégories de mandataires : l'une qui est habilitée à recevoir des fonds et dont l'activité est déclarée et en partie réglementée ; l'autre qui se borne pratiquement à mettre en rapport acheteur et vendeur sans qu'aucun moyen de contrôle ou d'appréhension permette d'en vérifier l'exercice.

*
* *

Ces règles de droit s'avèrent en fait hétérogènes et insuffisantes. Hétérogènes parce qu'elles concernent des professions différentes et mal distinguées, dont le champ d'action est divers et les risques dissemblables ; insuffisantes parce que l'expérience prouve qu'elles n'assurent ni la moralité ni la compétence souhaitables de la profession ni la garantie effective du public.

Leur critique est aisée. Elle est faite par les professionnels eux-mêmes, par l'administration et par les usagers. Mais l'établissement d'une réglementation est délicate pour de nombreuses raisons : la variété de ces professions et activités rend difficiles leur définition et leur contrôle ; cet état de fait est aggravé par la nature diverse des opérations effectuées, le manque d'information du public et l'état actuel d'un marché qui balance entre la pénurie générale ou l'engorgement, déséquilibrant ainsi totalement le poids respectif de l'intermédiaire et du client potentiel.

Un effort est pourtant nécessaire : la technicité et le juridisme de l'immobilier ne le rendent accessible qu'à des personnes ayant reçu une initiation et une formation. Les transactions, même si elles fluctuent avec la conjoncture, portent sur des sommes considérables et engagent le capital et le revenu de chacun d'entre nous. Procurer un logement, pour en permettre l'achat ou la location, ne tarde pas à devenir un *service public* dont le législateur ne saurait se désintéresser.

En outre, la liberté d'établissement qui résulte du traité de Rome risque d'entraîner l'arrivée sur le marché français d'intermédiaires européens, peu à même de débroussailler les fils enchevêtrés de notre droit immobilier.

II. — Les orientations.

Ayant accepté l'idée d'une certaine réglementation professionnelle dans le secteur immobilier, il convient de définir les *objectifs* que celle-ci doit atteindre, et d'examiner si les dispositions adoptées par l'Assemblée ou celles que la Commission des Affaires économiques du Sénat et votre Commission des Lois proposent, sont susceptibles d'y aboutir.

*

* *

La recherche de la *sécurité* de la clientèle est primordiale ; elle passe par quelques impératifs :

— un souci de *clarté* dans la détermination des personnes habilitées à effectuer des transactions paraît *a priori* souhaitable. N'importe qui ne doit pas pouvoir se livrer à des actes portant sur des droits patrimoniaux importants, sans qu'il soit possible de connaître et de contrôler son activité. Définir cette activité d'intermédiaire, lui conférer un caractère professionnel sans cependant négliger ceux qui, s'y livrant en marge de leur métier, occasionnellement, à titre amateur ou pour meubler leur oisiveté, présentent cependant des risques non négligeables, la distinguer des autres professions immobilières, tenter d'appréhender l'ensemble du

marché, quitte à soustraire aux règles imposées certaines personnes offrant de solides garanties ou n'agissant que sur leurs biens propres, tel doit être le premier soin du législateur ;

— exiger la preuve d'une *capacité* professionnelle et d'une *moralité* au moins apparente semblé évidemment souhaitable. Sans se cacher les difficultés, les ambiguïtés et le peu de garantie que des années d'études, de stage ou qu'un casier judiciaire vierge, présentent en réalité ;

— la solidité des *garanties financières* est essentielle. C'est ce qu'ont recherché en premier les pouvoirs publics. même si les mesures adoptées sont demeurées limitées ;

— une *réglementation rigoureuse* de la conclusion du compromis, des droits et obligations de chacun et du contenu éventuel des clauses, paracheverait l'ordre et la clarté désirés ;

— enfin, il importerait d'envisager la question de la *rémunération* de l'intermédiaire. Une jurisprudence abondante est venue compléter l'article 3 de la loi du 21 juin 1960, mais elle laisse entier un domaine qui préoccupe justement l'opinion et le législateur. Alors que les honoraires de nombreuses professions sont réglementés, les tarifs des agences demeurent libres, variables et souvent très onéreux.

III. — Le texte transmis par l'Assemblée Nationale.

Pour répondre à ces objectifs, sur lesquels chacun s'accorde, l'Assemblée Nationale a adopté un certain nombre d'amendements à la proposition initiale de M. Hoguet. Il n'est pas certain qu'ils permettent tous une solution satisfaisante des problèmes posés.

Le texte de M. Hoguet prévoyait essentiellement l'institution d'une *carte professionnelle* qui sanctionnerait aptitude et honnêteté. Il précisait expressément que ces intermédiaires, quels qu'ils soient, seraient *commerçants* et soumis comme tels aux lois, règlements et usages régissant le commerce. Il maintenait le droit en vigueur, à savoir la loi de 1960 et le décret de 1965, c'est-à-dire le principe d'interdiction de maniement de fonds, sous réserve de la présentation de garanties financières attestées par un récépissé délivré par la préfecture.

A des conditions générales de compétences et de moralité mises à l'entrée dans la profession, s'ajouterait donc, mais pour ceux-là seuls qui déclareraient recevoir des fonds, la nécessité soit d'une attestation d'une adhésion à une caisse de caution mutuelle, soit de l'ouverture d'un compte affecté.

La Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée a profondément élargi cette proposition initiale. Elle a également, dans un Titre II, modifié la loi de 1960 que maintenait inchangée M. Hoguet.

a) L'entrée dans la profession demeure subordonnée à des exigences de qualification et de moralité que l'on peut qualifier de générales puisqu'elles s'étendent à tous ceux qui désirent exercer la profession d'agent ;

b) La Commission de l'Assemblée y a ajouté la nécessité, *pour tous*, de présenter une *garantie financière*. Exigée dans le droit actuel des seuls intermédiaires qui reçoivent des fonds, l'obligation serait désormais *étendue à tous*, qu'ils perçoivent ou non des sommes, effets ou valeurs. Bien plus, alors qu'en guise de garanties, le décret de 1965 offre une option entre l'adhésion à une société de caution mutuelle et l'ouverture d'un compte affecté, le texte de l'Assemblée pose le principe d'une obligation d'adhésion à une société de caution, jointe à une assurance pour la responsabilité civile professionnelle.

Ce choix entraîne diverses conséquences :

— *l'unification* de la profession et de sa réglementation, puisque cessent désormais d'être distinguées deux catégories d'agents selon qu'ils reçoivent ou non des fonds ;

— *la remise en cause totale* du système de la loi de 1960 et du décret de 1965 ;

— *des problèmes juridiques, financiers et techniques* liés au choix d'une obligation d'adhésion à une société de cautionnement.

Ces conséquences ne semblent pas avoir toutes été tirées dans le texte qui nous est transmis, après son examen en séance publique.

L'existence de deux *Titres* distincts, l'un concernant les conditions d'exercice de la profession, l'autre la modification de la loi de 1960, présente une contradiction : on ne peut guère poser dans

le premier le principe, même futur, d'une obligation d'adhésion et par ailleurs améliorer, même provisoirement, le système des comptes bloqués. On peut difficilement de même exiger des garanties financières dès l'entrée en activité et maintenir l'interdiction de recevoir des fonds qui, dans le régime actuel, ne concerne pas ceux qui présentent ces garanties.

Le système choisi aboutit à une dualité de documents professionnels, carte justifiant l'aptitude et récépissé attestant le droit de manier de l'argent, qui risque d'abuser la clientèle.

Le choix de l'adhésion obligatoire à une société de caution pose en outre toute une série de problèmes. L'obligation remet en question la notion même de mutualité qui implique une sélection ; elle entraînerait la nécessité d'une réassurance des sociétés existantes ou à créer, l'établissement d'un fonds de garantie et la création d'un bureau de tarification puisqu'elle aurait inéluctablement comme conséquence une couverture *illimitée* des risques. Elle impose en outre de prévoir un système de recours contre les exclusions ou les refus d'adhésion qui empêcheraient le candidat d'exercer son activité.

C'est pourquoi l'amendement présenté par le Gouvernement en séance tend à prévoir un certain délai d'études préalables avant que l'adhésion à une société de caution ne devienne effectivement obligatoire.

IV. — La nouvelle rédaction

proposée par les Commissions des Affaires économiques et des lois.

Examinant une première fois les grandes lignes de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale, votre Commission des Lois avait pris *un certain nombre d'options* qui contrevenaient, en partie, aux choix de l'Assemblée.

Elle avait certes reconnu la nécessité d'une organisation de la profession ; à cette fin, elle avait décidé, contrairement au droit actuel, de ne plus distinguer deux catégories d'intermédiaires selon qu'ils manipulent ou non des fonds et, par conséquent, d'exiger de tous les mêmes garanties, notamment pécuniaires.

Elle avait adopté le principe, figurant dans le texte transmis, de l'octroi d'un document sanctionnant la présentation de garanties suffisantes, tant de moralité que de compétence et de couverture financière, mais avait décidé que ce document devait être *unique*, afin de ne pas abuser la clientèle. *Unique* et non plus double.

Etant acquis que des conditions financières seraient désormais exigées pour tous à l'entrée dans la profession, nous nous étions prononcés, quant à leur modalité, en faveur du système qui nous paraissait le plus efficace et le plus protecteur, à savoir l'affiliation obligatoire à une société de caution mutuelle, compte tenu, avons-nous précisé, de la nécessité de prévoir des garanties de recours pour ceux à qui l'adhésion serait refusée.

Enfin, et sur des points moins essentiels, nous avons estimé nécessaire la suppression d'un article établissant une nullité civile pour défaut d'enregistrement fiscal et jugé souhaitables des amendements aux dispositions prévoyant, d'une part, des dérogations au champ d'application de la loi et, d'autre part, les conditions du rapprochement des consentements.

Pour conclure, vu les insuffisances de la rédaction de la proposition transmise, nous avons décidé de tenter une refonte du texte dans le sens d'une plus grande clarté formelle et surtout d'une protection accrue de la clientèle.

*
* *

Ce sont les mêmes buts qu'a poursuivis le rapporteur de la Commission des Affaires économiques et du Plan, notre collègue M. Chauty. Nous avons entrepris un examen approfondi du texte, procédé à des auditions de membres des organisations professionnelles et entendu fréquemment les magistrats de la Chancellerie, les fonctionnaires des Finances et les dirigeants d'établissements bancaires concernés.

Nous avons examiné tous les aspects du problème, M. Chauty se réservant plus particulièrement la question essentielle du principe et des modalités des garanties financières ; nous sommes parvenus à concevoir un texte qui, non seulement réalise cette refonte

que nous avons décidée, mais qui encore reprend nos principales options. C'est un texte unique qui vous est présenté par la Commission des Affaires économiques et qui a l'approbation de la Commission des Lois.

*

* *

La nouvelle rédaction se subdivise désormais en *plusieurs titres* qui concernent :

- l'accès et l'exercice de la profession (titre I^{er}) ;
- les incapacités et interdictions d'exercer (titre I^{er bis} nouveau) ;
- les sanctions aux obligations posées (titre I^{er ter} nouveau) ;
- les dispositions transitoires (titre III).

Nous avons, en conséquence, abrogé pour l'essentiel la loi du 21 juin 1960. Ses dispositions originaires et les modifications qui leur étaient apportées par la proposition votée à l'Assemblée ont été, le plus souvent, incluses dans le texte qui vous est soumis et que nous vous proposons d'adopter.

*

* *

I. — LES CONDITIONS D'ACCÈS DE LA PROFESSION

Il importait en premier lieu de définir le champ d'application de la loi. Il concerne essentiellement les agents immobiliers, les administrateurs de biens et les mandataires en vente de fonds de commerce étant entendu que les opérations visées sont multiples et diverses. Votre Commission des Lois a proposé d'y ajouter « l'achat et la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif des sociétés comprend un immeuble ou un fonds de commerce ». Nous entendons par là désigner les actions de sociétés (sociétés de personnes et S. A. R. L.) propriétaires d'un fonds de commerce ; nombreux sont ces derniers qui, pour des raisons fiscales notamment, sont sous forme sociétaire. Il semble nécessaire de prévoir, en conséquence, que la vente ou l'achat, à titre habituel ou accessoire de parts sociales de ces sociétés tombe sous le coup des obligations posées par la présente loi.

Nous avons repris le principe d'une *carte professionnelle* obligatoire pour tous, délivrée par la préfecture sur présentation de certaines garanties. Elle devra préciser la nature des opérations auxquelles l'agent va pouvoir se livrer. Il convenait en effet de prévoir des différenciations entre les professionnels selon qu'ils se bornent à louer ou à vendre, à gérer ou à rédiger des actes, etc.

La carte doit être renouvelée périodiquement, afin que le contrôle soit efficace et constant ; elle est restituable si le mandataire cesse ses opérations ou si, plus gravement, il ne satisfait plus aux conditions exigées. Celles-ci sont de divers ordres.

La première garantie est de *moralité*. Le postulant ne doit pas tomber sous le coup des interdictions, déchéances et incapacités prévues dans le titre I^{er} *bis* nouveau. C'est une première sélection.

La seconde condition est de *compétence*. Les agents immobiliers, les gérants d'immeubles devront faire preuve d'une *aptitude professionnelle* qui sera déterminée par décret. Il est d'ores et déjà entendu qu'il s'agira soit d'une formation théorique organisée pour l'instant par la profession et d'un examen contrôlé par le Ministère de l'Education nationale, soit d'équivalence ou de prise en compte de l'expérience acquise.

La troisième garantie est celle de *l'assurance* contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile. Elle est déjà prévue partiellement aujourd'hui pour ceux qui, voulant manier des fonds, ont opté pour l'adhésion à une caisse de caution mutuelle. Elle couvre l'agent contre ses fautes professionnelles (fausses informations par exemple) ou contre les conséquences de faits dommageables à autrui.

La quatrième garantie est celle sur laquelle nous avons le plus réfléchi et débattu. Fallait-il rendre obligatoire cette affiliation à une société de caution, garantie certes la plus efficace actuellement mais qui présente de nombreux inconvénients, ou, pour maintenir une faculté d'option, améliorer le système actuel des comptes affectés ?

Nous avons entendu professionnels et financiers. La caution mutuelle est, certes, pour l'heure, la plus réelle des garanties, mais sous réserve que soit maintenue la possibilité d'une sélection des membres. Rendue obligatoire et extensible, elle perd toute efficacité : son coût ira croissant en raison du développement des frais de

contrôle et de la nécessité d'augmenter les primes parallèlement aux risques courus, l'obligation entraînera inmanquablement une transformation profonde des structures actuelles des cinq caisses contrôlées par la Chambre syndicale des banques populaires.

Enfin, il ne faut pas sous-estimer le risque d'une main-mise de la profession par les organisations professionnelles avec tous les dangers de malthusianisme qui en découlent, même s'il est incontestable que ces organisations ont favorisé un assainissement et une normalisation des activités.

Il fallait donc envisager autre chose et d'abord l'amélioration des comptes bloqués. Le système ne nous a pas paru satisfaisant ; le compte bloqué n'est efficace, de l'avis de tous, que pour des agents honnêtes et un public informé. Ce qui n'est pas toujours le cas.

Reste l'idée d'une caution bancaire, c'est-à-dire d'un contrat par lequel un établissement financier, dont la nature pourrait être définie par décret, s'engagerait à couvrir pécuniairement les opérations effectuées par un agent immobilier, un administrateur de biens ou un mandataire en vente de fonds de commerce, à condition, certes, que ces opérations leur soient expressément autorisées. Les conditions de cette caution bancaire sont actuellement à l'étude, avec l'approbation des professionnels et des pouvoirs publics.

L'avantage de notre solution est qu'elle maintient une faculté d'option mais d'une option entre deux garanties réelles et de protection identique. De ce fait, cessent le danger de malthusianisme et la nécessité de prévoir une réorganisation complète du domaine de la caution mutuelle.

Définir un champ d'application de la loi, c'est aussi en poser les *limites*. Certaines existaient déjà dans le droit actuel et dans le texte transmis par l'Assemblée. Nous les avons reprises et précisées. Ne seront donc pas tenus de posséder une carte et de présenter les garanties techniques et financières subséquentes, ou tout au moins dans les modalités décrites :

- les membres de certaines professions réglementées ;
- les syndics de copropriété non professionnels, exerçant leurs activités dans un immeuble dont ils sont aussi copropriétaires ;
- les coïndivisaires ;
- les personnes gérant des biens pour leur conjoint, leurs parents ou encore pour des majeurs protégés ou des mineurs.

II. — LES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION

Sous l'empire de la loi de 1960 et du décret de 1965, les garanties financières n'étaient exigées que de ceux-là seuls qui voulaient recevoir ou détenir des fonds. Nous avons posé dans l'article 2 le principe d'un cautionnement pour *accéder* à la profession. En conséquence, il y aurait contradiction et illogisme à maintenir la règle d'une interdiction de manier des sommes d'argent (loi du 21 juin 1960), règle difficile à tenir et souvent battue en brèche.

Il faut cependant prévoir que la manipulation de valeurs ne peut se faire que dans le respect de certaines prescriptions et formalités de comptabilité ou d'écriture qu'un décret précisera.

De toute façon, nous avons maintenu le principe posé depuis 1958 selon lequel aucune rémunération ne saurait être due, exigée ou acceptée avant qu'une opération n'ait été effectivement menée à terme et conclue. Nous y avons ajouté, afin d'éviter la pratique assez courante et critiquable d'une différence entre les montants de l'offre d'achat et de l'offre de vente, entraînant une dissimulation de prix, l'obligation de prévoir le rapprochement des consentements dans un *seul acte écrit*.

C'est le même souci de clarification et de moralité juridique qui nous a conduits à proposer un amendement tendant à prévoir que les conventions ou mandats entre intermédiaires et clientèle devraient prévoir non seulement une limitation de leurs effets dans le temps, mais encore les *conditions de rémunération de l'agent*. Le problème de la rémunération et de son montant est difficile à régler. Il ne trouverait de solutions réelles que dans le cadre d'une organisation de la profession en *ordre*, avec un conseil qui fixerait, en accord avec les pouvoirs publics un taux de rémunération obligatoire. Nous avons voulu toutefois éviter de créer un nouvel ordre professionnel. Notre amendement devrait améliorer néanmoins la situation actuelle.

III. — LES INCAPACITÉS ET INTERDICTIONS D'EXERCER

Nous n'avons pas apporté de modifications importantes aux dispositions adoptées par l'Assemblée Nationale en ce qui concerne les incapacités, déchéances et interdictions d'accéder ou d'exercer la profession d'agents immobiliers.

Ce sont des conditions très sévères de moralité adoucies en partie par un amendement du Gouvernement, qui viennent ou peuvent venir tempérer des décisions de justice.

IV. — LES SANCTIONS AUX OBLIGATIONS POSÉES

La réglementation de l'activité d'intermédiaire comprend un certain nombre d'obligations comme celles de se soumettre à des conditions de moralité, d'aptitude professionnelle, de garanties financières, que sanctionne la carte professionnelle renouvelable et restituable ; comme celle encore de respecter, en cas de manipulation de fonds, les formalités de tenue de livres et de délivrance de reçus. Ces obligations ne peuvent avoir de portée que si sont prévues des sanctions sévères en cas d'infraction.

C'est l'objet des dispositions comprises dans un titre spécial, reprises pour l'essentiel du texte transmis, et complétées le cas échéant pour les harmoniser avec notre nouvelle rédaction.

V. — DISPOSITIONS DIVERSES

Enfin, il fallait prévoir et la date de mise en vigueur de la loi et l'abrogation du droit existant. Le contenu ou l'esprit de la loi de 1960 étant repris dans divers de nos articles, il est devenu nécessaire de supprimer les premiers articles de cette loi.

La mise en vigueur du nouveau texte va entraîner la nécessité de modifier le décret de mars 1965. Elle ne pourra donc être effective qu'après la publication de ce nouveau règlement d'application.

Il avait fallu cinq années pour que soit rendue applicable la loi de 1960. Le législateur estime que *quelques mois seulement* seront nécessaires pour préparer les modalités de mise en œuvre de notre texte et pour que la clientèle soit ainsi effectivement protégée et l'activité de mandataire immobilier réglementée. L'intérêt de l'épargne publique commande une diligence dont ne manqueront pas, nous en sommes sûrs, de faire preuve les diverses administrations intéressées.

Sous réserve des amendements qui vous sont présentés, nous vous proposons d'adopter le texte de la proposition de loi qui vous est soumis.