

# Professions immobilières - décret du 20 juillet 1972

DECRET N°2005-1315 du 21.10.2005 (EXTRAIT)  
ENTREE EN VIGUEUR : 1ER JANVIER 2006

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 (JO 22 juillet et rectificatif du 6 septembre 1972)

Modifié par les décrets n° 74-1179 du 31 décembre 1974 (JO 4 janv. 1975), n° 80-571 du 21 juillet 1980 (JO 25 juill.), n° 90-690 du 1er août 1990 (JO 7 août), n° 93-199 du 9 février 1993 (JO 13 févr.) n° 95-818 du 29 juin 1995 (JO 30 juin), n° 2001-373 du 27 avril 2001 (seuils en euros, art. 30, 32, 35 - JO 29/4/01), n° 2002-642 du 29 avril 2002 (JO du 30 avril 2002 p. 7817) n°2005-1315 du 21/10/2005 (JO du 23 octobre 2005 p.16812).

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Vu les articles 806 à 811 du Code de procédure civile ;

Vu le décret du 19 mai 1951 relatif aux sociétés de caution mutuelle instituées par la loi susvisée du 13 mars 1917,

Décète :

## **CHAPITRE PREMIER : La carte professionnelle** (Extraits)

Article premier - (modifié par le décret n° 2005-1315 du 21/10/2005, art 2) - La carte professionnelle délivrée aux personnes établies sur le territoire national qui exercent une ou plusieurs des activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée porte la ou les mentions suivantes :

1° "Transactions sur immeubles et fonds de commerce", en cas d'exercice des activités mentionnées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ;

2° "Gestion immobilière", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 6° du même article ;

3° "Marchand de listes, en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 7° du même article...  
Extrait.

Ces cartes sont conformes à un modèle établi par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Economie et des Finances.

Art. 2 – (modifié par le décret 2005-1315 du 21/10/2005, art 3) – La délivrance de la carte professionnelle est sollicitée par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale, qui se livre ou prête son concours aux opérations énumérées par l'article premier de la loi susvisée du 2 janvier 1970. (extrait)

Art. 3 – – (modifié par le décret du 21/10/2005, art 4) – La demande est accompagnée :

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

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

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

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

5° Suivant le cas, d'une attestation délivrée par l'établissement de crédit qui a ouvert le compte prévu soit par l'article 55, soit par l'article 59, avec l'indication du numéro de compte et de la succursale qui le tient, ou d'une attestation d'ouverture au nom de chaque mandant des comptes bancaires ou postaux prévus par l'article 71 ;

6° Le cas échéant, lorsque la demande tend à la délivrance d'une carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce ou "Marchand de listes, de la déclaration sur l'honneur qu'il n'est reçu aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion des opérations mentionnées aux 1° à 5°, 7° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

L'absence d'incapacité ou d'interdiction d'exercer définie au titre II de la loi du 2 janvier 1970 est établie par un bulletin n° 2 du casier judiciaire du demandeur, délivré à la demande du préfet. »

Art. 4 – Une liste des établissements, succursales, agences ou bureaux, qui dépendent du même déclarant est, s'il y a lieu, jointe à la demande.

Cette liste précise la dénomination et l'adresse de chaque établissement, succursale, agence ou bureau, même s'ils ne sont ouverts qu'à titre temporaire.

Le titulaire de la carte professionnelle, son ou ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, avise immédiatement le préfet qui a délivré la carte, de tout changement d'adresse et de toute ouverture ou fermeture d'établissement, succursale, agence ou bureau.

Art. 5 – – (modifié par le décret du 21/10/2005, art 5) – La carte professionnelle est délivrée par le préfet du département dans lequel le demandeur a son siège, s'il s'agit d'une personne morale, ou son principal établissement, dans les autres cas, et, à Paris, par le préfet de police.

## **CHAPITRE II : L'aptitude professionnelle**

### Section I – Aptitude professionnelle acquise en France

(D. n° 93-199, 9 févr. 1993, art. 3)

Art. 11 – (modifié par le décret du 21/10/2005, art 9) – Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui produisent :

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

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

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

Art. 12 – (modifié par le décret du 21/10/2005, art 10) – Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

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

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

Art. 14 – (modifié par le décret du 21/10/2005, art 11) – Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte prévue à l'article 1er les personnes qui ont occupé l'un des emplois mentionnés au 2° de l'article 12 pendant au moins dix ans. Cette durée est réduite à quatre ans s'il s'agit d'un emploi de cadre au titre duquel le demandeur était affilié comme tel auprès d'une institution de retraite complémentaire ou d'un emploi public de catégorie A ou de niveau équivalent.

Art. 15 – (modifié par le décret du 21/10/2005, art 12) – Les durées d'occupation mentionnées aux articles 12 et 14 s'entendent d'un emploi à temps complet ou de

l'équivalent en temps complet d'un emploi à temps partiel, que cette occupation ait été continue ou non. »

Art. 16 - (modifié par le décret du 21/10/2005, art 13) - Les personnes qui, sans être titulaires de la carte professionnelle, assument la direction de l'entreprise, telles que les gérants, mandataires ou salariés, ou celle d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, ont à justifier de leur aptitude professionnelle dans les conditions prévues à l'article 11 ou dans celles prévues aux articles 12 et 14, avec un temps d'activité réduit de moitié.

## Section II. - Aptitude professionnelle acquise dans un autre état membre

de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen

(- modifié par le décret du 21/10/2005, art 14 - décret n° 93-199, 9 février 1993, art. 4)

Art. 16-1- (modifié par le décret n°2005-1315 du 21/10/2005, art 15) - Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er, sans remplir les conditions fixées par la section I du présent chapitre, les ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui ont suivi avec succès un cycle d'études d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de même niveau de formation d'un Etat membre ou partie, ainsi que, le cas échéant, la formation professionnelle requise en plus de ce cycle d'études, et qui justifient :

1° De diplômes, certificats ou autres titres permettant l'exercice à titre professionnel des activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée dans l'Etat membre ou partie d'origine ou de provenance délivrés :

a) soit par l'autorité compétente de cet Etat et sanctionnant une formation acquise de façon prépondérante dans l'Espace économique européen;

b) soit par un tiers, à condition que soit fournie une attestation émanant de l'autorité compétente de l'Etat membre ou partie qui a reconnu les diplômes, certificats ou autres titres certifiant que leur titulaire a exercé dans cet Etat à titre professionnel les activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée pendant une durée de trois ans au moins ;

2° Ou de l'exercice à plein temps des mêmes activités pendant deux ans au moins au cours des dix années précédentes dans un Etat membre ou partie d'origine ou de provenance qui ne réglemente pas l'accès ou l'exercice de cette profession, à condition que cet exercice soit attesté par l'autorité compétente de cet Etat membre.

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

Art. 16-2 - (modifié par le décret n°2005-1315 du 21/10/2005, art 16) - Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er, sans remplir les conditions fixées par la section I du présent chapitre, les ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui justifient :

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

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

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

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

Art. 16-3 - Une connaissance suffisante de la langue française est requise du demandeur. Elle est vérifiée dans les conditions fixées par un arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, et du ministre de l'Education nationale.

Art. 16-4 - Lorsque la formation du demandeur porte sur des matières substantiellement différentes de celles couvertes par les diplômes requis des nationaux ou lorsqu'une ou plusieurs des activités professionnelles mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ne sont pas réglementées dans l'Etat membre d'origine ou de provenance du demandeur ou sont réglementées de manière différente, le préfet peut exiger que l'intéressé choisisse soit de se soumettre à une épreuve d'aptitude, soit d'accomplir un stage d'adaptation dont la durée ne peut excéder trois ans.

L'arrêté prévu par l'article 16-3 fixe le programme et les modalités de l'épreuve d'aptitude, notamment les modalités de désignation du jury. Il fixe également les conditions d'organisation du stage d'adaptation, qui doit être effectué chez un professionnel titulaire d'une carte professionnelle de la catégorie sollicitée depuis au moins cinq ans et inscrit sur une liste établie par cet arrêté.

Art. 16-5 – Les personnes se prévalant d’une aptitude professionnelle acquise dans les conditions prévues par la présente section adressent leur demande de carte professionnelle au préfet. Cette demande est accompagnée d’un dossier dont la composition est fixée par l’arrêté mentionné à l’article 16-3. Il en est délivré récépissé à la réception du dossier complet.

La décision motivée du préfet intervient au plus tard deux mois après la date du récépissé.

### **CHAPITRE III : La garantie financière**

Section I – Dispositions particulières aux différents modes de garantie financière

Art. 18 – (\*) L’octroi de la garantie financière ne peut être subordonné, en aucune manière, à l’appartenance à une organisation ou à un syndicat professionnel.

(\*) Cet article a été annulé par décisions du Conseil d’Etat n° 88813, 88814 et 88815 en date du 27 novembre 1974 (JO 5 janv. 1975).

### **CHAPITRE IV : Assurance de la responsabilité civile professionnelle**

Art. 49 (modifié par le décret du 21/10/2005, art 32) – Les personnes visées à l’article 1er doivent être en mesure de justifier à tout moment de l’existence d’un contrat d’assurance couvrant, pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu’elles peuvent encourir en raison de leur activité.

Un arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, et du ministre de l’Economie et des Finances, fixe les conditions minimales que doit comporter ce contrat et la forme du document justificatif d’assurance qui devra être remis au préfet au moment de la demande de délivrance ou de renouvellement de la carte professionnelle.

### **CHAPITRE VIII : Renouvellement des cartes professionnelles et contrôle**

Art. 80 (modifié par le décret du 21/10/2005, art.53) – La carte professionnelle est valable dix ans.

Son renouvellement intervient sur présentation au préfet compétent, en vertu de l’article 5 ci-dessus, d’une demande écrite conforme aux dispositions de l’article 2.

### **CHAPITRE X : Dispositions diverses**

Art. 92 (modifié par le décret du 21/10/2005, art.56) – Outre les mentions prescrites par les articles 8, 28 et 56 du décret du 23 mars 1967 susvisé et par l’article 72 du décret du 30 mai 1984 susvisé, les personnes visées à l’article 1er de la loi du 2 janvier 1970 doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel :

Le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;

Le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;

Le nom et l'adresse du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire, d'une quelconque manière, à une assermentation, à une inscription, à une commission, à un accréditement (D. n° 95-818, 29 juin 1995, art. 29) ou à un agrément.

Art. 93 (modifié par le décret du 21/10/2005, art.57) - Le titulaire de la carte professionnelle est tenu d'apposer, en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant :

Le numéro de la carte professionnelle ;

Le montant de la garantie ;

La dénomination et l'adresse du consignataire ou du garant.

S'il s'agit des titulaires de la carte portant la mention " Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou " Marchand de listes", l'affiche indiquera, en outre, (D. n° 95-818, 29 juin 1995, art. 30) l'établissement de crédit et le numéro du compte où doivent être effectués les versements et remises ainsi que les modes obligatoires de versement. Elle reproduira les dispositions du premier alinéa de l'article 52 ci-dessus.

Art. 94 (modifié par le décret du 21/10/2005, art.58) - Lorsque le titulaire de la carte portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » a souscrit la déclaration prévue au 6° de l'article 3 ou au 4° de l'article 80, les documents et affiches visés aux deux précédents articles indiquent que l'intéressé ne doit recevoir aucun fonds, effet ou valeur. En outre, dans ce cas, une affiche comportant cette mention doit être apposée en évidence, dans la vitrine ou sur le panneau publicitaire extérieur, s'il en existe un.

Cette indication est portée en utilisant des caractères très apparents.