

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 (1)

(Journal officiel du 4 janvier 1970)

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

DES CONDITIONS D'ACCÈS À LA PROFESSION ET DE SON EXERCICE

Article 1^{er}

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 ;

7° *(Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, art. 46.I) "A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;"*

(1) Modifiée par :

Loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 (*JO* du 17 juillet 1971) ;

Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 (*JO* du 24 juillet 1994) ;

Loi n° 98-566 du 8 juillet 1998 (*JO* du 9 juillet 1998).

(Loi n° 98-566 du 8 juillet 1998, art. 3-I.) "8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation."

Article 2

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 ;

(Loi n° 98-566 du 8 juillet 1998, art. 3-II.) "Aux titulaires d'une licence d'agent de voyages, en vertu 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, pour la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation."

Article 3

Les activités visées à l'article 1^{er} 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 II 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.

Article 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 II de la présente loi lui sont applicables.

Article 5

Les personnes visées à l'article 1^{er} 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.

Article 6

Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1^{er} ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne (*Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, art. 46-II*) "en ses 1° et 6°" 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 il 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 1^{er} 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.

(Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, art. 46.III.) "Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} ou ne peut être acceptée ou exigée par elle préalablement à la conclusion d'une convention rédigée par écrit et à la remise au client d'un original de cette convention conformément aux dispositions de l'article 1325 du code civil. Cette convention doit préciser :
"- les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client ;
"- la nature de la prestation à fournir au client ;
"- le montant de la rémunération ;
"- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation n'est pas fournie au client dans le délai prévu."

Article 7

Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1^{er} qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

Article 8

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.

TITRE II

DES INCAPACITÉS

Article 9

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 1^{er} s'il a fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article 1^{er} 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 ;

2° bis (*Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, art. 46-IV.*) "Infractions punies des peines prévues à l'article L. 121-28 ou à l'article L. 213-1 du code de la consommation ;"

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° Délit 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 16, 17 et 18 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 ;

13° (*Loi n° 71-580 du 16 juillet 1971, art. 29.*) "Délits prévus par les articles 188, 189 et 190 du code de l'urbanisme et de l'habitation."

Article 10

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 commerciale (1) ;

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.

Article 11

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 9, 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 faillites non réhabilitées 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.

Article 12

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.

Article 13

Les personnes exerçant une profession ou activité visée aux articles 1^{er} 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.

(1) Les articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 ont été abrogés par l'article 238 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises. Cette interdiction est reprise par l'article 192 de la loi précitée (*JO* du 26 janvier 1985).

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 antérieurs à la publication de la présente loi, le tribunal peut ne pas prononcer l'incapacité.

Article 14

Les personnes exerçant une profession ou activité visée aux articles 1^{er} 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.

Article 15

Les personnes n'exerçant pas une profession ou activité visée aux articles 1^{er} 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.

TITRE III

DES SANCTIONS

Article 16

Sera punie d'une amende de 40 000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 80 000 F et d'un emprisonnement de 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 1^{er} sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 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 1^{er} lorsqu'elle ne remplit pas ou cesse de remplir les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 3.

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.

Article 17

Toute personne qui contrevient à l'interdiction résultant de l'application des articles 9 à 12 est punie d'un emprisonnement de deux ans au plus et d'une amende de 25 000 F au plus, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 18

Sera punie d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 40 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement :

1° Toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article 1^{er}, 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 de l'article 3 ;

b) Soit sans avoir, dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article 5, 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 6 ;

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 IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 19

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 suivant.

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.

Article 20

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

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 2 janvier 1970.

Georges Pompidou

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
Jacques Chaban-Delmas

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
René Pleven

Le ministre de l'économie et des finances,
Valéry Giscard d'Estaing

Le ministre du développement industriel et scientifique,
François Ortoli

Le ministre de l'équipement et du logement,
Albin Chalandon

