

BULLETIN OFFICIEL DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE
n° 101 (1^{er} janvier au 31 mars 2006)

Circulaires de la direction des affaires civiles et du sceau
Signalisation des circulaires du 1^{er} janvier au 31 mars 2006

Circulaire relative à l'application du décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 portant modification 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

CIV 2006-01 D2/06-01-2006
NOR : *JUSKO620002C*

Agent immobilier
Carte professionnelle
Immobilier

POUR ATTRIBUTION

Préfets de départements

- 6 janvier 2006 -

La présente circulaire a pour objet de mettre en évidence, et le cas échéant, d'expliciter les innovations apportées par le décret du 21 octobre 2005, qui intéressent les préfetures chargées de son application.

Il y sera également traité de l'application dans le temps des deux textes successifs.

Les articles mentionnés plus après sont ceux du décret du 20 juillet 1972 modifié par celui du 21 octobre 2005.

I – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le décret ne comporte pas de dispositions transitoires expresses, si ce n'est qu'il entre en vigueur au 1^{er} janvier 2006. Il a été en effet choisi de s'en remettre aux principes communs de l'application des normes dans le temps.

Appliqués à ce texte, ces principes appellent les solutions suivantes :

1. Cas du titulaire de la carte au 31 décembre 2005 qui demande son renouvellement et qui ne remplit plus les nouvelles conditions d'aptitude

(exemple : titulaire d'un diplôme d'un niveau bac + 2) :

Ce demandeur a un droit acquis au renouvellement ; il peut donc prétendre à l'octroi d'une nouvelle carte pour 10 années.

2. Le demandeur a été titulaire de la carte dans le passé mais il ne l'est plus au 31 décembre 2005 :

Il convient de considérer que c'est là une première demande qui devra répondre, si elle est présentée après le 1^{er} janvier 2006, aux nouvelles conditions d'aptitude réglementaires.

3. Le demandeur présente sa demande de nouvelle carte après le 1^{er} janvier 2006:

Dans tous les cas, le demandeur doit répondre aux nouvelles conditions d'aptitude. Mais rien n'interdit de prendre en compte l'expérience, si tant est qu'elle soit réputée efficace au regard des nouveaux critères, acquise sous l'empire de l'ancienne réglementation.

4. Le titulaire de la carte au 31 décembre 2005 veut ouvrir une nouvelle agence indépendante dans un autre département après le 1^{er} janvier 2006:

Il doit, pour cette nouvelle agence, répondre aux nouvelles conditions d'aptitude.

II – LA CARTE PROFESSIONNELLE

La lecture de *l'article 1* du décret apprend que les cartes seront établies selon un nouveau modèle conforme à un arrêté des ministères de la justice, de l'intérieur et de l'économie et des finances.

Les pièces qui doivent être jointes à la demande sont listées à *l'article 3*.

L'article 6 permet désormais le transfert de dossiers de préfecture à préfecture pour éviter au titulaire de devoir solliciter une nouvelle carte à l'occasion d'un changement de la localisation de son activité. Celui-ci devra signaler le transfert de son activité et en justifier par tous moyens auprès de la préfecture initialement compétente.

III – L'APTITUDE

1. Acquis en France

1° Sur diplôme seul

L'article 11 définit les diplômes efficaces ; il est à observer que le niveau requis est désormais plus élevé.

L'attention est ainsi attirée sur l'innovation suivante : dans la mesure où il n'est plus fait référence à la « liste » de diplômes mentionnée à l'article 11 ancien, il faut en déduire que doit être retenu tout diplôme délivré par un « établissement reconnu par l'Etat » s'il remplit les conditions de contenu prescrites par l'article 11 nouveau, au sens de la circulaire du ministère de l'éducation nationale en date du 19 novembre 1997 à l'intention des préfets (n° DGES B2/CC/D.9705111).

2° Sur diplôme combiné avec l'expérience

Il convient de se reporter à *l'article 12* sachant que la durée d'expérience requise passe de 1 à 3 ans.

S'agissant de l'expérience, il est à remarquer qu'il n'existe plus de listes d'emplois propres à la conférer de plein droit.

L'article 12-2° livre en effet une définition générale de l'emploi efficace. Il s'agit d'un « emploi subordonné », qui comprend à la fois les emplois privés et publics pour peu qu'ils se rapportent les uns et les autres à une activité décrite à l'article 1^{er} de la loi de 1970 et qu'ils soient « subordonnés », ce qui exclut du champ d'application de la réglementation, comme sous l'empire de l'ancienne, l'expérience acquise par les négociateurs non salariés.

3° Sur la seule expérience

Elle s'acquiert également par l'occupation d'un emploi défini à l'article 12-2°.

A **l'article 14** elle reste fixée à 10 années, durée réduite à 4 années si le demandeur avait un statut de cadre ou s'il a occupé un emploi public de catégorie A.

REMARQUES GENERALES SUR L'EXPERIENCE

- Pour l'appréciation de l'expérience décrite au 1° et au 3° de la présente circulaire, il convient de se référer à un emploi à temps complet selon l'article 15. Mais il sera désormais possible de capitaliser le temps de travail passé sur un emploi à temps partiel, toutes proportions gardées.

Exemple : 6 ans d'un emploi exercé à mi-temps vaut 3 ans d'expérience à temps complet.

- Comme dans la réglementation précédente, l'expérience exigée du demandeur de la carte est, selon l'article 16, réduite de moitié lorsqu'il a dirigé un établissement.

2. Acquise dans un autre Etat membre de la Communauté européenne en partie à l'accord sur l'espace économique européen

Les conditions de cette aptitude, décrites aux articles 16-1 à 16-5, sont strictement à l'image de celle acquise en France : durée d'expérience, nature des diplômes...

IV – LA GARANTIE FINANCIÈRE

Les modes de garantie

Les typologies mises à jour des garanties et des établissements susceptibles de la procurer sont respectivement portées par les articles 17 et 19.

Il convient de préciser que le nouveau système de carte unique ne remet pas en cause la règle, exprimée par l'article 27, selon laquelle un titulaire de la carte ne peut pas affecter à une même activité deux garanties mais qu'il peut prendre une garantie différente par type d'activité (transaction/gestion par exemple).

La détermination de la garantie financière

Il a été choisi à **l'article 29** de conserver la même méthode de détermination de la garantie : au regard des fonds détenus pour autrui l'année précédente par le titulaire de la carte.

Le montant minimal de garantie est toujours fixé à *l'article 30* à 110 000 € réserve faite des aménagements pour les deux premières années d'exercice prévues à *l'article 32*. Selon *l'article 35*, il est toujours loisible au titulaire de ne pas recevoir des fonds, auquel cas la garantie ne pourra être inférieure à 30 000 €

L'organisme doit délivrer, comme précédemment, une attestation conforme à un modèle fixé par arrêté interministériel d'après *l'article 37*.

V – L'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

Le titulaire de la carte doit toujours justifier d'une telle assurance à l'aide d'une attestation dont le modèle est fixé par arrêté interministériel selon *l'article 49*.

A *l'article 50* le préfet doit être averti de toute suspension de l'assurance par l'assureur.

VI – RENOUELEMENT DE LA CARTE PROFESSIONNELLE

Le renouvellement, à compter du 1^o janvier 2006, s'entend de celui de l'actuelle carte d'une année. L'une des innovations majeures est la fixation du renouvellement à 10 années au lieu d'une année. Elle figure à *l'article 80*.

L'article 80 donne une liste adaptée aux différents cas de figure des pièces que le demandeur au renouvellement doit produire.

Il convient de préciser que les attestations de garantie et d'assurance ainsi exigées couvrent seulement l'année à venir et non la période de 10 années.

VII - LE CONTRÔLE

Considérant l'augmentation de la durée de validité des cartes et de l'absence de vérification automatique de la situation du titulaire tous les ans, le contrôle a été renforcé.

Les agents des préfectures peuvent à tout moment, au cours de la période de 10 années, se faire remettre par le titulaire les pièces mentionnées à *l'article 86*.

Le même texte oblige les garants à prévenir le préfet de l'insuffisance de la garantie.

Si celle-ci persiste, le préfet sera en droit de demander la restitution de la carte.

Il est rappelé que la loi du 2 janvier 1970 contient désormais, en son article 14a, une infraction de refus de restitution de carte.

Le ministère public et le greffier chargé de la tenue du registre du commerce et des sociétés doivent parallèlement signaler au préfet les condamnations pénales incapacitantes en vue du retrait de la carte.

Pour le garde des sceaux, ministre de la justice,
Le directeur des affaires civiles et du sceau

Marc GUILLAUME