

Modernisation du statut des intermédiaires immobiliers

Commentaire du décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 modifiant le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972

AJDI 2006 p.7

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'Université Toulouse I, chargé de cours à l'IEJUC

L'essentiel

Très attendu depuis la très importante réforme opérée par l'ordonnance n° 2004-634 du 1er juillet 2004 relative à l'entremise et à la gestion des immeubles et fonds de commerce, le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 est venu modifier le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pour mettre en pratique la volonté législative, d'une part, de simplifier et de moderniser les conditions d'accès et d'exercice des activités des intermédiaires immobiliers et, d'autre part, d'accentuer la protection de la clientèle. L'objet de la présente étude, rédigée dans un souci et un sens strictement pratiques, est de mettre en lumière les nombreuses et diverses innovations apportées par le pouvoir réglementaire et destinées à s'appliquer depuis le 1er janvier 2006.

Au-delà de certaines règles tirées du droit commun des contrats en général et du mandat en particulier, les conditions d'exercice des activités relatives à l'entremise et à la gestion des immeubles et fonds de commerce sont spécialement réglementées, de manière impérative, par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. Ce texte, usuellement dénommé « loi Hoguet », a fait l'objet de certaines modifications dont la plus récente et, sans aucun doute, la plus importante est celle réalisée par l'ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004 relative à l'entremise et à la gestion des immeubles et fonds de commerce (AJDI 2004, p. 586) (1). Prise en application de l'article 27 de la loi n° 2003-597 du 2 juillet 2003 habilitant le gouvernement à simplifier le droit, cette ordonnance est venue exaucer le vœu exprimé de simplifier et de moderniser les conditions d'accès et d'exercice des diverses activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce tout en accentuant la protection de la clientèle. Et ce, en simplifiant le régime de la carte professionnelle, en renforçant les garanties et assurances, en modernisant les contrôles et obligations administratives et en développant la transparence dans l'exercice de l'activité professionnelle (2).

Cette double volonté de simplification et de protection est aujourd'hui plus palpable avec l'adoption, conformément aux dispositions de l'article 19 nouveau de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, du décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 modifiant le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi précitée (AJDI 2005, p. 864). Il convient toutefois de faire remarquer que, selon l'article 60 du texte, les dispositions du nouveau décret sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006.

La présente étude, strictement destinée à mettre en évidence les modifications apportées par le décret de 2005, sera élaborée en suivant le plan même du décret du 20 juillet 1972, cela pour permettre d'examiner l'ensemble des dispositions nouvelles d'après l'ordre dans lequel elles apparaissent désormais dans ce texte.

La carte professionnelle

Le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 a apporté plusieurs modifications au sujet du régime de la délivrance et du renouvellement de la carte professionnelle exigée pour exercer régulièrement les activités visées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 (v. article 3, alinéa 1^{er}, de la loi du 2 janvier 1970). Cela dit, les dispositions du nouveau décret sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2006, les cartes professionnelles en cours de validité à cette date restant valables jusqu'à la date initialement prévue pour leur expiration (article 60 du décret de 1972 modifié).

Sur la ou les mentions requises en fonction de la ou des activités exercées

Carte unique portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » et/ou la mention « Gestion immobilière ». Comme par le passé, la carte portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » concerne les activités visées à l'article 1^{er}, 1^o à 5^o et 8^o de la loi de 1970 (activités d'agent immobilier) alors que celle portant la mention « Gestion immobilière » intéresse, elle, l'activité visée à l'article 1^{er}, 6^o, de la même loi (activité d'administrateur de biens, de gérant d'immeubles ou de syndic de copropriété). Bien qu'une seule et même personne puisse toujours exercer, conjointement, des activités d'entremise et une activité de gestion, le principe reste donc, juridiquement, celui de la spécificité des activités professionnelles. Cela dit, cette « double casquette » n'implique plus, comme auparavant, que l'intéressé sollicite qu'il lui soit délivré une carte professionnelle distincte pour chacune de ces deux catégories d'activités. En effet, il résulte de la lecture du nouvel alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} du décret de 1972 que, lorsqu'une même personne physique ou morale établie sur le territoire national se livre ou prête son concours à des opérations de transaction et de gestion, il ne lui est délivré qu'une seule et même carte professionnelle portant à la fois la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » pour ses activités visées à l'article 1^{er}, 1^o à 5^o et 8^o de la loi de 1970 et la mention « Gestion immobilière » pour son activité visée à l'article 1^{er}, 6^o, de la même loi.

Carte distincte portant la mention exclusive « Marchand de listes ». Une autre nouveauté apportée par le décret de 2005 se trouve dans l'exigence, désormais posée par l'article 1^{er}, alinéa 4, du décret de 1972 modifié, d'une carte portant la mention « Marchand de listes » en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 7^o de l'article 1^{er} de la loi de 1970 (activité de 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, à l'exclusion des publications par voie de presse). Sachant que, selon le nouvel alinéa 5 du texte modifié, « la mention "Marchand de listes" est exclusive des précédentes » de sorte que, « si le titulaire de la carte portant cette mention exerce les autres activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970, il doit être détenteur d'une autre carte portant la ou les mentions correspondantes ». Autrement dit, si une même personne peut parallèlement exercer, d'une part, une activité de marchand de listes et, d'autre part, des activités d'entremise et/ou de gestion, l'intéressé doit, en pareil cas, solliciter la délivrance de deux cartes professionnelles distinctes, l'une pour l'activité visée au 7^o de l'article 1^{er} de la loi de 1970 et l'autre pour les autres opérations mentionnées à l'article 1^{er} de ladite loi.

Le nouveau texte crée une carte professionnelle « marchand de liste ».

Carte unique portant la mention supplémentaire « Prestations touristiques ». Faisant œuvre d'innovation, le nouvel alinéa 6 de l'article 1^{er} du décret de 1972 modifié prévoit que, « lorsque le titulaire d'une carte entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme [en l'occurrence, l'organisation ou la vente de voyages ou de séjours et opérations assimilées], cette carte porte en outre la mention "Prestations touristiques" ».

Carte unique portant la mention supplémentaire « Prestations de services ». Par une réécriture d'une exigence antérieurement posée, le nouvel article 1^{er}, alinéa 7, du décret de 1972 modifié dispose que « la carte délivrée aux personnes non établies sur le territoire national porte la mention supplémentaire "Prestations de services" ».

Sur l'auteur de la demande de délivrance de la carte professionnelle

Sur ce point, la seule innovation du décret de 2005 consiste en la formulation de la nouvelle exigence suivante : « elle [la demande de délivrance de la carte professionnelle] indique, le cas échéant, que le demandeur entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme » (article 2, alinéa 2 *in fine*, du décret de 1970 modifié).

Sur les justificatifs à produire

L'article 3 du décret de 1972 est réécrit pour, au-delà des améliorations purement formelles du texte, apporter certaines nouveautés dans le fond.

Ainsi, avec la suppression, par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, des droits de constitution et de tenue du dossier antérieurement prévus par l'article 8 de la loi du 2 janvier 1970, l'article 3 nouveau du décret de 1972 n'exige plus que la demande de délivrance de la carte professionnelle soit accompagnée, entre autres, « du paiement ou de la justification du paiement » de tels droits.

En outre, d'après le texte modifié, lorsque la demande tend à la délivrance d'une carte portant la mention « Marchand de listes », elle est, le cas échéant, accompagnée de la déclaration sur l'honneur qu'il n'est reçu aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion de l'opération correspondante mentionnée au 7^o de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 (cela, à l'instar de ce qui était déjà et reste prévu lorsque la demande tend à la délivrance d'une carte portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »).

On remarquera aussi que le terme « banque », initialement employé dans le texte, est remplacé par celui d'« établissement de crédit » défini par l'article L. 511-1 du code monétaire et financier comme une personne morale qui effectue à titre de profession habituelle des opérations de banque au sens de l'article L. 311-1 du même code (réception de fonds du public, opérations de crédit, mise à la disposition de la clientèle ou gestion de moyens de paiement).

Sur l'autorité compétente pour délivrer la carte

L'autorité administrative compétente reste le préfet mais, dans un souci de meilleure précision, l'article 5, alinéa 1^{er}, du décret de 1972 est réécrit en distinguant, d'une part, selon que l'on est à Paris ou en province et, d'autre part, selon que le demandeur est une personne physique ou une personne morale : « 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 ».

Sur les formalités requises dans l'hypothèse d'un changement d'adresse et les incidences, le cas échéant, d'un déplacement dans un autre département

Le nouveau texte a apporté quelques innovations relativement aux formalités requises en cas de changement d'adresse du siège ou du principal établissement du titulaire de la carte et sur les incidences, s'il y a lieu, d'un déplacement dans un autre département . En effet, alors que le texte initial se contentait d'indiquer, très vaguement, que « tout changement d'adresse du siège de l'activité doit être déclaré à la ou aux préfetures intéressées », le nouvel alinéa 2 de l'article 6 du décret de 1972 est plus précis et plus riche :

- le titulaire de la carte professionnelle doit aviser sans délai le préfet qui lui a délivré cette carte de tout changement d'adresse de son siège ou principal établissement ;
- en cas de déplacement dans un autre département, l'intéressé est dispensé de demander une nouvelle carte ;
- une fois vérifiée la réalité du déplacement, le préfet qui lui a délivré la carte transmet le dossier au préfet désormais compétent en application de l'article 5 du décret.

Sur la durée de validité et le renouvellement périodique de la carte professionnelle

Comme par le passé, la carte professionnelle n'est pas octroyée de manière définitive et doit, ainsi, être périodiquement renouvelée. Le décret de 2005 a toutefois apporté une nouveauté de taille puisque la durée de validité, initialement annale, a été portée à dix ans (article 80, alinéa 1^{er}, du décret de 1972 modifié). En espaçant d'autant les pesantes formalités de renouvellement de la carte professionnelle, le pouvoir réglementaire satisfait ainsi une vieille revendication des professionnels qui jugeaient « inutile et humiliant d'être contraints au renouvellement annuel de leur carte professionnelle » (3) On notera toutefois que le contrôle et la révision du montant de la garantie financière continuent de se faire « à la fin de chaque période annuelle ou lors de circonstances exceptionnelles survenues en cours d'année » (article 31 du décret de 1972)..

La carte professionnelle est désormais valable dix ans.

Sur le dossier de demande de renouvellement

En abrogeant plusieurs dispositions antérieures, le décret de 2005 est venu simplifier très largement les formalités de constitution du dossier de demande de renouvellement de la carte professionnelle :

- avec la suppression, par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, des droits de constitution et de tenue du dossier antérieurement prévus par l'article 8 de la loi du 2 janvier 1970, l'article 80 nouveau du décret de 1972 n'exige plus que la demande de renouvellement de la carte professionnelle soit accompagnée, entre autres, de la justification du paiement de tels droits.

- avec l'abrogation pure et simple des articles 82 à 85 du décret de 1972, il n'est plus requis de joindre à la demande de renouvellement, notamment, un arrêté de comptes certifié exact (par un expert-comptable, un comptable agréé ou le garant) précisant le montant maximal des fonds, effets et valeurs détenus au cours de la période écoulée depuis le précédent arrêté de comptes.

Sur l'exigence d'une déclaration préalable d'activité souscrite pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assume la direction

Il y a un maintien du *statu quo* sur cette question, sauf sur un point sans doute mineur pour les professionnels : le récépissé de déclaration préalable est désormais établi, d'après l'article 8, alinéa 5, du décret du 20 juillet 1972, conformément à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, et du ministre de l'Intérieur (et non plus selon un modèle fixé 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).

Sur l'attestation d'emploi ou d'habilitation de la personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier

Comme le récépissé de déclaration préalable, l'attestation d'emploi ou d'habilitation est, elle aussi, dorénavant établie conformément à un modèle fixé par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, et du ministre de l'Intérieur (et non plus selon un modèle fixé 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).

L'aptitude professionnelle

Le décret de 2005 est venu procéder à une véritable refonte des dispositions régissant l'exigence d'aptitude professionnelle puisque la plupart des articles correspondants du décret de 1972 voient leur contenu remplacé ou modifié. Cette situation est la conséquence d'une nette volonté de simplification et, en même temps, d'actualisation du dispositif réglementaire. Simplification, en effet, puisqu'il fallait débroussailler les textes pour en réduire la complexité qui était telle que l'interprétation qui en était faite par les services des préfectures différait selon les départements, ce qui était accordé ici étant refusé là. Souci d'adaptation aussi dès l'instant qu'il fallait tenir compte du fait que certains diplômes qualifiants contenus dans la liste limitative établie par décret ou arrêté avaient, en réalité, disparu alors que des formations nouvelles n'étaient toujours pas prises en compte (4).

Aptitude professionnelle acquise en France

Les voies d'accès traditionnelles sont maintenues, mais avec quelques changements profonds au niveau des exigences.

La voie universitaire par la seule justification de certains diplômes. Alors que certaines organisations professionnelles souhaitaient l'imposition, en toutes hypothèses, d'une expérience professionnelle minimale (5), la voie d'accès par la seule possession de diplômes déterminés a été maintenue (6).

En premier lieu, sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle les personnes qui produisent « 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 » (article 11, 1°, du décret de 1972 modifié). On remarquera, au-delà de la simplification opérée (7), qu'il n'est plus exigé, lorsque le diplôme sanctionnant des études supérieures juridiques, économiques ou commerciales est délivré par un établissement reconnu par l'Etat, qu'il le soit par un établissement « figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, et du ministre de l'Education nationale ».

En deuxième lieu, l'article 11, 2° du décret de 1972 prévoit que la condition de compétence professionnelle est considérée comme remplie par les personnes qui produisent « un diplôme universitaire de technologie ou le brevet de technicien supérieurs spécialisés en matière immobilière ». La seule nouveauté réside dans le fait que le texte nouveau se contente d'imposer que le DUT ou le BTS soient « spécialisés en matière immobilière », alors que le texte antérieur exigeait que de tels diplômes sanctionnent « des études juridiques, économiques ou commerciales ».

En troisième lieu, sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle les personnes qui produisent « le diplôme de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation, option vente et gestion d'immeubles » (article 11, 3°, du décret de 1972 modifié).

La voie mixte exigeant le baccalauréat ou un diplôme équivalent et l'occupation d'un emploi subordonné d'une durée minimale et rattaché à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970. L'article 12 nouveau du décret de 1972 prévoit que la condition de compétence professionnelle est considérée comme satisfaite par la personne qui remplit cumulativement les conditions suivantes :

- d'une part, être 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 ;
- d'autre part, avoir occupé pendant au moins trois ans un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970.

Les seuls diplômes admis sont le baccalauréat ou un diplôme équivalent.

A la différence du texte antérieur, les seuls diplômes admis sont le baccalauréat ou un diplôme

équivalent, le texte nouveau ne faisant plus référence à « l'un des diplômes figurant sur une liste établie par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la Justice, et du ministre de l'Education nationale et délivré par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat » (8).

Il convient également de remarquer que la condition de pratique professionnelle est remaniée. Désormais, il n'y a plus de liste exhaustive d'emplois ciblés (9), le texte nouveau, plus flexible, se contentant d'exiger « un emploi subordonné (relevant, ainsi, du statut du salariat) se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 ».

Par ailleurs, la durée de l'expérience professionnelle est désormais unifiée et fixée à « au moins trois ans », alors que, sous le régime antérieur, la durée de cette expérience variait en fonction de la nature du diplôme produit (10).

Notons, enfin, que l'emploi subordonné considéré n'est pris en compte que s'il a eu un caractère formateur, raison pour laquelle l'article 15 nouveau dispose que la durée d'occupation requise doit s'entendre « 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 ». En faisant ainsi appel à ces notions juridiques bien connues en droit social, les rédacteurs du décret de 2005 ont sans doute entendu résorber les ambivalences contenues dans l'ancien article 15 qui exigeait, de façon un peu sibylline, que les emplois pris en considération eussent été « occupés d'une manière permanente en y consacrant tout le temps de la durée normale du travail exigée dans lesdits emplois ».

La voie de la promotion sociale reposant sur la seule justification d'un emploi subordonné d'une durée minimale et rattaché à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970. Initialement, le décret du 20 juillet 1972, dans ses articles 13 et 14, adoptait deux possibilités distinctes de justification d'une aptitude professionnelle n'exigeant la possession d'aucun diplôme : l'accès à la profession était alors subordonné à l'occupation de certains emplois déterminés, tantôt pendant quatre ans (ancien article 13), tantôt pendant dix ans (ancien article 14). Avec le décret de 2005, l'article 13 a été intégralement abrogé et, en même temps, l'article 14 substantiellement refondu. Ainsi, désormais, ne sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte prévue à l'article 1^{er} que les personnes ayant occupé, pendant au moins dix ans, un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 (11). Mais « 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 ». Sachant que, en toutes hypothèses, la durée d'occupation ainsi requise s'entend, aux termes de l'article 15 nouveau du décret, « 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 » (v. plus haut).

Aptitude professionnelle acquise dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen

De façon générale, la section II du chapitre II du décret de 1972 est réécrite pour remplacer et compléter la formule « des Communautés européennes » par les mots « de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen », cela dans un souci

d'actualisation de la terminologie employée (12) et d'extension du domaine des textes considérés (13). Plus particulièrement, on notera l'insertion d'un nouvel alinéa 6 dans l'article 16-1 ainsi que la réforme des articles 16-2 et 16-5 à propos des conditions particulières d'aptitude professionnelle requises des ressortissants des Etats européens considérés.

La garantie financière

Dispositions particulières aux différents modes de garantie financière

Quant au mode de garantie requis

Engagement écrit. Initialement, l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 énonçait l'obligation pour les personnes souhaitant exercer les activités visées à l'article 1^{er} de justifier d'une « garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés ou de l'engagement, soit d'un organisme de garantie collective, soit d'un établissement bancaire ». L'article 17 du décret de 1972 précisant, quant à lui, que cette garantie financière devait résulter : « 1° soit d'un cautionnement déposé par la personne mentionnée à l'article 1^{er} du présent décret à la Caisse des dépôts et consignations et spécialement affecté aux fins prévues par la loi susvisée ; 2° soit d'une caution écrite fournie par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ; 3° soit d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité à donner caution ». Mais, depuis la réforme opérée par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, la garantie ne résulte plus nécessairement d'un cautionnement spécialement affecté... (14), l'article 3, alinéa 7, de la loi « Hoguet » se contentant d'exiger « un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier ». Sachant que, selon l'article 22 nouveau du décret de 1972, cet engagement peut être souscrit par les entreprises d'assurance et les établissements de crédit agréés en France (auxquels sont assimilés les établissements de crédit agréés dans la Principauté de Monaco) ou dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

Garantie autonome. La nature juridique de l'engagement ainsi visé est sans aucun doute celle d'une garantie autonome (15), ce qui signifie que, en cas de procédure collective affectant l'intermédiaire garanti, le créancier qui aurait omis de déclarer son dû n'en conserverait pas moins la possibilité d'assigner directement le garant financier.

Garantie suffisante. L'exigence d'une garantie financière suffisante est maintenue même si l'article 3 de la loi de 1970, dans sa nouvelle rédaction, ne fait plus usage du qualificatif. En effet, l'article 86 du décret prévoit toujours des dispositions relatives au contrôle de la « suffisance de la garantie » ; ce texte est même enrichi d'un nouvel alinéa 5 aux termes duquel « si le garant constate une insuffisance de la garantie, il en avise sans délai le préfet après une mise en demeure de régulariser restée vaine ».

Quant au changement de garant

Aux termes du tout nouvel article 22-1, alinéa 2, du décret de 1972, « en cas de changement de

garant, le nouvel engagement peut stipuler que le garant reprend avec tous ses effets la garantie du précédent ».

La détermination de la garantie financière

A propos de la détermination de la garantie financière, le décret de 2005 n'apporte que des modifications logiques destinées, notamment, à adapter les textes à la suite, d'une part, de l'abandon de l'exigence de deux cartes professionnelles distinctes pour celui qui exerce conjointement des activités de transaction et de gestion (v. article 26) et, d'autre part, de la réforme des modes traditionnels de garantie (v. articles 27, 30, 37).

La mise en œuvre de la garantie financière

S'agissant du domaine et des conditions de mise en œuvre de la garantie financière, l'article 39 est réécrit avec un nouvel alinéa 1^{er} ainsi rédigé : « la garantie financière couvre toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectués à l'occasion d'une opération mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 [...]. Elle produit effet sur les seules justifications que la créance est certaine, liquide et exigible et que la personne garantie est défaillante, sans que le garant puisse exiger du créancier qu'il agisse préalablement contre le professionnel débiteur aux fins de recouvrement ». Force est de constater que, par rapport à l'ancienne rédaction, le décret de 2005 n'a eu, ici, que des apports dont la plupart sont sans grande portée :

- fusion formelle des anciens alinéas 1^{er} et 2 du texte ;
- référence à l'article 1^{er} de la loi de 1970 sans autre précision pour tenir compte de l'extension du champ de la loi Hoguet ;
- remplacement de la formule « sans que le garant puisse opposer au créancier le bénéfice de discussion » par une autre qui, même si elle est moins technique, est absolument équivalente : « sans que le garant puisse exiger du créancier qu'il agisse préalablement contre le professionnel débiteur aux fins de recouvrement ».

Puisque l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 n'exige plus que les personnes souhaitant exercer les activités visées à l'article 1^{er} justifient d'une « garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement », l'article 43 du décret de 1972 - qui faisait référence à un tel mode de garantie et, précisément, au bénéfice de subrogation de la caution *solvens* - a été logiquement abrogé par le décret de 2005.

Cessation de la garantie

Causes de cessation de la garantie

Maintien des causes traditionnelles de cessation de la garantie. Les causes de cessation de la garantie sont toujours les mêmes que par le passé mais, pour mettre l'article 44, alinéa 1^{er}, en

conformité avec les nouvelles dispositions relatives aux modes de garantie (v. plus haut), ce texte ne fait plus référence au « contrat de caution » mais plutôt à l'expression plus large et plus neutre de « contrat de garantie ».

Abandon de la faculté de prorogation de la garantie en cas de décès. L'article 44 nouveau a abandonné l'ancienne règle selon laquelle, en cas de décès de la personne garantie, la garantie pouvait être prorogée, exceptionnellement et provisoirement, pour une durée ne pouvant excéder un an, si la direction de l'entreprise était assurée, de convention expresse entre les parties, par une autre personne titulaire de la carte professionnelle concernant la même catégorie d'activités et garantie par le même garant.

Formalités obligatoires de publicité de la cessation de garantie

• Obligation de publication d'un avis dans la presse

Publicité dans un journal quotidien. « La cessation de garantie fait l'objet d'un avis dans un quotidien paraissant ou, à défaut, distribué dans le département où est situé le siège, dans le cas des personnes morales, ou le principal établissement, dans les autres cas, de la personne à laquelle a été donnée la garantie ainsi que, le cas échéant, dans le ou les départements où sont situés les établissements, succursales, agences ou bureaux qui dépendent de celle-ci » (article 44, alinéa 3, du décret de 1972). On remarquera qu'il n'est plus nécessaire, comme auparavant, qu'il y ait « publication d'un avis dans deux journaux, dont un quotidien... », procédure qui avait été dénoncée comme trop coûteuse par les professionnels (16).

Mentions obligatoires dans l'avis publié. Conformément à l'article 44, alinéa 3, l'avis publiant la cessation de la garantie doit mentionner le délai de production des créances (règle ancienne) ainsi que son point de départ (sachant que, en l'absence d'accomplissement de cette formalité, l'article 45, alinéa 3, dispose que ce délai ne court pas). En outre, lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant, il doit préciser, le cas échéant, que le nouveau garant a stipulé qu'il reprend avec tous ses effets la garantie du précédent (article 44, alinéa 3 *in fine*, apportant là une nouveauté).

Sanctions du défaut de publicité. La garantie ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication d'un avis dans un quotidien (article 44, al. 4).

• Obligation de notification par lettre

Obligation immédiate d'information par lettre. Aux termes de l'article 45, alinéa 1^{er}, « en cas de cessation de garantie, le garant informe immédiatement, par lettre recommandée avec avis de réception, les personnes ayant fait des versements et remises au titulaire de la carte professionnelle depuis moins de dix ans et dont les noms et adresses figurent sur le registre-répertoire prévu à l'article 51, ainsi que les personnes ayant donné mandat de gérer leurs immeubles et dont les noms et adresses figurent sur le registre des mandats prévus à l'article 65 ». Et « lorsque le titulaire de la carte est un syndic de copropriété ou un gérant de société, le garant informe également, dans les mêmes conditions, le président ou, à défaut, les membres du conseil syndical ou du conseil de

surveillance ». On remarquera notamment que, par une satisfaction d'un vœu exprimé par les professionnels (17), l'ancienneté des mandants qu'il convient d'avertir est désormais limitée dans le temps.

L'obligation d'informer les mandants devient limitée dans le temps.

Mention obligatoire dans la lettre. « Dans tous les cas, la lettre mentionne le délai de production des créances [...] ainsi que son point de départ » (article 45, al. 1^{er}, *in fine*), formalité sans l'accomplissement de laquelle ce délai ne court pas (article 45, alinéa 3).

Dispense de l'obligation d'information par lettre. Lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant et que le nouveau garant justifie auprès de l'ancien avoir stipulé qu'il reprend avec tous ses effets la garantie du précédent (conformément au dernier alinéa de l'article 22-1), l'avis mentionné au troisième alinéa de l'article 44 (v. plus haut) tient lieu de l'information par lettre (article 45, alinéa 2).

• Abandon de l'obligation antérieure d'affichage dans les copropriétés

On notera, avec l'abrogation de l'article 46 du décret de 1972 (18), que le garant n'est plus « tenu d'apposer ou de faire apposer une affiche informant de la cessation de garantie à la porte principale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et, s'il échet, à la porte principale de chaque bâtiment dépendant du syndicat ou de la société ». Il s'agit là d'un procédé alors critiqué comme « sans véritable efficacité et [...] infamant » (19).

• Obligation d'information du préfet et de l'établissement bancaire teneur du compte affecté

N'ayant fait l'objet d'aucune modification, l'article 48 du décret de 1972 exige toujours que « le consignataire ou le garant, suivant le cas, informe immédiatement de la cessation de la garantie ou de la modification de son montant le préfet qui a délivré la carte professionnelle ainsi que l'établissement bancaire dans lequel est ouvert l'un des comptes prévus par les articles 55, 59 et 71 ».

Prise d'effet de la cessation de garantie

Durée et point de départ du délai de production des créances. « Toutes les créances visées à l'article 39 qui ont pour origine un versement ou une remise fait antérieurement à la date de cessation de la garantie restent couvertes par le garant si elles sont produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la réception de la lettre prévue au premier alinéa, lorsque celui-ci est au nombre des personnes mentionnées par cet alinéa, ou, dans les autres cas, de la publication de l'avis prévu au troisième alinéa de l'article 44. Ce délai ne court que s'il est mentionné, ainsi que son point de départ, par la lettre ou par l'avis, selon le cas » (article 45, alinéa 3). On remarquera que, s'agissant de la lettre d'information considérée, ce n'est plus la date de son envoi qui est prise en considération (comme c'était le cas sous l'empire de l'article 45, alinéa 3, dans sa rédaction initiale), cela dans un souci évident de protection des créanciers de la garantie.

Détermination, mise en œuvre et cessation de la garantie financière pour les prestations touristiques

Aucune modification n'est apportée aux articles 48-1 à 48-7 du décret (intégrés par le décret n° 95-818 du 29 juin 1995). Il aurait pourtant fallu réécrire l'article 48-1, alinéas 1^{er} et 2, puisqu'il y est encore fait référence aux modes traditionnels de garantie (aujourd'hui réformés) et à l'article 17 (aujourd'hui abrogé).

Assurance de la responsabilité civile professionnelle

Les seules innovations apportées relativement à l'assurance de responsabilité civile professionnelle portent sur deux points :

- l'article 49 précise désormais que les intermédiaires doivent être en mesure de justifier, « à tout moment » (nouveau), de l'existence d'un contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- les articles 49 et 50 n'exigent plus que le contrat d'assurance soit souscrit « auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application du décret du 14 juin 1938 », mais auprès d'une « entreprise d'assurance » sans autre précision, ce qui traduit une incontestable volonté d'ouverture du marché.

Obligations particulières en cas de réception, détention ou disposition de fonds, effets ou valeurs par les intermédiaires

Registres-répertoires et reçus

S'agissant des obligations, prévues par les articles 51 et suivants, de tenue de registres spéciaux et de délivrance de reçus pour tous versements ou remises qui leur sont faits, deux innovations ont été apportées par le décret de 2005.

Extension de l'obligation de tenue du registre-répertoire au titulaire de la carte portant la mention « Marchand de listes ». Les dispositions de l'article 51 sont désormais étendues, expressément, au titulaire de la carte « Marchand de listes » : « tous les versements ou remises faits au titulaire de la carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce ou Marchands de listes" doivent être immédiatement mentionnés sur un registre-répertoire ».

Possibilité d'informatisation des registres et reçus. Selon l'article 53 nouveau, « les registres et documents mentionnés aux articles 51 et 52 peuvent être établis, tenus et conservés sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil » (relatifs à la preuve littérale) (alinéa 1^{er}) et « ils doivent être conservés pendant dix ans quel que soit leur support » (alinéa 2). Ainsi, dorénavant, le décret de 1972 ne tient aucun compte du support et des modalités de transmission à propos de la tenue des registres et la délivrance des reçus. Il y a désormais une nette équivalence entre l'écrit traditionnel et l'écrit électronique dès lors que celui-ci satisfait aux conditions d'identification incontestable de l'auteur et de l'intégrité de l'écrit exigées par le code civil (cf. article 1316-1).

Obligations concernant les intermédiaires garantis par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance

Obligation d'ouverture d'un compte spécial. L'alinéa 1^{er} de l'article 55 du décret est réécrit en ces termes : « lorsque la garantie est donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance, le titulaire de la carte professionnelle prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} du présent décret est tenu de faire ouvrir, à son nom, dans un établissement de crédit, un compte qui est spécialement affecté à la réception des versements ou remises mentionnés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 [...], à l'exclusion des sommes représentatives des rémunérations ou commissions ». Deux enseignements doivent être tirés de cette nouvelle rédaction :

- d'une part, en faisant preuve de souplesse, le texte nouveau n'exige plus « un compte qui [soit] exclusivement affecté à la réception des versements ou remises visés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 », l'affectation spéciale à une telle fin étant désormais suffisante ;

Le professionnel peut désormais accepter les versements par carte de paiement.

- cela dit, le texte précise, d'autre part, que le compte considéré ne peut en aucun cas être affecté à la réception « des sommes représentatives des rémunérations ou commissions ».

Admission de la carte de paiement dans la liste limitative des instruments de paiement des fonds reçus par les intermédiaires immobiliers. Désormais, l'article 56 admet, à côté des traditionnels moyens de paiement licites et limitativement énumérés (chèque barré à l'ordre de l'établissement de crédit où le compte est ouvert, virement, mandat postal à l'ordre dudit établissement de crédit), que les versements reçus par le titulaire de la carte professionnelle peuvent être faits par carte de paiement. Il convenait, en effet, « de prendre acte de l'existence des cartes bancaires dont le pouvoir réglementaire ne pouvait prévoir le développement en 1972 » (20).

Obligations concernant les intermédiaires dont la garantie résulte d'une consignation

Obligation d'ouverture d'un compte spécial à rubriques. Le premier alinéa de l'article 59 du décret est reformulé en ces termes : « lorsque la garantie résulte d'une consignation, la personne qui est titulaire de la carte professionnelle portant la mention : "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Marchand de listes" est tenue de faire ouvrir un compte spécial à rubriques qui est spécialement affecté à la réception des versements et remises mentionnés à l'article 5 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée, à l'exclusion des sommes représentatives des rémunérations ou commissions [...] ».

Trois enseignements doivent être tirés de la nouvelle rédaction de l'article 59, alinéa 1^{er} :

- en premier lieu, il y a une extension de l'obligation d'ouverture du compte considéré au titulaire de la carte portant la mention « Marchand de listes » ;

- en deuxième lieu, le texte nouveau n'exige plus un compte « exclusivement affecté à la réception des versements ou remises visés à l'article 5 de la loi [...] du 2 janvier 1970 », l'affectation spéciale à une telle fin étant désormais suffisante ;

- néanmoins, le texte précise, en troisième lieu, que le compte en question ne peut en aucun cas être affecté à la réception « des sommes représentatives des rémunérations ou commissions ».

Admission de la carte de paiement parmi les moyens de réalisation des versements reçus par les intermédiaires immobiliers. Désormais, l'article 59, alinéa 2, admet, à côté des traditionnels moyens de paiement licites et limitativement énumérés (chèque barré à l'ordre de l'établissement de crédit où le compte est ouvert, virement, mandat postal à l'ordre dudit établissement de crédit), que les versements reçus par le titulaire de la carte professionnelle considérée puissent être faits par carte de paiement.

Modernisation de la terminologie pour tenir compte du passage d'un « droit des faillites » à un « droit des entreprises en difficulté ». Pour tenir compte de la migration, depuis 1985, d'un « droit des faillites » à un « droit des entreprises en difficulté » et, en particulier, de la scission de la profession de syndic et de la distinction subséquente des professions d'administrateur judiciaire et de mandataire-liquidateur, le septième alinéa de l'article 61 est modifié : les mots « le syndic, en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens » sont remplacés par les mots « l'administrateur ou le mandataire judiciaire désigné après l'ouverture d'une procédure relevant du livre VI du code de commerce ».

Dispositions particulières à la gestion immobilière

Les innovations apportées par le décret de 2005 portent sur trois points : la possibilité d'informatisation du registre des mandats, le régime des versements accompagnant une réservation de location saisonnière et l'assurance de responsabilité civile professionnelle.

Possibilité d'informatisation du registre des mandats. Selon le nouvel alinéa 6 de l'article 65 modifié, « le registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil (relatifs à la preuve littérale) ». Ainsi, s'agissant du support et des modalités de transmission du registre des mandats, il y a désormais une nette parité entre l'écrit sur support papier et l'écrit sur support électronique dès l'instant où ce dernier répond aux conditions d'identification infaillible de l'auteur et de l'intégrité de l'écrit exigées par le code civil (v. article 1316-1).

Régime des versements accompagnant une réservation de location saisonnière. L'article 68 du décret fait l'objet d'une réécriture en ces termes : « les versements accompagnant une réservation de location saisonnière [...] ne peuvent intervenir plus de six mois avant la remise des clés ni excéder 25 % du montant total du loyer. Le solde ne peut être exigé qu'un mois, au plus tôt, avant l'entrée dans les lieux » (alinéa 1^{er}).

On remarquera, en premier lieu, que le texte ne vise plus seulement « les locations [...] saisonnières de locaux meublés, d'une durée maximale non renouvelable de quatre-vingt-dix jours », mais toute location saisonnière (encore que, en pratique, le changement est mineur puisque l'article 1-1 de la

loi de 1970 définit désormais la location saisonnière comme « la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs »).

En outre, le texte ne dispose plus que « le versement du solde du loyer peut être exigé contre la remise des clés », mais que, plus précisément, « le solde ne peut être exigé qu'un mois, au plus tôt, avant l'entrée dans les lieux ».

Pour le reste, le texte actuel ne parle plus de « versements et remises faits au nom du mandataire », mais de « versements accompagnant une réservation de location saisonnière » ; de même, on n'évoque plus le « quart du montant du loyer », mais les « 25 % du montant total du loyer ».

Assurance de responsabilité civile professionnelle. Le dernier alinéa de l'article 69 est modifié pour prendre acte de ce que les articles 49 et 50 n'exigent plus que le contrat d'assurance soit souscrit « auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé en application du décret du 14 juin 1938 », mais auprès d'une « entreprise d'assurance » quelconque.

Les conventions prévues par l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970

Possibilité d'informatisation du registre des mandats tenu par l'intermédiaire exerçant une activité de transactions. Selon le nouvel alinéa 6 de l'article 72 modifié, le registre des mandats « peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil ». Là encore, le pouvoir réglementaire consacre, relativement à la tenue du registre des mandats, une nette équivalence entre le traditionnel écrit sur support papier et l'écrit sur support électronique (v. plus haut).

Les conventions relatives aux opérations de l'article 1^{er} (1° à 5°) de la loi du 2 janvier 1970

Exigibilité et paiement de la rémunération de l'agent immobilier : constatation de l'opération par acte authentique. Précisant les exigences de l'article 6 de la loi « Hoguet », l'article 73 du décret de 1972 est enrichi d'un nouvel alinéa 4 aux termes duquel « le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai sa rémunération ou sa commission une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire ».

Les conventions relatives aux opérations de l'article 1^{er} (7°) de la loi du 2 janvier 1970

Possibilité d'informatisation des registres spéciaux tenus par l'intermédiaire exerçant une activité de marchand de listes. Selon le nouvel alinéa 5 de l'article 79-1 modifié, le registre spécial, sur lequel sont mentionnées toutes les conventions conclues entre le marchand de listes et le propriétaire du bien ou le titulaire des droits sur ce bien, « peut être tenu sous forme électronique dans les conditions prescrites par les articles 1316 et suivants du code civil ». Des dispositions analogues sont prévues par le nouvel alinéa 4 de l'article 79-2 à propos du registre spécial sur lequel sont mentionnées toutes les conventions conclues entre le marchand de listes et l'acheteur.

Interdiction faite au marchand de listes de recevoir paiement préalablement à la parfaite exécution de son obligation contractuelle. Par un abandon d'une faculté antérieurement prévue

(par l'article 79-2, alinéa 2), l'alinéa 1^{er} du nouvel article 79-2 interdit désormais au marchand de listes de recevoir paiement préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement les listes ou fichiers (et ce, dans la droite ligne de l'article 6, dernier alinéa, de la loi de 1970 modifiée). D'ailleurs, le rappel de cette interdiction figure désormais parmi les mentions obligatoires de la convention conclue entre l'acheteur de listes ou de fichiers et le titulaire de la carte professionnelle (article 79-2 nouveau, al. 1^{er}).

Renouvellement des cartes professionnelles et contrôle

Les innovations apportées en matière de renouvellement de la carte professionnelle ayant déjà été présentées (v. plus haut), ne seront examinés ici que les changements apportés en matière de contrôle de la suffisance de la garantie financière et de la moralité de l'intermédiaire immobilier.

Contrôle de la suffisance de la garantie financière. Aux termes du nouvel alinéa 5 de l'article 86 du décret, « si le garant constate une insuffisance de la garantie, il en avise sans délai le préfet après une mise en demeure de régulariser restée vaine ».

Contrôle de la moralité du titulaire de la carte professionnelle. Le nouvel article 86-1, alinéa 1^{er}, dispose que « le ministère public avise sans délai le préfet compétent en application du premier alinéa de l'article 5 de toute condamnation pénale prononcée contre un titulaire de la carte professionnelle et entraînant l'incapacité d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ». L'alinéa 2 ajoute que « le greffier chargé de tenir le registre du commerce et des sociétés avise sans délai le préfet de la radiation d'un titulaire de la carte professionnelle, quel qu'en soit le motif ».

Dispositions diverses

L'ancien chapitre IX relatif aux « dispositions transitoires » a été entièrement abrogé pour dépoussiérer le décret de 1972 d'un contenu qui était devenu obsolète et superflu, en l'occurrence les règles transitoires relatives aux conditions d'aptitude professionnelle (articles 87 à 90) et de garantie financière (article 91). Du coup, le nouveau chapitre IX du décret est désormais consacré aux « dispositions diverses » (ancien chapitre X).

Dans ce cadre, l'article 92, alinéa 1^{er}, est modifié pour ajouter de nouvelles mentions obligatoires à celles qui étaient déjà exigées sur les documents, contrats et correspondances à usage professionnel des intermédiaires immobiliers : ces nouvelles mentions sont celles prescrites par les articles 8, 28 et 56 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales et par l'article 72 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 relatif au registre du commerce et des sociétés (mentions sur les papiers d'affaire des commerçants en général et des sociétés commerciales en particulier).

En outre, l'obligation spéciale prévue par l'article 93, dernier alinéa (21), est désormais applicable, plus précisément, aux seuls « titulaires de la carte portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » ou « Marchand de listes ».

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Statut * Modernisation

(1) V. B. Saintourens, Réforme des règles relatives à l'activité d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce, RTD com. 2005, p. 41-42 ; C. Beddeleem, Ordonnance n° 2004-634 du 1^{er} juillet 2004, Ann. loyers 2004, p. 2415 et s.

(2) V. B. Vorms, Moderniser la réglementation des activités immobilières, Livre Blanc établi à la demande de M^{me} la ministre de la Justice et de M^{me} la secrétaire d'Etat au logement, 3 avril 2002.

(3) Livre Blanc, préc., p. 8.

(4) v. Livre Blanc, préc., p. 8 et 11-12.

(5) v. Livre Blanc, préc., p. 12.

(6) Néanmoins, la liste de ces diplômes est devenue plus restreinte puisque, désormais, n'y figurent plus les diplômes ou attestations suivants : diplôme d'aptitude professionnelle aux fonctions de notaire délivré par une chambre départementale de notaires ; diplôme d'aptitude de premier clerc de notaire ; attestation délivrée par leur ordre respectif aux anciens notaires, aux anciens avoués près les cours d'appel, aux anciens huissiers de justice, aux anciens géomètres experts habilités à se livrer à l'administration de biens ; attestation délivrée par le procureur de la République, aux anciens greffiers titulaires de charge, aux anciens avoués près les tribunaux de grande instance, aux anciens agréés près les tribunaux de commerce, aux anciens syndics et administrateurs judiciaires.

(7) Il n'est plus référence au « diplôme délivré par l'Etat à l'issue du deuxième examen de la licence en droit ou en sciences économiques », mais à « 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 ».

(8) Alors que les organisations professionnelles souhaitaient seulement que « la liste des diplômes qualifiants, fixée par décret ou arrêté, [fasse l'objet d'une] mise à jour régulière » (v. Livre Blanc, préc., p. 11-12), le pouvoir exécutif est allé plus loin en optant pour l'éviction pure et simple des diplômes figurant sur la liste initialement prévue par le b de l'article 12, 1°.

(9) Emplois dans les organismes d'HLM ; emplois dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle sollicitée ; clerc de notaire, clerc d'avoué ou secrétaire d'agréé ; emploi public se rattachant à une activité relative aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.

(10) Un an au moins pour les titulaires du baccalauréat ou d'un diplôme équivalent et deux ans au moins pour les titulaires des diplômes figurant sur une liste établie par arrêté interministériel.

(11) L'article 12, 2° ne contenant plus de liste limitative d'emplois déterminés, la formule imparfaite de l'article 14 (« l'un des emplois mentionnés au 2° de l'article 12 ») doit être logiquement interprétée comme faisant référence à « un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 »).

(12) Le traité CEE étant devenu, depuis la signature du traité sur l'Union européenne - dite de Maastricht - du 7 février 1992, le traité « CE ».

(13) Aux ressortissants des pays « non communautaires » membres de l'Espace économique européen : Islande, Liechtenstein, Norvège.

(14) L'article 17 précité du décret de 1972 est intégralement abrogé tandis que les articles 27, 30 et 37 sont, par voie de conséquence, réécrits et purgés de leurs références directes ou indirectes aux modes traditionnels impératifs de garantie.

(15) Rappelons que, malgré les difficultés posées par les textes dans leur rédaction initiale, la jurisprudence avait fini par considérer que la garantie financière exigée de l'intermédiaire n'était pas, du point de vue de son régime, juridiquement assimilable à un simple cautionnement même si elle en empruntait la technique (Cass. Ass. plén. 4 juin 1999, RDI 1999, p. 438, obs. D. Tomasin ; Cass. 1^{re} civ. 12 décembre 2000, AJDI 2001, p. 730, obs. M. Thioye ; Cass. 1^{re} civ. 25 juin 2002, AJDI 2003, p. 529, obs. M. Thioye).

(16) v. Livre Blanc, préc., p. 24.

(17) v. Livre Blanc, préc., p. 25 : « dans la pratique, ceux qui s'acquittent de leurs obligations constatent qu'une très large part des lettres recommandées qu'ils adressent aux anciens mandants, identifiés grâce au registre des mandats, leur revient ».

(18) Toutefois, le contenu de ce texte, alinéas 1^{er} et 2, est désormais transféré à l'article 45, alinéa 1^{er} *in fine*.

(19) v. Livre Blanc, préc., p. 25.

(20) Livre Blanc, préc., p. 29.

(21) L'affiche apposée, en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle doit indiquer, outre les mentions exigées de tous les titulaires de carte professionnelle (le numéro de la carte professionnelle, le montant de la garantie ainsi que la dénomination et l'adresse du consignataire ou du garant), l'établissement de crédit et le numéro du compte où doivent être effectués les versements et remises ainsi que les modes obligatoires de versement.