

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 modifiant le 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

NOR : JUSC0520410D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu le traité instituant la Communauté européenne ;

Vu l'accord sur l'Espace économique européen signé à Porto le 2 mai 1992 et adapté par le protocole signé à Bruxelles le 17 mars 1993, notamment son annexe VII, ensemble la loi n° 93-1274 du 2 décembre 1993 qui en autorise la ratification et le décret n° 94-113 du 1^{er} février 1994 qui en porte publication ;

Vu la directive 89/48/CEE du Conseil du 21 décembre 1988 relative à un système général de reconnaissance des diplômes d'enseignement supérieur qui sanctionnent des formations professionnelles d'une durée minimale de trois ans, complétée par la directive 92/51/CEE du Conseil du 18 juin 1992 relative à un deuxième système général de reconnaissance des formations professionnelles, modifiées notamment par la directive 2001/19/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 mai 2001 ;

Vu le code civil, notamment ses articles 1316 et suivants ;

Vu le code de commerce ;

Vu le code monétaire et financier ;

Vu le code du tourisme ;

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, modifiée notamment par l'ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004 relative à l'entremise et à la gestion des immeubles et fonds de commerce ;

Vu le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales ;

Vu le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié 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 ;

Vu le décret n° 84-406 du 30 mai 1984 modifié relatif au registre du commerce et des sociétés ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 13 mai 2005 ;

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

Décrète :

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS MODIFIANT LE DÉCRET N° 72-678 DU 20 JUILLET 1972

Art. 1^{er}. – Le décret du 20 juillet 1972 susvisé est modifié conformément aux articles 2 à 59 du présent décret.

CHAPITRE I^{er}

La carte professionnelle

Art. 2. – Les quatre premiers alinéas de l'article 1^{er} sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La carte professionnelle délivrée aux personnes établies sur le territoire national qui exercent une ou plusieurs des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée porte la ou les mentions suivantes :

« 1° “Transactions sur immeubles et fonds de commerce”, en cas d’exercice des activités mentionnées aux 1° à 5° et 8° de l’article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 ;

« 2° “Gestion immobilière”, en cas d’exercice de l’activité mentionnée au 6° du même article ;

« 3° “Marchand de listes”, en cas d’exercice de l’activité mentionnée au 7° du même article.

« La mention “Marchand de listes” est exclusive des précédentes. Si le titulaire de la carte portant cette mention exerce les autres activités mentionnées à l’article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970, il doit être détenteur d’une autre carte portant la ou les mentions correspondantes.

« Lorsque le titulaire d’une carte entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l’article L. 211-1 du code du tourisme, cette carte porte en outre la mention “Prestations touristiques”.

« La carte délivrée aux personnes non établies sur le territoire national porte la mention supplémentaire “Prestations de services”. »

Art. 3. – Le deuxième alinéa de l’article 2 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elle indique, le cas échéant, que le demandeur entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l’article L. 211-1 du code du tourisme. »

Art. 4. – L’article 3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 3. – La demande est accompagnée :

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

« 2° De l’attestation de garantie financière suffisante délivrée dans les conditions prévues à l’article 37 ;

« 3° De l’attestation d’assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée conformément au deuxième alinéa de l’article 49 ;

« 4° D’un extrait du registre du commerce et des sociétés datant de moins d’un mois si la personne est immatriculée à ce registre ou d’un double de la demande si elle doit y être immatriculée ;

« 5° Suivant le cas, d’une attestation délivrée par l’établissement de crédit qui a ouvert le compte prévu soit par l’article 55, soit par l’article 59, 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 des comptes bancaires ou postaux prévus par l’article 71 ;

« 6° Le cas échéant, lorsque la demande tend à la délivrance d’une carte portant la mention “Transactions sur immeubles et fonds de commerce” ou “Marchand de listes”, de la déclaration sur l’honneur qu’il n’est reçu aucun fonds, effet ou valeur à l’occasion des opérations mentionnées aux 1° à 5°, 7° et 8° de l’article 1^{er} 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 est établie par un bulletin n° 2 du casier judiciaire du demandeur, délivré à la demande du préfet. »

Art. 5. – Le premier alinéa de l’article 5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La carte professionnelle est délivrée par le préfet du département dans lequel le demandeur a son siège, s’il s’agit d’une personne morale, ou son principal établissement, dans les autres cas, et, à Paris, par le préfet de police. »

Art. 6. – L’article 6 est modifié ainsi qu’il suit :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le titulaire de la carte professionnelle doit aviser sans délai le préfet qui lui a délivré cette carte de tout changement d’adresse de son siège ou principal établissement. En cas de déplacement dans un autre département, il est dispensé de demander une nouvelle carte. Une fois vérifiée la réalité du déplacement, le préfet qui lui a délivré la carte transmet le dossier au préfet désormais compétent en application de l’article 5. »

2° Au troisième alinéa, le mot : « également » est supprimé.

Art. 7. – Le cinquième alinéa de l’article 8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Après justification, conformément aux dispositions du présent décret, de ce qu’elle remplit les conditions prévues aux 1° et 4° de l’article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, 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, et du ministre de l’intérieur. »

Art. 8. – L’article 9 est modifié ainsi qu’il suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « , du ministre de l’intérieur et du ministre de l’économie et des finances » sont remplacés par les mots : « et du ministre de l’intérieur » ;

2° Au dernier alinéa, les mots : « (alinéa 1 et 3) » sont supprimés.

CHAPITRE II

L’aptitude professionnelle

Art. 9. – L’article 11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 11.* – Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} les personnes qui produisent :

« 1^o Soit un diplôme délivré par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à trois années d'études supérieures après le baccalauréat et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;

« 2^o Soit un diplôme universitaire de technologie ou le brevet de technicien supérieur spécialisés en matière immobilière ;

« 3^o Soit le diplôme de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation, option vente et gestion d'immeubles. »

Art. 10. – L'article 12 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 12.* – Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} les personnes qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

« 1^o Etre titulaire du baccalauréat ou d'un autre diplôme délivré par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat et sanctionnant des études d'un niveau au moins équivalent ;

« 2^o Avoir occupé pendant au moins trois ans un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée. »

Art. 11. – L'article 14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 14.* – Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte prévue à l'article 1^{er} les personnes qui ont occupé l'un des emplois mentionnés au 2^o de l'article 12 pendant au moins dix ans. Cette durée est réduite à quatre ans s'il s'agit d'un emploi de cadre au titre duquel le demandeur était affilié comme tel auprès d'une institution de retraite complémentaire ou d'un emploi public de catégorie A ou de niveau équivalent. »

Art. 12. – L'article 15 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 15.* – Les durées d'occupation mentionnées aux articles 12 et 14 s'entendent d'un emploi à temps complet ou de l'équivalent en temps complet d'un emploi à temps partiel, que cette occupation ait été continue ou non. »

Art. 13. – A l'article 16, les mots : « 13, ou à l'article » sont supprimés.

Art. 14. – Dans l'intitulé de la section II du chapitre II, les mots : « des Communautés européennes » sont remplacés par les mots : « de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ».

Art. 15. – L'article 16-1 est modifié ainsi qu'il suit :

1^o Au premier alinéa, les mots : « sans posséder les diplômes exigés par l'article 11 (b) » et « des Communautés européennes » sont remplacés, respectivement, par les mots : « sans remplir les conditions fixées par la section I du présent chapitre » et : « de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen » ;

2^o Au premier alinéa, après les mots : « de formation d'un Etat membre », sont insérés les mots : « ou partie » ;

3^o Aux deuxième, quatrième et cinquième alinéas, après le mot : « membre », sont insérés les mots : « ou partie » ;

4^o Au troisième alinéa, les mots : « la Communauté » sont remplacés par les mots : « l'Espace économique européen » ;

5^o Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les deux ans d'expérience professionnelle mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pas être exigés lorsque le ou les titres de formation détenus par le demandeur sanctionnent une formation réglementée permettant l'exercice des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée. »

Art. 16. – L'article 16-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 16-2.* – Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er}, sans remplir les conditions fixées par la section I du présent chapitre, les ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui justifient :

« 1^o Soit être titulaires de diplômes, certificats ou autres titres délivrés par l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales d'une durée minimale de trois ans après obtention d'un diplôme sanctionnant la fin des études secondaires et donnant accès à l'enseignement supérieur ;

« 2^o Soit être titulaires de diplômes, certificats ou autres titres délivrés par l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance et équivalents à un diplôme universitaire de technologie ou à un brevet de technicien supérieur spécialisés en matière immobilière délivrés par l'Etat français ou d'un diplôme équivalent au diplôme mentionné au dernier alinéa de l'article 11 ;

« 3° Soit être titulaires d'un diplôme sanctionnant la fin des études secondaires et donnant accès à l'enseignement supérieur délivré par l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance et avoir occupé pendant trois ans au moins, dans un Etat membre ou partie ou en France, dans les conditions prévues à l'article 15 du présent décret, un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ;

« 4° Soit avoir occupé pendant au moins dix ans un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970. Cette durée est réduite à quatre ans s'il s'agit d'un emploi de cadre. »

Art. 17. – A l'alinéa 2 de l'article 16-5, le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux ».

CHAPITRE III

La garantie financière

Art. 18. – L'article 19 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'établissement de crédit mentionné au septième alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée est une société de caution mutuelle régie par la section III du chapitre V du titre I^{er} du livre V du code monétaire et financier, cette société a pour objet de garantir : » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « 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, » sont remplacés par les mots : « Dans les conditions prévues par la section V du présent chapitre, et en cas d'exercice, à titre accessoire, des activités mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme, ».

Art. 19. – L'article 22 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 22. – Peuvent souscrire l'engagement écrit mentionné au septième alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée les entreprises d'assurance et les établissements de crédit agréés en France ou dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

« Pour l'application de ces dispositions, les établissements de crédit agréés dans la Principauté de Monaco sont réputés agréés en France. »

Art. 20. – Après l'article 22, il est inséré un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. – L'engagement écrit mentionné au septième alinéa de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée fixe les conditions générales de la garantie et précise notamment son montant, sa durée, les conditions de rémunération du garant, les modalités du contrôle exercé par celui-ci ainsi que les contre-garanties éventuellement exigées par lui.

« En cas de changement de garant, le nouvel engagement peut stipuler que le garant reprend avec tous ses effets la garantie du précédent. »

Art. 21. – A l'article 26, les mots : « chacune des deux catégories d'activités auxquelles correspondent les cartes professionnelles prévues à l'article 1^{er} du présent décret » sont remplacés par les mots : « chacune des catégories d'activités mentionnées aux 1° à 3° de l'article 1^{er} du présent décret ».

Art. 22. – L'article 27 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 27. – Une même personne ne peut placer l'ensemble des opérations relevant de chacune des catégories d'activités mentionnées aux 1° à 3° de l'article 1^{er} que sous un seul mode de garantie. »

Art. 23. – A l'article 30, les mots : « 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, » sont supprimés.

Art. 24. – L'article 35 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Les mots : « prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) » sont remplacés par les mots : « portant la mention prévue au 1° ou au 3° de l'article 1^{er} » ;

2° Les mots : « l'article 1^{er} (1° à 5° et 7°) » sont remplacés par les mots : « les 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1^{er} ».

Art. 25. – A l'article 37, les mots : « La Caisse des dépôts et consignations, l'entreprise d'assurance ou l'établissement de crédit, suivant le cas, délivrent » sont remplacés par les mots : « L'organisme qui a accordé sa garantie délivre ».

Art. 26. – Aux deuxième et troisième alinéas de l'article 38, après les mots : « demandant la carte » sont ajoutés les mots : « portant la mention ».

Art. 27. – Les deux premiers alinéas de l'article 39 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La garantie financière couvre toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectués à l'occasion d'une opération mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée. Elle produit effet sur

les seules justifications que la créance est certaine, liquide et exigible et que la personne garantie est défaillante, sans que le garant puisse exiger du créancier qu'il agisse préalablement contre le professionnel débiteur aux fins de recouvrement. »

Art. 28. – A l'article 41, les mots : « 45 et 46 » sont remplacés par les mots : « 44 et 45 ».

Art. 29. – Les quatre premiers alinéas de l'article 44 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 44.* – La garantie cesse en cas de démission de l'adhérent d'une société de caution mutuelle, de dénonciation du contrat de garantie ou d'expiration de ce contrat.

« Elle cesse également en cas de fermeture d'établissement, de décès, de cessation d'activité de la personne garantie ou de mise en location-gérance du fonds de commerce.

« La cessation de garantie fait l'objet d'un avis dans un quotidien paraissant ou, à défaut, distribué dans le département où est situé le siège, dans le cas des personnes morales, ou le principal établissement, dans les autres cas, de la personne à laquelle a été donnée la garantie ainsi que, le cas échéant, dans le ou les départements où sont situés les établissements, succursales, agences ou bureaux qui dépendent de celle-ci. Cet avis mentionne le délai de production des créances prévu au troisième alinéa de l'article 45 ainsi que son point de départ. Lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant, l'avis précise, le cas échéant, que le nouveau garant a stipulé la clause prévue au dernier alinéa de l'article 22-1.

« La garantie ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication prévue à l'alinéa précédent. »

Art. 30. – L'article 45 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 45.* – En cas de cessation de garantie, le garant informe immédiatement, par lettre recommandée avec avis de réception, les personnes ayant fait des versements et remises au titulaire de la carte professionnelle depuis moins de dix ans et dont les noms et adresses figurent sur le registre-répertoire prévu à l'article 51, ainsi que les personnes ayant donné mandat de gérer leurs immeubles et dont les noms et adresses figurent sur le registre des mandats prévus à l'article 65. Lorsque le titulaire de la carte est un syndic de copropriété ou un gérant de société, le garant informe également, dans les mêmes conditions, le président ou, à défaut, les membres du conseil syndical ou du conseil de surveillance. Dans tous les cas, la lettre mentionne le délai de production des créances prévu au troisième alinéa du présent article ainsi que son point de départ.

« Toutefois, lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant et que le nouveau garant justifie auprès de l'ancien avoir stipulé la clause prévue au dernier alinéa de l'article 22-1, l'avis mentionné au troisième alinéa de l'article 44 tient lieu de l'information prévue à l'alinéa précédent.

« Toutes les créances visées à l'article 39 qui ont pour origine un versement ou une remise fait 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 réception de la lettre prévue au premier alinéa, lorsque celui-ci est au nombre des personnes mentionnées par cet alinéa, ou, dans les autres cas, de la publication de l'avis prévu au troisième alinéa de l'article 44. Ce délai ne court que s'il est mentionné, ainsi que son point de départ, par la lettre ou par l'avis, selon le cas. »

Art. 31. – L'article 47 est modifié ainsi qu'il suit :

1° A la fin du premier alinéa, les mots : « , alinéa 3 » sont supprimés ;

2° Au second alinéa, les mots : « trois précédents articles » sont remplacés par les mots : « articles 44 et 45 ».

CHAPITRE IV

Assurance de la responsabilité civile professionnelle

Art. 32. – Le premier alinéa de l'article 49 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les personnes visées à l'article 1^{er} doivent être en mesure de justifier à tout moment de l'existence d'un contrat d'assurance couvrant, pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles peuvent encourir en raison de leur activité. »

Art. 33. – A l'article 50, les mots : « la société d'assurance ou l'assureur agréé » sont remplacés par les mots : « l'entreprise d'assurance ».

CHAPITRE V

Obligations particulières en cas de réception, détention ou disposition de fonds, effets ou valeurs par les intermédiaires

Art. 34. – Au premier alinéa de l'article 51, les mots : « de la carte "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" » sont remplacés par les mots : « de la carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Marchand de listes" ».

Art. 35. – L'article 53 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 53.* – Les registres et documents mentionnés aux articles 51 et 52 peuvent être établis, tenus et conservés sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil.

« Ils doivent être conservés pendant dix ans quel que soit leur support. »

Art. 36. – A l'article 54, après les mots : « carte professionnelle », sont insérés les mots : « portant la mention ».

Art. 37. – Au premier alinéa de l'article 55, les mots : « exclusivement affecté à la réception des versements ou remises visés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée » sont remplacés par les mots : « spécialement affecté à la réception des versements ou remises mentionnés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, à l'exclusion des sommes représentatives des rémunérations ou commissions ».

Art. 38. – Le premier alinéa de l'article 56 est complété par les mots : « , soit par carte de paiement. ».

Art. 39. – L'article 59 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque la garantie résulte d'une consignation, la personne qui est titulaire de la carte professionnelle portant la mention : "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Marchand de listes" est tenue de faire ouvrir un compte spécial à rubriques qui est spécialement affecté à la réception des versements et remises mentionnés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, à l'exclusion des sommes représentatives des rémunérations ou commissions. Ce compte est ouvert dans 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 aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1^{er} de la loi sont obligatoirement déposés à ce compte dans les conditions suivantes. »

2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , soit par carte de paiement ».

Art. 40. – L'article 61 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au sixième alinéa, les mots : « à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 (1° à 5° inclus et 7°) » sont remplacés par les mots : « aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée » ;

2° Au septième alinéa, les mots : « le syndic, en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens » sont remplacés par les mots : « l'administrateur ou le mandataire judiciaire désigné après l'ouverture d'une procédure relevant du livre VI du code de commerce ».

CHAPITRE VI

Dispositions particulières à la gestion immobilière

Art. 41. – Aux premier et second alinéas de l'article 64, après les mots : « de la carte professionnelle », sont insérés les mots : « portant la mention ».

Art. 42. – L'article 65 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au premier alinéa, après les mots : « de la carte professionnelle », sont insérés les mots : « portant la mention » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil. »

Art. 43. – L'article 68 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 68.* – Les versements accompagnant une réservation de location saisonnière au sens de l'article 1^{er} [1] de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ne peuvent intervenir plus de six mois avant la remise des clés ni excéder 25 % du montant total du loyer. Le solde ne peut être exigé qu'un mois, au plus tôt, avant l'entrée dans les lieux.

« Avis de ces versements est donné au propriétaire ou au bailleur dans les conditions stipulées au mandat. »

Art. 44. – L'article 69 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au premier alinéa, après les mots : « de la carte professionnelle », sont insérés les mots : « portant la mention » ;

2° Au même alinéa, les mots : « à l'article 1^{er} (1° à 5°) » sont remplacés par les mots : « aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1^{er} » ;

3° Au dernier alinéa, les mots : « d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application du décret susvisé du 14 juin 1938 » sont remplacés par les mots : « d'une entreprise d'assurance ».

CHAPITRE VII

Les conventions prévues par l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970

Art. 45. – Dans l'intitulé du chapitre VII, les mots : « (alinéa 1) » sont supprimés.

Art. 46. – L'article 72 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « de la carte prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) du présent décret » sont remplacés par les mots : « de la carte professionnelle portant la mention : “Transactions sur immeubles et fonds de commerce” » ;

2° L'avant-dernier alinéa est complété par la phrase :

« Il peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil. »

Art. 47. – L'article 73 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « de la carte professionnelle prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) du présent décret » sont remplacés par les mots : « de la carte professionnelle portant la mention “Transactions sur immeubles et fonds de commerce” » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai sa rémunération ou sa commission une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire. »

Art. 48. – A l'article 74, les mots : « troisième alinéa » sont remplacés par les mots : « dernier alinéa du I ».

Art. 49. – A l'article 79, les mots : « prévue à l'article 1^{er} (alinéa 1) du présent décret » sont remplacés par les mots : « portant la mention : “Transactions sur immeubles et fonds de commerce” ».

Art. 50. – L'article 79-1 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} du présent décret » sont remplacés par les mots : « portant la mention : “Marchand de listes” » ;

2° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil. »

Art. 51. – L'article 79-2 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« La convention conclue entre l'acheteur de listes ou de fichiers et le titulaire de la carte portant la mention : “Marchand de listes” précise son objet, sa durée, les caractéristiques du bien recherché ainsi que le montant de la rémunération convenue et rappelle l'interdiction pour le titulaire de recevoir paiement préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement les listes ou fichiers. » ;

2° Le deuxième alinéa est supprimé ;

3° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil. »

Art. 52. – Au premier alinéa de l'article 79-3, les mots : « de la carte prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} » sont remplacés par les mots : « de la carte portant la mention : “Marchand de listes” et de la carte portant la mention : “Transactions sur immeubles et fonds de commerce” ».

CHAPITRE VIII

Renouvellement de la carte professionnelle et contrôle

Art. 53. – L'article 80 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « dix ans » ;

2° Le sixième alinéa est supprimé ;

3° Au septième alinéa, les mots : « l'article 1^{er} (1° à 5° et 7°) » sont remplacés par les mots : « les 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1^{er} ».

Art. 54. – L'article 86 est ainsi modifié :

1° Aux troisième et quatrième alinéas, après les mots : « de la carte » sont insérés les mots : « portant la mention » ;

2° Aux mêmes alinéas, les mots : « (alinéa 1) » sont supprimés ;

3° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si le garant constate une insuffisance de la garantie, il en avise sans délai le préfet après une mise en demeure de régulariser restée vaine. »

Art. 55. – Après l'article 86, il est inséré un article 86-1 ainsi rédigé :

« *Art. 86-1.* – Le ministère public avise sans délai le préfet compétent en application du premier alinéa de l'article 5 de toute condamnation pénale prononcée contre un titulaire de la carte professionnelle et entraînant l'incapacité d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

« Le greffier chargé de tenir le registre du commerce et des sociétés avise sans délai le préfet de la radiation d'un titulaire de la carte professionnelle, quel qu'en soit le motif. »

CHAPITRE IX

Dispositions diverses

Art. 56. – Au début du premier alinéa de l'article 92, sont insérés les mots : « Outre les mentions prescrites par les articles 8, 28 et 56 du décret du 23 mars 1967 susvisé et par l'article 72 du décret du 30 mai 1984 susvisé, ».

Art. 57. – A l'article 93, les mots : « personnes visées à l'article 1^{er} (alinéa 1) » sont remplacés par les mots : « titulaires de la carte portant la mention " Transactions sur immeubles et fonds de commerce " ou " Marchand de listes " ».

Art. 58. – L'article 94 est modifié ainsi qu'il suit :

1° Après les mots : « carte professionnelle », sont insérés les mots : « portant la mention » ;

2° Les mots : « aux articles 3 (alinéa 1, 7^o), 85 (alinéa 1, 4^o) » sont remplacés par les mots : « au 6^o de l'article 3 ou au 4^o de l'article 80 ».

Art. 59. – Les articles 13, 17, 34, 43, 46, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91 et 95-2 sont abrogés.

TITRE II

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 60. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2006. Les cartes professionnelles en cours de validité à cette date demeurent valables jusqu'à la date initialement prévue pour leur expiration.

Art. 61. – Le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche et le garde des sceaux, ministre de la justice, 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 21 octobre 2005.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
PASCAL CLÉMENT

*Le ministre d'Etat,
ministre de l'intérieur
et de l'aménagement du territoire,*
NICOLAS SARKOZY

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
THIERRY BRETON

*Le ministre de l'éducation nationale,
de l'enseignement supérieur
et de la recherche,*
GILLES DE ROBIEN