

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° 166**

présenté par
M. Straumann

ARTICLE 9

Après l'alinéa 15, insérer l'alinéa suivant :

« a *bis*) À la fin du 2°, les mots : «, à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État » sont supprimés ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 9 du projet de loi, en modifiant l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, vise à donner une assise légale à la mission de contrôle des garants financiers. Ce renforcement du rôle de ces derniers est très positif puisque c'est à travers ce contrôle que s'exprime la mission de prévention du garant sur le marché des professionnels de l'immobilier, mission particulièrement vertueuse en faveur de la protection des clients de ces professionnels.

Cependant, cet effet vertueux sur le marché de l'immobilier ne pourra être que partiel tant que certains professionnels continueront d'échapper au contrôle des garants. C'est le cas notamment des professionnels ayant déclaré leur intention d'exercer leur activité sans détention de fonds.

Cette situation fait courir un risque important aux clients de ces professionnels dans la mesure où la déclaration d'un exercice sans détention de fonds n'élimine pas pour autant tout risque de détournement de fonds. Rappelons en effet que la seule remise d'un chèque libellé au nom du notaire entre les mains d'un agent immobilier constitue une détention de fonds et que le risque de détournement existe...

En outre, en l'absence de la parution de l'arrêté prévu à l'article 94 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 (modifié par le décret n° 2010-1707 du 30 décembre 2010), les clients peuvent ne pas être informés de l'exercice sans détention de fonds du professionnel auquel il s'adresse. Faute de texte,

les titulaires de ces cartes n'ont en effet aucune obligation de transparence et d'information vis-à-vis des particuliers (mentions obligatoires sur l'absence de garantie financière, sur l'engagement de ne pas détenir de fonds et l'absence de garantie, etc.).

Enfin, signalons également que l'exercice sans détention de fonds n'a aucun sens pour les activités de Syndic de copropriété ou de Gestion immobilière, ces activités impliquant par nature une détention de fonds.

Le présent amendement a donc pour objet de rétablir l'obligation de garantie financière pour tous les professionnels de l'immobilier, y compris ceux ayant déclaré leur intention d'exercer leur activité sans détention de fonds.