

**ASSEMBLEE NATIONALE**

14 décembre 2005

**DROIT DE PRÉEMPTION ET PROTECTION DES LOCATAIRES  
EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE - (n° 2599)**

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 22 Rect.

présenté par  
MM. Le Bouillonec, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus,  
Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche  
et les membres du groupe Socialiste

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRES L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant :**

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'exercice de l'activité de marchand de biens.

« Il fixe en particulier le montant minimum du capital social pour les personnes morales, un ratio de fonds propres et, le cas échéant, une garantie financière proportionnelle à la valeur des actifs immobiliers possédés ou ayant donné lieu à signature d'un acte ou document contractuel engageant le marchand de biens à les acquérir, le mode de calcul de la garantie financière nécessaire lorsque le marchand de biens reçoit des fonds des acquéreurs avant livraison du bien, les modalités d'assurance en matière de responsabilité civile professionnelle et les garanties relatives à la bonne fin des opérations et à la bonne réalisation des travaux. Tout logement vendu par un marchand de biens doit être décent au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Le non-respect de ces obligations entraîne interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, la dissolution de la personne morale et le paiement d'une amende pénale de 100 000 euros.

« Le décret fixe les conditions particulières d'exercice de cette activité pour les organismes à vocation sociale ayant pour but le redressement des copropriétés en difficulté. »

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement énonce les conditions nécessaires à l'activité de marchands de biens, définie à l'amendement précédent :

Un capital social minimum ; un ratio de fonds propres ou une caution bancaire ; une garantie financière pour le cas où le marchand de biens reçoit des fonds avant la livraison du bien ; les assurances et garanties normales en matière de responsabilité civile professionnelle, de bonne fin des opérations, de bonne réalisation des travaux ; enfin, tout logement vendu par un marchand de biens doit être en état décent.

Des sanctions dissuasives sont prévues en cas de non-respect de ces règles (interdiction d'exercer, dissolution de la société, amende pénale).

En revanche, des dispositions particulières sont prévues pour les organismes sociaux qui s'occupent de redresser des copropriétés en difficulté.