

# 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

Version consolidée au 16 juillet 2015

## Titre Ier : De l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

### Article 1

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

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, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, 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 ou de sociétés d'habitat participatif 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° 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, ou à la vente de fonds de commerce ;
- 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 ;
- 9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

### Article 1-1

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Pour l'application de la présente loi :

- 1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ;
  - 2° Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.
- Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

### Article 2

· Modifié par Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 - art. 45

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 les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation des premières cessions des parts ou actions.
- 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 ;
- Aux organismes de placement collectif immobilier, organismes professionnels de placement collectif immobilier, sociétés civiles de placement immobilier et à leurs sociétés de gestion, sauf lorsqu'elles gèrent des actifs immobiliers faisant l'objet de mandats de gestion spécifiques.

### Article 3

· Modifié par DÉCRET n°2015-536 du 15 mai 2015 - art. 10

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée, pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir. Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France exerce une activité mentionnée à l'article 1er, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat (1).

CCI France établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle, selon des modalités définies par décret.

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 permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier, y compris les sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, pour les activités mentionnées à l'article 1er, à l'exception de celles mentionnées aux 6° et 9° du même article dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'Etat définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ;

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 garantie mentionnée au 2° ci-dessus résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Les modalités de détermination du montant de la garantie sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

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.

Il doit être procédé à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit, en outre, satisfaire aux conditions posées par les 1° et 4° ci-dessus.

NOTA : (1) Conformément à l'article 24 VII de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, les dispositions introduites par le a) du 3° du I du même article modifiant le premier alinéa de l'article 3 entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2015.

Aux termes de l'article 24 VI de cette même loi, les dispositions introduites par le I dudit article ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

### Article 3-1

· Créé par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Les personnes mentionnées à l'article 1er, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

### Article 4

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie d'une compétence professionnelle, 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.

Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre Ier du code de commerce sont applicables aux personnes visées au premier alinéa lorsqu'elles ne sont pas salariées. Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Ces personnes ne peuvent pas :

1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1er de la présente loi ;

2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;

3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

## Article 4-1

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1er proposent à leurs clients les services d'une entreprise, elles sont tenues de les informer, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise.

Cette obligation s'applique également lorsque les personnes mentionnées au même article 1er proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.

Les personnes mentionnées au dernier alinéa du même article 3 et les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle conformément au même article 4 sont tenues de l'informer des liens mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent article qu'elles ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont le titulaire de la carte professionnelle propose les services à ses clients.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

## Article 5

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Les personnes visées à l'article 1er qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires, 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.

NOTA : Aux termes de l'article 24 VIII de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, les dispositions introduites par le 7° du I du même article 24 entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la promulgation de ladite loi, soit le 1er juillet 2014.

## Article 6

· Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

I- Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 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 moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1er.

En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties.

Les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables.

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er 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 des honoraires sont dus 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. La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1er avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1er et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse.

II- Entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er et son client, une convention est établie par écrit. Cette convention dont, conformément à l'article 1325 du code civil, un original est remis au client précise les caractéristiques du bien recherché, l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa, la nature de la prestation promise au client et le montant de la rémunération incombant à ce dernier. Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention.

Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret.

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 1er ou ne peut être exigée par elle, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive.

NOTA : Aux termes de l'article 24 VIII de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, les dispositions introduites par le 8° du I du même article 24 entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la promulgation de ladite loi, soit le 1er juillet 2014.

## Article 6-1

· Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1er et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

## Article 6-2

· Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l'article 1er et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial.

Cette obligation de mentionner le statut d'agent commercial est étendue au mandat de vente ou de recherche et à tous les documents d'une transaction immobilière à laquelle la personne habilitée mentionnée au premier alinéa participe.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

## Article 7

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

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

Lorsque le mandat n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :

1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;

2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1er et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du 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 fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

## Article 8

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 7 JORF 2 juillet 2004

Les personnes titulaires d'une autorisation administrative délivrée en application de la loi du 13 juillet 1992 susmentionnée, qui ont une activité de location saisonnière de meublés hors forfait touristique, sont dispensées de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la présente loi lorsque cette activité est accessoire à leur activité principale.

Elles doivent souscrire, pour l'exercice de cette activité, une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles encourent en raison de cette activité.

L'exercice de ces activités est régi par les dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application.

## Article 8-1

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Tout ressortissant légalement établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour exercer l'une des activités prévues à l'article 1er de la présente loi peut exercer cette activité de façon temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la déclaration préalable auprès du président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, lorsque l'activité concernée ou la formation y conduisant n'est pas réglementée dans l'Etat d'établissement, le prestataire doit l'avoir exercée dans cet Etat pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent la prestation.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

## Article 8-2

· Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 12

Les personnes exerçant les activités désignées aux 1°, 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la présente loi, à l'exclusion de l'échange, la location ou la sous-location saisonnière ou non, en nu ou en meublé, mettent en œuvre les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies au chapitre 1er du titre VI du livre V du code monétaire et financier.

L'autorité administrative en charge de l'inspection mentionnée au II de l'article L. 561-36 du code monétaire et financier assure le contrôle du respect des obligations prévues à l'alinéa précédent, dans les conditions définies à l'article L. 141-1 du code de la consommation.

## Article 8-3

· Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

I.-La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-5 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1er de la présente loi.

II.-Les personnes mentionnées au même article 1er sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation.

NOTA : Conformément à l'article 24-VI de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

## Titre 1er : Des conditions d'accès à la profession et de son exercice. (abrogé)

## Titre II : De l'incapacité d'exercer des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

## Article 9

· Modifié par Loi n°2006-437 du 14 avril 2006 - art. 7 (V)

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 mentionnées à l'article 1er s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive :

I. - Pour crime.

II. - A une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour :

1° L'une des infractions prévues au titre 1er du livre III du code pénal et pour les délits prévus par des lois spéciales et punis des peines prévues pour l'escroquerie et l'abus de confiance ;

2° Recel ou l'une des infractions assimilées au recel ou voisines de celui-ci prévues à la section 2 du chapitre 1er du titre II du livre III du code pénal ;

3° Blanchiment ;

4° Corruption active ou passive, trafic d'influence, soustraction et détournement de biens ;

5° Faux, falsification de titres ou autres valeurs fiduciaires émises par l'autorité publique, falsification des marques de l'autorité ;

6° Participation à une association de malfaiteurs ;

7° Trafic de stupéfiants ;

8° Proxénétisme ou l'une des infractions prévues par les sections 2 et 2 bis du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;

9° L'une des infractions prévues à la section 3 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;

10° L'une des infractions à la législation sur les sociétés commerciales prévues au titre IV du livre II du code de commerce ;

11° Banqueroute ;

12° Pratique de prêt usuraire ;

13° L'une des infractions prévues par la loi du 21 mai 1836 portant prohibition des loteries, par la loi du 15 juin 1907 relative aux casinos et par la loi n° 83-628 du 12 juillet 1983 relative aux jeux de hasard ;

14° Infraction à la législation et à la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

15° Fraude fiscale ;

16° L'une des infractions prévues aux articles L. 111-34, L. 241-1, L. 241-2, L. 263-1 et L. 311-6 du code de la construction et de l'habitation

17° L'une des infractions prévues aux articles L. 115-16 et L. 115-18, L. 115-24, L. 115-30, L. 121-6, L. 121-28, L. 122-8 à L. 122-10, L. 213-1 à L. 213-5, L. 217-1 à L. 217-3, L. 217-6 et L. 217-10 du code de la consommation ;

18° L'infraction prévue à l'article L. 353-2 du code monétaire et financier ;

19° L'une des infractions prévues aux articles L. 324-9, L. 324-10 et L. 362-3 du code du travail ;

20° Les atteintes aux systèmes de traitement automatisé prévues par le chapitre III du titre II du livre III du code pénal ;

21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal.

III. - A la destitution des fonctions d'officier public ou ministériel.

NOTA : Loi 2006-437 2006-04-14 art. 7 IV 3 : Les modifications induites par la présente loi entreront en vigueur dans un délai de six mois à compter de la publication du décret mentionné à l'article L. 133-18 du code du tourisme. Le décret 2008-884 du 2 septembre 2008 a été publié le 3 septembre 2008.

## Article 10

· Modifié par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 12

L'incapacité prévue à l'article 9 s'applique également :

- a) A toute personne à l'égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnelle ou une autre mesure définitive d'interdiction dans les conditions prévues par le livre VI du code de commerce ;
- b) Aux administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises ayant fait l'objet d'une décision de radiation de la liste prévue aux articles L. 811-12 et L. 812-9 du code de commerce ;
- c) Aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l'objet d'une décision définitive prononçant une interdiction d'exercer d'une durée au moins égale à six mois ;
- d) A toute personne morale dont les associés ou actionnaires détenant au moins 25 % des parts ou des droits de vote ont fait l'objet d'une condamnation irrévocable depuis moins de dix ans pour les infractions visées à l'article 9.

## Article 11

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 8 JORF 2 juillet 2004

En cas de condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée pour une infraction constituant, selon la loi française, un crime ou l'un des délits mentionnés à l'article 9, le tribunal correctionnel du domicile du condamné, à la requête du ministère public, déclare, après constatation de la régularité et de la légalité de la condamnation et l'intéressé dûment appelé en chambre du conseil, qu'il y a lieu d'appliquer l'incapacité d'exercer.

Cette incapacité s'applique également à toute personne non réhabilitée ayant fait l'objet d'une interdiction d'exercer prononcée par une juridiction étrangère quand le jugement a été déclaré exécutoire en France. La demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement, formée par le ministère public devant le tribunal de grande instance du domicile du condamné.

## Article 12

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

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

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 9 JORF 2 juillet 2004

Les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1er et 4 qui encourent cette incapacité doivent cesser leur profession ou activité dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision entraînant l'incapacité est devenue définitive et leur a été notifiée. Ce délai peut être réduit ou supprimé par la juridiction qui a rendu cette décision.

Sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa de l'article 132-21 du code pénal, la juridiction prononçant la décision qui entraîne cette incapacité peut en réduire la durée.

## Titre II bis : De l'encadrement et du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières

### Chapitre Ier : Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

#### Article 13-1

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1er par les personnes mentionnées au même article 1er.

Le conseil propose au garde des sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement :

- 1° Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1er, dont le contenu est fixé par décret ;
- 2° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;
- 3° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;
- 4° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;
- 5° Parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1er, les représentants des personnes mentionnées au même article 1er qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5.

Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées audit article 1er.

Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

## **Article 13-2**

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1er. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1er.

Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

La composition et les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil sont fixées par décret.

## **Chapitre II : Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**

### **Article 13-3**

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1er respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat. Il ne fait également pas obstacle au signalement d'un habitat manifestement indigne au sens de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement au maire de la commune concernée.

## **Chapitre III : De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières**

### **Article 13-4**

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1er dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.

La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.

### **Article 13-5**

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Il est créé une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaît de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans son ressort par les personnes mentionnées à l'article 1er.

### **Article 13-6**

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

- 1° Des représentants de l'Etat, désignés conjointement par le garde des sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement ;
- 2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;
- 3° Des membres d'une profession juridique ou judiciaire qualifiés dans le domaine de l'immobilier ;
- 4° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1er ;
- 5° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1er dans l'exercice des opérations citées au même article.

Le président de la commission de contrôle est désigné conjointement par le garde des sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement, parmi les représentants de l'Etat mentionnés au 1°.

La commission comporte des sections spécialisées dédiées à une ou plusieurs activités mentionnées à l'article 1er. Ces sections spécialisées instruisent les dossiers et formulent des avis.

Les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées ainsi que la composition de ces dernières sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

## Article 13-7

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

La commission statue par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Avant toute décision, la commission informe la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.

## Article 13-8

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

1° L'avertissement ;

2° Le blâme ;

3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1er, pour une durée n'excédant pas trois ans ;

4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1er.

En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1er. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.

L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre de la commission de contrôle pendant dix ans au plus.

L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandat.

Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Ile-de-France ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.

## Article 13-9

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de son président sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

## Article 13-10

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.

Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

## Titre II : Des incapacités. (abrogé)



### **Titre III : Des sanctions pénales et administratives.**

#### **Article 14**

· Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 Euros d'amende le fait :

a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1er sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;

a bis) De se livrer ou de prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1er en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-8, et devenue définitive ;

b) Pour toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité prévue au onzième alinéa de l'article 3 ;

c) Pour toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d'une manière habituelle à des opérations visées à l'article 1er sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 3 ;

d) Pour toute personne mentionnée à l'article 1er, de ne pas délivrer à ses clients les informations prévues à l'article 4-1.

Est puni des mêmes peines le fait de négocier, s'entremettre ou prendre des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle, sans y avoir été habilité dans les conditions de l'article 4 ci-dessus.

#### **Article 15**

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni des peines prévues à l'article 313-1 du code pénal le fait d'exercer ou de tenter d'exercer une activité professionnelle en violation de l'incapacité résultant de l'application des articles 9 à 12.

#### **Article 16**

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende le fait :

1° De recevoir ou de détenir, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion d'opérations visées à l'article 1er, des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques :

a) Soit en violation de l'article 3 ;

b) Soit en violation des conditions prévues par l'article 5 pour la tenue des documents et la délivrance des reçus lorsque ces documents et reçus sont légalement requis ;

2° D'exiger ou d'accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, en infraction aux dispositions de l'article 6.

#### **Article 17**

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004

· Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7500 euros d'amende le fait de mettre obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits.

#### **Article 17-1**

· Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VIII de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1er de la présente loi et exerçant l'activité mentionnée au 1° de ce même article, de mettre en location aux fins d'habitation des locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22, L. 1331-25, L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.

## **Article 17-2**

- Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

Est puni de la peine d'amende prévue au 5° de l'article 131-13 du code pénal le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1er de la présente loi, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-1.

Sont punis de la même peine d'amende le fait, pour un agent commercial, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-2 ainsi que le fait de ne pas respecter l'obligation de mentionner le statut d'agent commercial prévue au même article.

## **Article 18**

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies aux articles 14, 15, 16 et 17.

Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

2° Les peines mentionnées à l'article 131-39 du même code.

L'interdiction mentionnée au 2° de ce dernier article a pour objet l'activité qui a donné lieu à l'infraction, que cette dernière ait été commise dans l'exercice de l'activité ou à l'occasion de cet exercice.

## **Titre III : Des sanctions. (abrogé)**

## **Titre IV : Dispositions diverses.**

### **Article 19 (abrogé)**

- Abrogé par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 11 JORF 2 juillet 2004

### **Article 19-1**

- Créé par Ordonnance n°2007-1801 du 21 décembre 2007 - art. 13
- Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur à Mayotte à compter du 1er janvier 2009.

## **Article 20**

- Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 100 JORF 16 juillet 2006

Les personnes physiques et les représentants légaux ou statutaires d'une personne morale titulaires d'une carte professionnelle visée à l'article 3 et délivrée au plus tard le 31 décembre 2005 sont réputés justifier de l'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 à compter du 1er janvier 2006.

### **Article 20 (transféré)**

- Transféré par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 11 JORF 2 juillet 2004