

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DE L'INDUSTRIE ET DU NUMÉRIQUE

Décret n° 2015-702 du 19 juin 2015 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 : EINI1418667D

Publics concernés : agents immobiliers, syndics, gestionnaires de biens immobiliers, marchands de listes.

Objet : transfert aux chambres de commerce et d'industrie territoriales et départementales de la délivrance de la carte professionnelle requise pour exercer certaines opérations et transactions immobilières portant sur les immeubles et fonds de commerce

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} juillet 2015. L'article 18 aménage un régime transitoire : les cartes délivrées avant le 1^{er} juillet 2008 sont valables jusqu'à leur date d'expiration ; les cartes délivrées entre le 1^{er} juillet 2008 et le 30 juin 2015 sont valables jusqu'au 1^{er} juillet 2018.

Notice : le présent décret définit les procédures d'instruction de la demande de carte professionnelle des agents immobiliers, de délivrance et de renouvellement de cette carte professionnelle et d'établissement du récépissé de déclaration préalable d'activité.

Il clarifie la rédaction des formalités attendues des professionnels en libre prestation de service et précise les informations que les opérateurs doivent porter à la connaissance des chambres de commerce et d'industrie territoriales et départementales, notamment en cas de transfert ou de changement de représentant légal.

Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe le montant et les modalités de paiement dues pour l'établissement et le renouvellement de la carte par les chambres territoriales ou départementales de commerce et d'industrie.

Références : le présent décret est pris pour l'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique,

Vu la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles ;

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 711-1 à L. 711-15 ;

Vu le code du tourisme, notamment ses articles L. 141-3 et L. 211-1 à L. 211-6 ;

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, notamment son article 3 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 24 ;

Vu 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 ;

Vu le décret n° 2014-1292 du 23 octobre 2014 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation » ainsi qu'aux exceptions au délai de deux mois de naissance des décisions implicites sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (ministère de l'intérieur) ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 17 janvier 2015 ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 15 avril 2015 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le décret du 20 juillet 1972 susvisé est modifié conformément aux dispositions des articles 2 à 17 du présent décret.

Art. 2. – L'article 1^{er} est ainsi modifié :

1° Il est inséré après le troisième alinéa un alinéa ainsi rédigé :

« 3° “Syndic de copropriété”, en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 9° du même article » ;

2° Le 3° devient le 4°.

Art. 3. – L'article 3 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est précédé d'un « I » ;

2° Le dernier alinéa est remplacé par un II ainsi rédigé :

« II. – En vue de vérifier que le demandeur n'est pas frappé d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou celui de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France demande un bulletin n° 2 au casier judiciaire national.

« Lorsque le demandeur est établi en France et qu'il est ressortissant d'un autre Etat membre de l'Union européenne, le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou départementale demande également l'équivalent du bulletin n° 2 auprès du casier judiciaire de l'Etat membre de nationalité, par l'intermédiaire du casier judiciaire national.

« Lorsque le demandeur est établi en France et qu'il est ressortissant d'un Etat non membre de l'Union européenne, il joint à sa demande un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois mois ou, à défaut, un document équivalent délivré par l'autorité compétente de cet Etat.

« Si le demandeur a acquis l'aptitude professionnelle dont il se prévaut dans un Etat membre de l'Union européenne, le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France demande en outre l'équivalent du bulletin n° 2 auprès du casier judiciaire de cet Etat, par l'intermédiaire du casier judiciaire national.

« Si le demandeur a acquis l'aptitude professionnelle dont il se prévaut dans un Etat avec lequel la France est liée par un accord de reconnaissance des qualifications professionnelles, il joint à sa demande un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois mois ou, à défaut, un document équivalent délivré par l'autorité compétente de cet Etat. »

Art. 4. – L'article 5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 5. – I. – La demande prévue à l'article 2 est présentée au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France, dans le ressort de laquelle se trouve le siège du demandeur si elle est présentée par une personne morale, ou celui de son principal établissement si elle est présentée par une personne physique.

« La demande, dont le modèle est prévu par arrêté du ministre chargé de l'économie, est déposée contre décharge ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique.

« Les personnes physiques ou morales qui n'ont en France aucun établissement, succursale, agence ou bureau adressent leur demande au président de la chambre de commerce et d'industrie départementale de Paris.

« La demande est accompagnée d'un paiement en rémunération de l'instruction du dossier, dont le montant et les modalités sont déterminés par arrêté du ministre chargé de l'économie.

« II. – Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France exerce l'une des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, il n'intervient ni dans l'instruction ni dans la délivrance de la carte professionnelle. La carte est alors délivrée par un des vice-présidents.

« III. – Si la demande est incomplète, la chambre de commerce et d'industrie compétente en application du I notifie par tout moyen au demandeur la liste des pièces manquantes dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande. La demande est caduque si le dossier n'est pas complété dans le délai de deux mois à compter de cette notification.

« Les pièces complémentaires sont déposées contre décharge ou adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique.

« La carte professionnelle est numérotée. »

Art. 5. – L'article 6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 6. – I. – Le titulaire de la carte professionnelle avise sans délai de tout changement d'adresse de son siège ou de son principal établissement la chambre de commerce et d'industrie compétente en application du I de l'article 5 avant ce changement. Si le siège ou le nouvel établissement du titulaire est situé dans le ressort d'une autre chambre de commerce et d'industrie, la chambre de commerce et d'industrie qui a reçu l'avis vérifie la réalité du déplacement et transmet le dossier à la chambre de commerce et d'industrie compétente en application du I de l'article 5.

« Tout changement de dénomination ou de forme de la personne morale, de l'identité du ou des représentants légaux ou statutaires et de l'identité du garant ou de l'assureur de la responsabilité civile professionnelle est également déclaré.

« Les changements mentionnés ci-dessus donnent lieu à la délivrance d'une carte professionnelle mise à jour, valable pour la durée restant à courir de celle-ci.

« II. – Lorsque le titulaire de la carte dépose la déclaration sur l'honneur mentionnée au 6° du I de l'article 3, il lui est délivré, sur remise de son ancienne carte, une nouvelle carte professionnelle pour la durée restant à courir portant, pour l'activité concernée par la déclaration sur l'honneur, la mention "Non-détention de fonds".

« III. – En cas d'avenant à la garantie financière ou à l'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, le titulaire de la carte professionnelle en informe la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou la chambre départementale d'Ile-de-France en utilisant un modèle prévu par arrêté du ministre chargé de l'économie et fournit les justificatifs requis. »

Art. 6. – A l'article 7, après les mots : « réquisition d'un agent de l'autorité publique » sont ajoutés les mots : « ou sur demande du président de la chambre de commerce et d'industrie compétente en application du I de l'article 5 ».

Art. 7. – L'article 8 est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Une déclaration préalable d'activité est souscrite à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Ile-de-France du lieu de situation de chaque établissement, succursale, agence ou bureau mentionnés à l'article 4, par la personne qui en assure la direction.

« Cette déclaration contient les renseignements mentionnés selon le cas au troisième ou au quatrième alinéa de l'article 2, ainsi que l'indication de la chambre de commerce compétente en application du I de l'article 5. » ;

2° Les quatrième et cinquième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Lorsque les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée sont réunies, il est remis à la personne qui dirige l'établissement, la succursale, l'agence ou le bureau un récépissé de déclaration. Ce récépissé est conforme à un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie. » ;

3° Au sixième alinéa, le mot : « préfetures » est remplacé par les mots : « chambres de commerce et d'industrie territoriales ou chambres départementales d'Ile-de-France » ;

4° L'avant-dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toute personne qui détient un récépissé de déclaration doit, lorsque les conditions mises à sa délivrance ne sont plus remplies, le restituer immédiatement au président de la chambre de commerce et d'industrie compétente en application de l'article 5. Elle est tenue, ainsi que toute personne qui en serait porteur, de le remettre sur simple réquisition d'un agent de l'autorité publique ou sur demande du président de la chambre de commerce et d'industrie compétente en application de l'article 5. »

Art. 8. – L'article 9 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « Toute personne » sont remplacés par les mots : « Toute personne physique » ;

2° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'attestation est visée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France compétente en application du I de l'article 5, puis délivrée par le titulaire de la carte professionnelle. Les dispositions du II de l'article 3 sont applicables pour le visa du président de la chambre de commerce et d'industrie. »

Art. 9. – L'article 16-6 est ainsi modifié :

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

« La déclaration préalable prévue à l'article 8-1 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée est adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France dans le ressort de laquelle le prestataire se déplace pour la première fois en France afin de fournir des services d'une manière temporaire ou occasionnelle. » ;

2° Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas de changement matériel relatif à la situation établie par ces documents, le prestataire fournit au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France les documents relatifs à ces changements.

« Le prestataire qui souhaite se déplacer à nouveau pour fournir des services de façon temporaire et occasionnelle plus d'un an après sa première déclaration en fait la déclaration préalable selon les modalités décrites au premier alinéa. Il joint, le cas échéant, tout document relatif à un changement de situation intervenu depuis sa précédente déclaration. »

Art. 10. – Aux articles 26 et 27, le numéro : « 3° » est remplacé par le numéro : « 4° ».

Art. 11. – Les articles 48-1 à 48-4 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 48-1. – La garantie financière prévue au f de l'article L. 211-3 du code du tourisme pour les personnes physiques ou morales titulaire d'une carte professionnelle qui se livrent ou prêtent leur concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 de ce code est spécialement affectée au remboursement en principal des fonds reçus par le titulaire de la carte professionnelle au titre des engagements qu'il a contractés à l'égard de sa clientèle pour des prestations en cours ou à servir, à l'exception des locations saisonnières mentionnées à

l'article 68 du présent décret. Elle permet d'assurer, notamment en cas d'insolvabilité caractérisée notamment par un dépôt de bilan, le rapatriement des voyageurs.

« *Art. 48-2.* – Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du tourisme détermine le montant minimum de la garantie financière selon la nature des activités mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme exercées par le titulaire de la carte professionnelle. Il définit, en outre, les modalités de calcul de la garantie en fonction des recettes réalisées annuellement au titre de ces activités. A défaut d'exercice antérieur de référence, il est fait application du montant minimum de garantie.

« Le montant de la garantie financière est fixé annuellement par le garant. A cet effet, un document comptable faisant état de la totalité des recettes réalisées au titre de chaque activité mentionnée à l'article L. 211-1 du code du tourisme exercée par le titulaire de la carte professionnelle lui est communiqué par ce dernier.

« *Art. 48-3.* – Les opérations relevant de la loi du 2 janvier 1970 susvisée et celles relevant de l'article L. 211-1 du code du tourisme ne peuvent être placées que sous un seul mode de garantie dépendant d'un même garant.

« *Art. 48-4.* – Le garant délivre au titulaire de la carte professionnelle une attestation conforme à un modèle établi par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du tourisme. »

Art. 12. – L'article 48-7 est ainsi modifié :

1° Les trois premiers alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La garantie cesse par son exécution, par dénonciation de l'engagement de garantie financière pris par le garant ou par retrait de la carte professionnelle » ;

2° Au quatrième alinéa, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie compétente en application du I de l'article 5 » ;

3° Le septième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le titulaire de la carte professionnelle qui bénéficie d'une nouvelle garantie accordée par un autre organisme en informe la chambre de commerce et d'industrie compétente en application du I de l'article 5. Il en informe également le public par insertion d'un avis publié dans la presse ou apposé sur son local. » ;

4° Le neuvième alinéa est supprimé.

Art. 13. – L'article 80 est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La carte professionnelle est valable trois ans. Elle est renouvelée, pour la même durée, sur présentation à la chambre de commerce et d'industrie compétente en application du I de l'article 5, d'une demande écrite conforme aux dispositions de l'article 2 et dont le modèle est déterminé par arrêté du ministre chargé de l'économie.

« La demande de renouvellement est déposée contre décharge ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique. Elle est présentée deux mois avant la date d'expiration de la carte » ;

2° Le 3° est rétabli dans la rédaction suivante :

« 3° La justification du respect de l'obligation de formation professionnelle continue prévue à l'article 3-1 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ; »

3° Le huitième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions du II de l'article 3 sont applicables. »

Art. 14. – L'article 86 est ainsi modifié :

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

« Le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France et les garants peuvent, à tout moment, se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment nécessaires à la vérification de la suffisance de la garantie financière. » ;

2° Au quatrième alinéa, il est ajouté après les mots : « gestion immobilière » les mots : « ou syndic de copropriété ».

Art. 15. – L'article 95-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 95-1.* – Pour l'exercice des activités de location de meublés saisonniers à usage touristique, les personnes immatriculées au registre mentionné à l'article L. 141-3 du code du tourisme sont dispensées des justifications prévues au chapitre II. Elles doivent justifier avoir souscrit, dans les conditions prévues par le code du tourisme, une assurance contre les risques pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle et la garantie financière couvrant ces activités. »

Art. 16. – 1° A l'article 4, les mots : « le préfet qui a délivré la carte » sont remplacés par les mots : « le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France compétente en application de l'article 5 » ;

2° A l'article 7, les mots : « la préfecture qui l'a délivrée » sont remplacés par les mots : « la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou la chambre départementale d'Ile-de-France compétente en application du I de l'article 5 » ;

3° Aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 9, aux articles 16-5, 48-5 et 49, au cinquième alinéa de l'article 86 et à l'article 86-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France » ;

4° Aux articles 40, 48 et 50, les mots : « préfet qui a délivré la carte professionnelle » sont remplacés par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France compétente en application du I de l'article 5 » ;

5° Aux articles 1^{er}, 37, 65, 72, 79-1 et 79-2, les mots : « arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances » sont remplacés par les mots : « arrêté du ministre chargé de l'économie » ;

6° Au premier alinéa de l'article 9, les mots : « arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'intérieur » sont remplacés par les mots : « arrêté du ministre chargé de l'économie » ;

7° A l'article 23, les mots : « arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances » sont remplacés par les mots : « arrêté du ministre chargé de l'économie » ;

8° Aux articles 24, 51 et 52, les mots : « arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances » sont remplacés par les mots : « arrêté du ministre chargé de l'économie » ;

9° Au 2° de l'article 38, au premier alinéa des articles 64, 65 et 69 et au quatrième alinéa de l'article 86, il est inséré après les mots : « gestion immobilière » les mots : « ou syndic » ;

10° Aux articles 42 et 48-6, les mots : « articles 82 et suivants du décret n° 2005-1677 du 27 décembre 1985 relatif au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises » sont remplacés par les mots : « articles R. 624-8 à R. 624-11 du code de commerce » ;

11° Au dernier alinéa de l'article 69 et au dernier alinéa de l'article 95, il est inséré après les mots : « gestion immobilière » les mots : « ou de syndic de copropriété » ;

12° Au premier alinéa de l'article 70, les mots : « la personne visée à l'article 1^{er} (6°) » sont remplacés par les mots : « la personne visée à l'article 1^{er} (6° ou 9°) » ;

13° Au deuxième alinéa de l'article 71, il est inséré après les mots : « opérations de gestion immobilière » les mots : « ou de l'exercice des fonctions de syndic de copropriété ».

Art. 17. – L'article 81 et le dernier alinéa de l'article 94 sont abrogés.

Art. 18. – Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} juillet 2015.

Les cartes délivrées avant le 1^{er} juillet 2015 conservent leur validité soit, pour celles qui ont été délivrées avant le 1^{er} juillet 2008, jusqu'à leur date d'expiration, soit, pour celles qui ont été délivrées à partir du 1^{er} juillet 2008, pendant une durée de trois ans à compter du 1^{er} juillet 2015.

Les titulaires d'une carte portant la mention « gestion immobilière » en cours de validité et exerçant la fonction de syndic de copropriété à la date d'entrée en vigueur du présent décret peuvent continuer à exercer cette activité avec cette carte sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent.

Art. 19. – Le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 19 juin 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'économie,
de l'industrie et du numérique,*

EMMANUEL MACRON