

**Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998
réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations
portant sur les immeubles et les fonds de commerce
en Nouvelle-Calédonie**

Historique :

Créée par	Délibération n° 25-98/APS du 23 avril 1998 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce	JONC du 14 mai 1998 Page 1870
Modifiée par	Délibération n° 245-98 / BAPS du 26 juin 1998	JONC du 14 juillet 1998 Page 2783
Modifiée par	Délibération n° 311-98 / BAPS du 4 août 1998	JONC du 11 août 1998 Page 3404
Modifiée par	Délibération n° 673-98 / BAPS du 26 novembre 1998 précisant l'article 33 de la délibération n°25-98/APS du 23 avril 1998	JONC du 22 décembre 1998 Page 5316
Modifiée par	Délibération n° 036/CP du 26 juin 2000 portant transfert de la réglementation des conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.	JONC du 11 juillet 2000 Page 2678

Titre préliminaire

Article 1^{er}

Modifié par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art 1^{er}

Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux personnes physiques ou morales, qui, d'une manière habituelle, quelle que soit la dénomination qu'elles utilisent, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

- 1) l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis,
- 2) l'achat, la vente, la location-gérance de fonds de commerce,
- 3) la cession d'un cheptel mort ou vif,
- 4) la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- 5) l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce,
- 6) la gestion immobilière, notamment en qualité de syndic de copropriété,

7) la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis à l'exclusion des publications de presse.

NB : l'article 1^{er} de la délibération n°036/CP du 26 juin 2000 précise que la délibération n°25-98/APS du 23 avril 1998 a valeur de règlement pour l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie

Article 2

Les dispositions de la présente délibération ne sont pas applicables :

1) aux notaires, aux avocats, aux huissiers de justice et aux administrateurs judiciaires, pour les opérations qu'ils sont régulièrement habilités à réaliser dans le cadre de la réglementation de leur profession.

2) aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations sur lesquelles elles ont des droits réels divis, ou indivis,

3) aux personnes agissant pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible, ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs dans les conditions prévues aux titres X et XI du livre 1^{er} du code civil.

4) aux sociétés d'Etat, établissements publics, sociétés d'économie mixte ou aux organismes qui collectent la participation des employeurs à l'effort de construction dans la mesure où ils gèrent exclusivement leurs immeubles. Elles ne s'appliquent pas non plus aux sociétés mutualistes, collectant des cotisations obligatoires, qui gèrent exclusivement les immeubles desdites sociétés.

Titre I – Conditions d'accès à la profession et de son exercice

Chapitre I – Dispositions générales

Article 3

Modifié par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art. 2

Les activités visées à l'article 1^{er} ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

1) justifier de leur aptitude professionnelle.

2) 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'une entreprise d'assurance agréée à cet effet, soit d'un établissement de crédit.

3) contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle.

4) ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdictions définies au chapitre IV ci-après.

La carte n'est délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes satisfont aux conditions prévues aux 2) et 3) ci-dessus et que si leurs représentants légaux et statutaires satisfont aux conditions prévues aux 1) et 4) ci-dessus.

Les personnes qui assurent la direction de chaque établissement, succursale ou agence, doivent également satisfaire aux 1) et 4) ci-dessus.

Article 4

Toute personne habilitée par un titulaire de carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier doit justifier de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs conformément aux dispositions de l'article 13 de la présente délibération. Les dispositions du chapitre IV de la présente délibération lui sont applicables.

Chapitre II – La carte professionnelle

Article 5

La carte professionnelle délivrée aux personnes qui exercent une des activités visées aux 1) à 5) et 7) de l'article 1^{er} porte la mention « prestations de services en transactions sur immeubles et fonds de commerce ».

Celle qui est délivrée aux personnes qui exercent l'activité visée au 6) de l'article 1^{er} porte la mention « prestations de service en gestion immobilière ».

Lorsqu'une même personne physique ou morale se livre ou prête son concours à des opérations visées à l'un et l'autre des deux alinéas précédents, il lui est délivré une carte professionnelle pour chacune de ces deux catégories d'activités.

Ces cartes sont conformes aux modèles figurant aux annexes I à IV.

Article 6

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 à l'article 1^{er} de la présente délibération.

La demande précise la nature des opérations pour lesquelles la carte est sollicitée.

Lorsque la demande est faite par une personne physique, elle mentionne l'état civil, la profession, le numéro d'inscription au RIDET, le domicile et le lieu de l'activité professionnelle de cette personne.

Lorsque la demande est faite au nom d'une personne morale, elle indique la dénomination, la forme juridique, le siège, l'objet de la personne morale, le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ainsi que l'état-civil, le domicile, la profession et la qualité du ou des représentants légaux ou statutaires.

La demande est présentée par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale ou, le cas échéant, par le locataire-gérant qui exerce ou envisage d'exercer l'activité considérée.

Si la direction de l'entreprise est assumée par un préposé ou un gérant mandataire ou salarié, la demande indique également, dans ce cas, l'état civil, la qualité, le domicile de cette personne qui doit, en outre, justifier qu'elle satisfait aux conditions prévues aux 1) et 4) de l'article 3 de la présente délibération.

Article 7

La demande doit être accompagnée :

- 1) de la justification qu'il satisfait par le ou les demandeurs aux conditions d'aptitude professionnelle spécifiées au chapitre III ci-après,
- 2) de l'attestation de garantie financière délivrée dans les conditions prévues au chapitre V ci-après,
- 3) de l'attestation d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle prévue au chapitre VI ci-après,
- 4) du paiement ou de la justification du paiement de la redevance prévue à l'article 15,
- 5) d'un extrait du registre du commerce et des sociétés datant de moins d'un mois si l'entreprise est immatriculée à ce registre ou d'un double de la demande si elle doit y être immatriculée,
- 6) d'un extrait du casier judiciaire.

Article 8

Modifié par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, articles 2 et 3

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 gouvernement de la Nouvelle-Calédonie de tout changement d'adresse ou de toute ouverture ou fermeture d'établissement, succursale ou bureau.

Article 9

Modifié par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art. 2

La carte professionnelle est délivrée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

Article 10

Modifiée par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art. 2

Un dossier portant un numéro d'identification est ouvert au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (direction chargée des affaires économiques) au nom du ou des demandeurs.

Tout changement d'adresse du siège de l'activité doit être déclaré audit service.

Une demande doit également être faite en cas de changement dans l'identité du ou des représentants légaux ou statutaires, dans la dénomination ou dans la forme de la personne morale. Une déclaration est faite en cas d'avenant à la garantie financière ou à l'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle. Il est alors délivré une nouvelle carte sur remise de l'ancienne.

Article 11

Modifiée par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art. 2

En cas de cessation de la garantie financière, de suspension, d'expiration ou de dénonciation du contrat d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, ainsi qu'en cas d'interdiction ou d'incapacité d'exercer, le titulaire de la carte professionnelle doit la restituer immédiatement au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

Il est tenu, ainsi que toute personne qui en serait porteur, de la remettre sur simple réquisition d'un agent de l'autorité publique.

Article 12

Modifiée par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art. 2

Une déclaration préalable d'activité est effectuée au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (direction chargée des affaires économiques) pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau visé à l'article 8 ci-dessus par le titulaire de la carte professionnelle.

Cette déclaration contient les renseignements mentionnés soit à l'alinéa 3, soit à l'alinéa 4 de l'article 6 ci-dessus, suivant le cas, ainsi que le numéro de la carte professionnelle.

Elle comporte également l'état-civil, la qualité et le domicile personnel de la personne qui en assume la direction.

Un sous-dossier numéroté est ouvert pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau.

Après justification de ce qu'elle remplit les conditions prévues aux 1) et 4) de l'article 3, conformément aux dispositions du 6) de l'article 7 et de l'article 19 de la présente délibération, il est remis à la personne qui dirige l'établissement, la succursale, l'agence ou le bureau, un récépissé de déclaration conforme au modèle figurant à l'annexe V.

Tout changement d'adresse de l'établissement, de la succursale, de l'agence ou du bureau, ainsi que tout changement de la personne qui en assume la direction donne lieu à déclaration au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (direction chargée des affaires économiques). Après que sont apportées, s'il y a lieu, les justifications rappelées au précédent alinéa, il est délivré un nouveau récépissé sur remise de l'ancien.

Toute personne qui détient ce récépissé de déclaration est tenue, lorsque les conditions mises à sa délivrance ne sont plus remplies, de restituer ce document sur la simple réquisition d'un agent de l'autorité publique.

Les dispositions prévues à l'article 8 ci-dessus et au présent article, ne sont pas applicables aux services de gestion implantés dans les ensembles immobiliers qui ne disposent d'aucune autonomie administrative et financière.

Article 13

Modifiée par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art. 2

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, justifie de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation conforme au modèle figurant en annexe VI.

Cette attestation est délivrée par le titulaire de la carte professionnelle, après avoir été visée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie. Les dispositions du 6) de l'article 7 ci-dessus sont applicables pour le visa de l'attestation.

Toute personne qui détient une attestation est tenue de la restituer au titulaire de la carte professionnelle qui la lui a délivrée, dans les vingt quatre heures de la demande qui en a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sur simple demande du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ou du Procureur de la République formulée à cet effet, l'attestation doit être retirée.

En cas de non-restitution de cette attestation, le titulaire de la carte professionnelle doit en aviser aussitôt le Procureur de la République ainsi que le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

Toute modification dans les énonciations de l'attestation donne lieu à délivrance d'un nouveau document sur remise de l'ancien.

Les nom et qualité du titulaire de l'attestation doivent être mentionnés dans les conventions visées à l'article 47 lorsqu'il intervient dans leur conclusion, ainsi que les reçus de versements ou remises lorsqu'il en délivre.

Article 14

En cas de négociation, entremise, démarchage, versement de fonds, remise de titres ou d'effets, engagement ou convention, à l'occasion de l'une des opérations spécifiées à l'article 1^{er}, toute personne intéressée peut exiger la présentation, suivant les cas, de la carte professionnelle, du récépissé de la déclaration d'activité ou de l'attestation prévue à l'article ci-dessus.

Article 15

Modifié par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art. 4

L'obtention ou le renouvellement de la carte donne lieu à la perception d'un droit de constitution et de tenue de dossiers dont le montant est fixé à cinq mille (5000) francs CFP. Ce droit est versé préalablement à la délivrance de la carte ou du visa sollicité à la caisse du payeur de la Nouvelle-Calédonie sur production d'un récépissé provisoire mentionnant la formalité accomplie par le demandeur donnant lieu au paiement.

Chapitre III – L’aptitude professionnelle

Article 16

Modifié par la délibération n° 036/CP du 26 juin 2000, art 2.

Complété par la délibération n° 311-98 / BAPS du 4 août 1998, art.3.

Pour obtenir une des cartes professionnelles prévues à l’article 5 de la présente délibération, sont regardées comme justifiant de l’aptitude professionnelle requise les personnes qui produisent :

- le doctorat d’Etat ou la maîtrise en droit ou en sciences économiques, ou tout diplôme national sanctionnant un premier ou second cycle d’études juridiques, économiques ou de gestion ou un diplôme universitaire de technologie ou le brevet de technicien supérieur pour les mêmes disciplines.

- le diplôme d’expertise comptable.

- le diplôme d’un institut d’études politiques.

- le diplôme d’aptitude aux fonctions de notaire et de premier clerc de notaire

- le diplôme de l’école des hautes études commerciales ou d’écoles supérieures de commerce ou de sciences économiques et commerciales ou d’administration des entreprises,

- le diplôme d’un établissement reconnu par l’Etat dont la liste sera fixé par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

NB : La liste de ces diplômes est ainsi fixée par l’article 3 de la délibération n°311-98/BAPS du 4 août 1998 :

« Pour l’application de l’article 16 de la délibération n°25-98/APS du 23 avril 1998, sont regardées comme justifiant de l’aptitude professionnelle les personnes qui sont titulaires de l’un des diplômes ou examens suivants :

- Diplôme de 3ème cycle en immobilier et ou en administration du patrimoine, droit, économie ou gestion, certificat d’études supérieures spécialisées en immobilier de l’école supérieur des professions immobilières ;

- Mastère spécialisé dans le secteur de l’immobilier,

- Diplôme du centre d’études et de recherche sur la construction et le logement (CERCL),

- DESUP de gestion immobilière de l’entreprise du CEP Paris I,

- Titre de 1er ou 2ème cycle de spécialisation immobilière de l’institut supérieur de l’immobilier (INSIM) de Toulouse,

- Diplôme d’un institut d’études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l’habitation,

- Diplôme d’ingénieur d’Etat ou décerné par une école habilitée par la commission des titres d’ingénieur à délivrer un diplôme d’ingénieur dans les disciplines juridiques, économiques, commerciales et immobilières,

- Diplôme délivré par une école de gestion et de commerce de chambre de commerce et d’industrie. »

Article 17

Complété par la délibération n° 311-98 / BAPS du 4 août 1998, art.3.

Pour obtenir l’une des cartes professionnelles prévues à l’article 5 ci-dessus, sont regardées comme justifiant de l’aptitude professionnelle requise les personnes qui remplissent les deux conditions suivantes:

1) être titulaire de l’un des diplômes suivants :

- brevet professionnel des professions immobilières,

- baccalauréat ou d'un diplôme délivré par l'Etat et sanctionnant des études d'un niveau égal ou supérieur ou du brevet de technicien,
- capacité en droit,
- brevet supérieur d'études commerciales,
- diplôme d'études immobilières délivré par l'université de Limoges ou par un établissement reconnu par l'Etat.

2) avoir exercé pendant quatre ans au moins :

- comme cadre dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle sollicitée,
- clerc de notaire,
- dans un emploi public se rattachant à une activité relative aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.

NB : L'article 4 de la délibération n°311-98/BAPS du 4 août 1998 dispose :

« En vue de l'application de l'article 17 de la délibération n°25-98/APS du 23 avril 1998, sont pris en considération pour la justification de l'aptitude professionnelle les diplômes ou examens suivants :

- *certificat d'études juridiques immobilières d'un institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation,*
- *certificat d'assistant immobilier de l'institut supérieur technique d'enseignement et de formation (ISTEF) de ~~Ramonville~~ Ramonville-Saint-Agne,*
- *certificat de conseiller commercial immobilier et maison individuelle du centre de formation et de recherche avancée en management (CEFORAM) de Bordeaux,*
- *DU de l'institut d'études juridiques de l'urbanisme et de la communication de Toulouse I. »*

Article 18

Pour être pris en considération, les emplois prévus à l'article 17 doivent avoir été occupés d'une manière permanente en y consacrant la durée normale de travail exigée dans lesdits emplois.

Article 19

Les personnes qui, sans être titulaires de la carte professionnelle, assument la direction de l'entreprise, telles que 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 16 ou dans celles prévues à l'article 17 de la présente délibération avec un temps d'activité réduit de moitié.

Article 20

Peuvent obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 5, sans posséder les diplômes exigés par l'article 16, les ressortissants d'un Etat membre des communautés européennes qui fournissent une carte professionnelle de moins de deux ans délivrée en métropole ou dans un département d'outre-mer pour l'exercice de la profession.

Chapitre IV – Les incapacités

Article 21

Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui visées à l'article 1^{er} s'il a fait l'objet de l'une des condamnations suivantes :

1) condamnation définitive à une peine afflictive et infamante ou à une peine d'emprisonnement sans sursis pour faits qualifiés crimes par la loi,

2) condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour attentats aux mœurs, outrages aux bonnes mœurs,

3) condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour délit d'usure, pour infraction aux lois sur les maisons de jeu, sur les cercles, sur les loteries ou en exécution des dispositions sur les fraudes et falsifications ainsi que sur les appellations d'origine et sur la propriété industrielle,

4) condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis par application de la législation sur les sociétés commerciales,

5) condamnation définitive sans sursis à plus de trois mois d'emprisonnement pour création ou extension irrégulière d'établissement commercial ou industriel,

6) condamnation définitive sans sursis à plus de trois mois d'emprisonnement pour exercice illégal d'une profession commerciale ou industrielle ou pour l'une des infractions prévues aux articles 1^{er} et 2 de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 réprimant certaines infractions en matière de registre du commerce,

7) destitution, en vertu d'une décision judiciaire, des fonctions de notaires, greffiers et officiers ministériels.

NB : Se référer aux dispositions de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce pour une actualisation des références mentionnées dans cet article.

Article 22

La même interdiction est encourue par les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après:

1) faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque ;

2) vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, délits punis de peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance, ou de la banqueroute ;

3) émission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

4) soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et des employés des entreprises privées, communications de secrets de fabrique ;

5) atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

6) faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

7) proxénétisme ou délit puni des peines de proxénétisme ;

8) délits prévus par les articles 423, 425, 432, 433, 434, 435, 437, 449 et 457 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales ;

9) délits visés par 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 commerces ;

10) délits prévus par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédits.

NB : Se référer aux dispositions de l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 relative à la partie législative du code monétaire et financier et aux dispositions de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce pour une actualisation des références mentionnées dans cet article.

Article 23

La même interdiction est encourue :

1) par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévue par la loi n° 67-763 du 13 juillet 1967 ou d'une sanction prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ;

2° par les officiers publics ou ministériels destitués,

3° par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués,

4° par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.

NB : Se référer aux dispositions de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce pour une actualisation des références mentionnées dans cet article.

Article 24

Les personnes auxquelles l'exercice de l'activité professionnelle visée aux articles 1^{er} et 4 est interdit par la présente délibération ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers ni être employées à un titre quelconque soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, géraient, administraient ou dont elles avaient la signature, ni gérer, diriger, administrer une personne morale quelconque exerçant cette activité. Elles ne peuvent davantage être employées au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de leur ancienne entreprise.

Article 25

Les personnes exerçant la profession ou l'activité visées aux articles 1^{er} et 4 qui, antérieurement à la publication de la présente délibération, ont encouru l'interdiction résultant de l'application des articles qui précèdent, devront cesser leur profession ou activité dans un délai de trois mois à compter de ladite publication.

Les personnes exerçant la profession ou l'activité visées aux articles 1^{er} et 4 qui, postérieurement à la publication de la présente délibération, auront encouru l'interdiction résultant de l'application des articles qui précèdent, devront cesser leur profession ou activité dans un délai de trois mois à compter du moment où la décision sera devenue définitive, à moins que ce délai n'ait été réduit par la juridiction prononçant l'interdiction, et jusqu'à la levée de cette interdiction dont elles devront justifier.

Chapitre V – La garantie financière

Section 1 – Dispositions particulières aux différents modes de garantie financière

Article 26

La garantie financière prévue par l'article 3 résulte :

- soit d'un cautionnement déposé, par la personne visée à l'article 5, à la caisse des dépôts et consignations, et spécialement affecté aux fins prévues par la présente délibération,
- soit d'une caution écrite fournie, en tant qu'organisme de garantie collective, par une entreprise d'assurance agréée à cet effet,
- soit d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité à donner caution.

Article 27

Modifié par la délibération 311-98/BAPS du 4 août 1998, art 1^{er}.

La caution prend la forme d'une caution écrite donnée, dans les conditions prévues par la présente délibération, par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée pour exercer en Nouvelle-Calédonie.

Cette caution résulte d'une convention écrite qui en fixe les conditions générales et notamment précise le montant de la garantie accordée, les conditions de rémunération, les modalités de contrôle comptable, ainsi que les contre-garanties éventuellement exigées par le garant. La convention précise également les modalités de prise en charge de la publicité prévue aux articles 40 et 41 ainsi que de la rémunération de l'administrateur désigné dans les conditions prévues aux articles 37 et 42 ci-après.

Article 28

La garantie financière peut aussi résulter d'une consignation qui est déposée à un compte ouvert par la caisse des dépôts et consignations au nom de la personne visée à l'article 5 de la présente délibération et qui est spécialement affectée aux fins spécifiées par la présente délibération.

Ce compte comprend deux sous-comptes :

Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998

Mise à jour le 7/10/2009

1) le premier sous-compte est exclusivement affecté au remboursement ou à la restitution des versements et remises cités à l'article 46 de la présente délibération.

Le montant de la consignation déposée à ce sous-compte doit toujours être au moins égal au montant de la garantie.

2) le deuxième sous-compte est exclusivement affecté au paiement de la publicité prévue aux articles 40 et 41 ainsi qu'à la rémunération de l'administrateur désigné dans les conditions prévues aux articles 37 et 42 ci-après.

La consignation à la caisse des dépôts et consignations au titre de ce deuxième sous-compte doit en permanence comprendre :

- une partie fixe d'un montant de 250.000 F CFP,
- une somme de 100.000 F CFP, pour le titulaire de la carte professionnelle « prestations de services en transactions sur immeubles et fonds de commerce »,
- une somme de 100.000 F CFP, pour le titulaire de la carte professionnelle « prestations de services en gestion immobilière ».

En cas de création d'une activité nouvelle, il est consigné, pour la première année, 25% (vingt-cinq pour cent) de la somme correspondant à chaque carte. Il y a lieu à versement complémentaire jusqu'à hauteur de 50% (cinquante pour cent) pour l'exercice de la deuxième année, et de 75% (soixante quinze pour cent) pour l'exercice de la troisième année.

Si le montant de la consignation devient inférieur au montant de la garantie ou aux indications du barème des frais, notamment par suite d'un paiement, la caisse des dépôts et consignations invite immédiatement le titulaire du compte à en parfaire le montant. Faute d'effectuer le versement complémentaire dans un délai de trois jours francs à compter de la notification à personne ou domicile, la garantie cesse de plein droit.

Article 29

Le dépôt prévu à l'article précédent ne peut être effectué qu'en espèces, en chèques certifiés par une banque, en titres dont la liste, ainsi que le mode de calcul de la valeur retenue pour chaque catégorie de titres, sont ceux déterminés par les règles définies en métropole pour le même type d'opération.

Un récépissé de dépôt est délivré par la caisse des dépôts et consignations après versement des espèces, remise des chèques, dépôt des valeurs. Un récépissé est également délivré dans les mêmes conditions en cas de versement complémentaire destiné à parfaire le montant de la garantie notamment après paiement partiel.

Ces récépissés constatent la garantie pour le montant du dépôt qu'ils indiquent.

Article 30

Pendant le cours de la garantie, le montant de la consignation ne peut être versé qu'aux créanciers déterminés, comme il est dit à l'article 35, ou à leurs ayants droit, et dans les cas et conditions définis à la section 3 du présent chapitre.

En cas de cessation de la garantie, la consignation, sous réserve de la déduction des frais de publicité, peut être restituée au déposant ou à ses ayants droit, en l'absence de toute demande de paiement, à l'expiration des délais après accomplissement des formalités prévues à l'article 42 ci-dessous.

Si des réclamations ont été produites, la restitution tient compte des paiements auxquels elles ont pu donner lieu dans les conditions prévues à la section 3 du présent chapitre, ainsi que les frais occasionnés.

Section 2 – Détermination de la garantie financière

Article 31

Lorsqu'une même personne physique ou morale se livre ou prête son concours à des opérations énumérées à l'article 1^{er} de la présente délibération, le montant de la garantie est déterminé d'une manière distincte pour chacune des deux catégories d'activité auxquelles correspondent les cartes professionnelles prévues à l'article 5 de la présente délibération.

Article 32

Une même personne physique ou morale ne peut placer l'ensemble des opérations relevant de chacune des catégories spécifiées à l'article 5 de la présente délibération que sous un seul mode de garantie résultant, soit d'une consignation déposée à la caisse des dépôts et consignations, soit d'un engagement d'une entreprise d'assurance prise en tant qu'organisme de garantie collective ou d'un établissement de crédit.

Article 33

Modifié par la délibération n° 311-98/BAPS du 4 août 1998, art.2.

Modifié par la délibération n° 673-98/BAPS du 26 novembre 1998, art 1^{er}.

Le titulaire de la carte professionnelle ou la personne qui demande la délivrance de cette carte doit solliciter une garantie financière d'un montant au moins égal à dix millions de francs CFP pour celle de « prestations de services en transactions sur immeubles et fonds de commerce », et d'un montant au moins égal à dix millions de francs CFP pour celle de « prestations de service en gestion immobilière ».

Toutefois, lorsque le titulaire de la carte professionnelle ou la personne qui en sollicite la délivrance a déclaré, dans sa demande, son intention de ne recevoir aucun fonds, effet ou valeur à l'occasion des opérations visées au 1) à 5) et 7) de l'article 1^{er}, le montant minimum de la garantie est ramené à trois millions de francs CFP.

Dans le cas de création d'activité, la garantie financière, dans le quantum fixé au 1^{er} alinéa du présent article, est ramenée, pour les trois premières années d'exercice, au montant progressif suivant pour chacune des cartes professionnelles délivrées :

- 25% (vingt cinq pour cent) pour l'exercice de l'année en cours, lors de la délivrance de la carte professionnelle,
- 50% (cinquante pour cent) pour l'exercice de la deuxième année,
- 75% (soixante quinze pour cent) pour l'exercice de la troisième année.

A titre transitoire, la garantie financière, dans le quantum fixé au 1^{er} alinéa du présent article, est ramenée, pour les premières années d'application de la délibération, au montant progressif suivant pour chacune des cartes professionnelles délivrées :

- 25% (vingt-cinq pour cent) pour la première année lors de la délivrance de la carte professionnelle,
- 50% (cinquante pour cent) pour la deuxième année,
- 75% (soixante quinze pour cent) pour la troisième année.

Article 34

La caisse des dépôts et consignations, l'entreprise d'assurance ou l'établissement de crédit suivant le cas, délivre à la personne garantie une attestation conforme au modèle figurant en annexes VII et VIII.

Section 3 – Mise en œuvre de la garantie financière

Article 35

La garantie financière s'applique à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectuée à l'occasion d'une opération prévue, soit par les 1) à 5) et 7), soit par le 6) de l'article 1^{er}, suivant que la garantie est accordée au titulaire d'une carte « prestations de services en transactions sur immeuble et fonds de commerce » ou au titulaire d'une carte « prestations de services en gestion immobilière ».

Elle joue sur les seules justifications que la créance soit certaine, liquide et exigible et que la personne garantie soit défailante sans que le garant puisse opposer au créancier le bénéfice de discussion et de division.

En cas d'instance en justice, le demandeur doit aviser le consignataire ou le garant de l'assignation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour le consignataire ou le garant, la défaillance de la personne garantie peut résulter d'une sommation de payer suivie de refus ou demeurée sans effet, pendant un délai d'un mois à compter de la signification de la sommation faite à celle-ci.

Si le garant conteste l'existence des conditions d'ouverture du droit au paiement ou le montant de la créance, le créancier peut assigner directement le garant devant la juridiction compétente.

Lorsque la garantie résulte d'une consignation, la personne garantie pourra être considérée par la caisse des dépôts et consignations comme ayant acquiescé à la demande en paiement si, dans le délai d'un mois suivant la signification de la sommation, elle n'a pas judiciairement contesté la cause ou le montant de la demande ou produit une renonciation du demandeur.

Article 36

Modifié par la délibération n°36/CP du 26 juin 2000, art.2.

Le garant informe immédiatement le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie de toute demande en paiement, judiciaire ou non, qui lui est présentée.

Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998

Mise à jour le 7/10/2009

Article 37

Le garant ou, lorsque la garantie résulte d'une consignation, le plus diligent des créanciers, peut présenter une requête au président du tribunal de première instance aux fins de désignation d'un administrateur chargé de dresser l'état des créances, compte tenu des délais indiqués aux articles 38 et 41.

Article 38

Le paiement est effectué par le consignataire ou par le garant à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la présentation d'une demande écrite accompagnée des justificatifs. En cas de cessation de la garantie avant l'expiration de ce délai, son point de départ est reporté à la date de la publication de l'avis prévu à l'article 41.

Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, une répartition a lieu à proportion des créances dans le cas où le montant total des demandes excéderait le montant de la garantie.

Toutefois, si la personne garantie fait l'objet d'une procédure collective pendant le délai fixé à l'alinéa 1^{er}, le règlement des créances peut être différé jusqu'au dépôt de l'état des créances au greffe du tribunal.

Article 39

L'entreprise d'assurance ou établissement de crédit dont la garantie a été mise en jeu est subrogé de plein droit dans tous les droits et actions du créancier désintéressé, ainsi qu'il est dit à l'article 2029 du code civil, en ce qui concerne la dette de la personne garantie et dans la limite du remboursement ou de la restitution faite par lui.

Section 4 – Cessation de la garantie

Article 40

Modifié par la délibération n°36/CP du 26 juin 2000, art. 2.

La garantie cesse en raison de la dénonciation du contrat de caution ou de l'expiration de ce contrat.

Si une nouvelle garantie est accordée par un autre organisme, la personne garantie doit en informer immédiatement le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie par lettre recommandée ou contre récépissé. Elle doit également en informer sa clientèle par un avis apposé sur son local.

Les créances nées antérieurement à la date de cessation de la garantie doivent être couvertes par le nouveau garant.

Article 41

Modifié par la délibération n°36/CP du 26 juin 2000, art. 2.

Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998

Mise à jour le 7/10/2009

La garantie cesse également en raison de la fermeture de l'établissement, du décès, de la dissolution de la société, de la cessation d'activité de la personne garantie ou de la location-gérance du fonds de commerce, si elle est possible.

L'organisme garant informe, sans délai, le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie de la cessation de la garantie par lettre recommandée ou contre récépissé.

Un avis annonçant la cessation de la garantie et précisant qu'elle interviendra à l'expiration d'un délai de trois jours suivant la publication dudit avis est publié à la diligence du garant dans deux journaux, dont un quotidien. L'avis indique également qu'un délai de trois mois est ouvert aux créanciers éventuels pour produire leurs créances.

Toutes les créances visées à l'article 35 ci-dessus, qui ont pour origine un versement ou une remise faits antérieurement à la date de la cessation de la garantie, restent couvertes par le garant, si elles sont produites par le créancier dans le délai de trois mois.

Le garant tient à la disposition du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie le contenu des demandes qui lui sont présentées et de la suite qui leur est donnée.

Toutefois, en cas de décès ou de dissolution, la garantie peut être prorogée, à titre exceptionnel et provisoire, pour une durée qui ne peut excéder un an, si la direction de l'entreprise est assumée, de convention expresse entre les parties, par une autre personne qui est titulaire de la carte professionnelle concernant la même catégorie d'activité et qui est garantie par le même garant.

Article 42

La garantie, lorsqu'elle résulte d'une consignation, prend fin soit dans les conditions prévues à l'article 28, dernier alinéa, soit dans les conditions indiquées à l'article 41 1^{er} alinéa.

La publicité prescrite aux trois précédents articles est alors accomplie par un administrateur désigné sur requête par le président du tribunal de première instance ou par l'administrateur prévu à l'article 37 ci-dessus, s'il en a été désigné un. Les frais sont imputés sur la partie de la consignation affectée à cet effet et déposée au deuxième sous-compte.

Article 43

Modifié par la délibération n°36/CP du 26 juin 2000, art. 2.

Le consignataire ou le garant, suivant le cas, tient informé le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie des demandes qui lui sont présentées et de la suite qui leur est donnée.

Chapitre VI – Assurance de responsabilité civile professionnelle

Article 44

Modifié par la délibération n°36/CP du 26 juin 2000, art. 2

Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998

Mise à jour le 7/10/2009

Les personnes visées à l'article 5 de la présente délibération doivent justifier qu'elles sont couvertes pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles peuvent encourir en raison de leurs activités, par un contrat souscrit par elles auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé.

Les contrats ne doivent pas comporter une limite de garantie inférieure à trente millions de francs pacifiques (30 000 000 CFP).

Les conditions minimales que doit comporter ce contrat et la forme du document justificatif d'assurance qui devra être remis au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie au moment de la demande de délivrance ou de renouvellement de la carte professionnelle sont fixées en annexe IX et X.

Article 45

Modifié par la délibération n°36/CP du 26 juin 2000, art.2.

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance devra être portée sans délai, par la société d'assurance ou l'assureur agréé, à la connaissance du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, quinze jours au moins avant la date à laquelle la garantie cessera d'avoir effet.

Titre II – Obligations professionnelles

Chapitre I – Dispositions générales

Article 46

Les personnes visées à l'article 1^{er} qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent, des biens, des effets ou valeurs ou en disposent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion des opérations spécifiées audit article, doivent, outre les autres obligations découlant du mandat :

- tenir le registre prévu aux articles 48 et suivants, délivrer des reçus dans les conditions ci-après spécifiées,

- ou, dans le cadre d'une comptabilité tenue au jour le jour, par moyens informatiques, conforme au plan comptable général, et soumise au contrôle annuel d'un comptable libéral agréé, faire apparaître distinctement les indications qui devraient figurer sur ce registre.

Article 47

Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1^{er} ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1) à 6), doivent être rédigées par écrit et préciser :

- les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit,

- les modalités de la reddition des comptes,

Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998

Mise à jour le 7/10/2009

- les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge.

Les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables.

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1^{er} ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions fixées à l'article 67 ci-après.

Aucune somme d'argent ou de rémunération, de quelque nature que ce soit, n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7) de l'article 1^{er} ou ne peut être acceptée ou exigée par elle préalablement à la conclusion d'une convention rédigée par écrit et à la remise au client d'un original de cette convention, conformément aux dispositions de l'article 1325 du code civil. Cette convention doit préciser :

- les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client,
- la nature de la prestation à fournir au client,
- le montant de la rémunération,
- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation n'est pas fournie au client dans le délai prévu.

Chapitre II – Les obligations en cas de réception, détention ou disposition de fonds, effets ou valeurs par les intermédiaires

Section 1 – Registres – répertoires et reçus

Article 48

Sauf dans le cas visé à l'article 49 ci-après, tous les versements ou remises faits au titulaire de la carte « prestations de service en transactions sur immeubles et fonds de commerce » doivent être immédiatement mentionnés sur un registre-répertoire spécifique conforme au modèle fixé en annexe XI.

Le registre-répertoire est, à l'avance, relié et coté sans discontinuité.

L'existence de ce registre ne dispense pas son titulaire de satisfaire, en ce qui concerne la tenue des autres livres ou registres, aux obligations auxquelles il est astreint en raison de sa qualité ou de la nature des opérations auxquelles il se livre.

Le registre-répertoire est tenu sous la responsabilité du titulaire de la carte professionnelle, ou de ses représentants légaux ou statutaires s'il s'agit d'une personne morale.

Indépendamment du registre-répertoire tenu par le titulaire de la carte professionnelle pour l'ensemble des activités correspondant à cette carte, il est tenu un registre-répertoire pour les versements ou remises

particuliers à chaque établissement, succursale, agence ou bureau, sous la responsabilité de la personne qui le dirige.

Le garant peut demander, à tout moment, communication du registre-répertoire.

Article 49

Lorsque le titulaire de la carte « prestations de service en transactions sur immeubles et fonds de commerce » a choisi des moyens informatiques pour sa comptabilité, il doit faire apparaître dans un sous-compte spécial ou une rubrique particulière les versements et remises visés à l'article précédent.

Le garant peut demander à tout moment, communication du contenu de ce sous-compte ou rubrique.

Article 50

Tous les versements ou remises doivent donner lieu à la délivrance d'un reçu mentionnant la cause du versement, l'identité de la partie versante, la somme et la désignation des chèques ou valeurs. Un double du reçu doit être conservé.

Article 51

Les registres et documents visés aux articles 48, 49 et 50 ci-dessus doivent être conservés pendant dix ans.

Article 52

La carte professionnelle « prestations de service en transactions sur immeubles et fonds de commerce » n'autorise pas son titulaire à recevoir à ce titre, même occasionnellement, des versements ou remises énumérées à l'article 56 ci-après, à l'occasion de la location ou de la sous-location en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non-bâtis, ni des redevances de location-gérance d'un fonds de commerce.

Section 2 – Obligations financières

Article 53

Que la garantie soit donnée par une entreprise d'assurance, un établissement de crédit ou résulte d'une consignation, la personne titulaire de l'une des cartes professionnelles visées à l'article 5 est tenue de faire ouvrir un ou des comptes exclusivement affectés à la réception des versements et remises visés à l'article 46. Ces comptes sont ouverts dans un établissement bancaire ou à la caisse des dépôts et consignations. Les versements et remises reçus par le titulaire de la carte sont obligatoirement déposés à ces comptes.

Article 54

Les retraits du (ou des) compte(s) mentionnés à l'article précédent ne peuvent être faits que par virements de banque à banque ou à compte de chèques postaux, par la délivrance d'un chèque bancaire barré, ou encore, s'il s'agit de valeurs ou d'effets, par un récépissé de retrait.

Article 55

Dès la notification de la cessation de la garantie à, ou aux, établissements qui tiennent le compte, il ne peut être procédé à des retraits que par un administrateur désigné par le président du tribunal de première instance sur simple requête.

Chapitre III – Dispositions particulières à la gestion immobilière

Article 56

Le titulaire de la carte professionnelle « prestations de service en gestion immobilière » peut recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux et plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui.

A moins que le titulaire de la carte professionnelle « prestations de service en gestion immobilière » représente la personne morale qu'il administre, notamment un syndicat de copropriétaires, une société ou une association, il doit détenir un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé.

Article 57

Le titulaire de la carte professionnelle « prestations de services en gestion immobilière », son ou ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, doit tenir, sous sa responsabilité, un registre des mandats, conforme au modèle fixé en annexe XII, sur lequel les mandats prévus à l'article précédent sont mentionnés par ordre chronologique.

Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat qui reste en la possession du mandant.

Les décisions de toute nature qui confient au titulaire du registre des mandats, la gestion d'un syndicat de copropriétaires, d'une société ou d'une association doivent être mentionnées à leur date sur le registre.

Ce registre est, à l'avance, coté sans discontinuité et relié.

Le garant peut demander, à tout moment, communication des mandats.

Article 58

Le mandat précise les conditions de la reddition des comptes qui doit intervenir au moins tous les ans.

Le mandataire ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées

dans le mandat ou dans la décision de nomination. Il ne peut les recevoir que des personnes qui y sont désignées.

Est notamment interdite la perception de commissions sur travaux versées par les entrepreneurs attributaires de marchés.

Article 59

Les loyers payés d'avance entre les mains d'un mandataire sous quelque forme et pour quelque cause que ce soit, à l'occasion d'un louage de choses, ne peuvent excéder une somme correspondant au montant du loyer afférent à la période de location lorsqu'elle n'excède pas quatre mois. Pour les locations d'une durée supérieure à quatre mois, les sommes ainsi payées ne peuvent dépasser un montant qui excède quatre mois de loyers pour les locaux d'habitation, les locaux à usage professionnel et d'habitation et six mois de loyer pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Chapitre IV – Les conventions prévues à l'article 47

Section 1 – Les conventions relatives aux opérations de l'article 1^{er} (1 à 5)

Article 60

Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1^{er} qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

Article 61

Le titulaire de la carte prévue à l'article 5 alinéa 1^{er} de la présente délibération ne peut négocier ou s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées aux 1) à 5) de l'article 1^{er} sans détenir un mandat écrit préalablement délivré à cet effet par l'une des parties.

Le mandat précise son objet et contient les indications prévues à l'article suivant.

Lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat en fait expressément mention.

Tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conforme au modèle fixé en annexe XIII.

Le numéro d'inscription sur le registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat qui reste en la possession du mandant.

Ce registre est à l'avance coté sans discontinuité et relié.

Les mandats et le registre des mandats sont conservés pendant dix ans.

Article 62

Le titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 5, son ou ses représentants légaux ou statutaires, s'il s'agit d'une personne morale, qui doit recevoir le mandat prévu à l'article 61, ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autre rémunération ou commission à l'occasion d'une opération spécifiée aux 1) à 5) de l'article 1^{er} que celle dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat.

Le mandat doit préciser si cette rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée. Dans ce dernier cas, les conditions et modalités de ce partage sont indiquées dans le mandat et reprises dans l'engagement des parties. Le montant de la rémunération ou de la commission, ainsi que l'indication de la ou des parties qui en ont la charge, sont portés dans l'engagement des parties. Il en est de même, le cas échéant, des honoraires de rédaction d'actes et de séquestre.

Le titulaire de la carte ne peut demander, ni recevoir, directement ou indirectement, des commissions ou des rémunérations, à l'occasion de cette opération, d'une personne autre que celle mentionnée comme en ayant la charge dans le mandat et dans l'engagement des parties.

Article 63

Lorsque l'engagement des parties contient une clause de dédit ou une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue pour l'application du troisième alinéa de l'article 47, s'il y a dédit ou tant que la faculté de dédit subsiste, ou tant que la condition suspensive n'est pas réalisée.

Article 64

Si le mandat prévoit une rémunération forfaitaire, celle-ci peut être modifiée lorsque le prix de vente ou de cession retenu par l'engagement des parties est différent du prix figurant dans le mandat.

Article 65

Le titulaire de la carte n'est autorisé à verser pour un montant maximal, à recevoir ou à détenir des fonds, biens, effets ou valeurs, ou à en disposer, à l'occasion d'une opération spécifiée aux 1) à 5) de l'article 1^{er} que dans la mesure et dans les conditions précisées par une clause expresse du mandat, compte tenu des dispositions de la présente délibération.

Article 66

Le titulaire de la carte devra, dans le délai stipulé et, en tout cas, dans les huit jours de l'opération, informer son mandant de l'accomplissement du mandat de vendre ou d'acheter.

L'intermédiaire remet à son mandant une copie de la quittance ou du reçu délivré.

Article 67

Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation

expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause est mentionnée en caractères très apparents.

Passé un délai de six mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie trente jours au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'applique pas lorsque le mandat est donné en vue de :

1° la vente d'immeuble par lots,

2° la souscription ou la première cession d'actions ou de parts de société immobilière donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,

3° la location, par fractions, de tout ou partie des locaux à usage commercial dépendant d'un même ensemble commercial.

Dans ces trois cas, le mandat doit néanmoins préciser les circonstances et conditions dans lesquelles il peut être dénoncé avant sa complète exécution lorsque l'opération porte en totalité sur un immeuble déjà achevé.

Article 68

Lorsque le titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 5 (alinéa 1^{er}) de la présente délibération reçoit un versement ou une remise à l'occasion d'une opération visée à l'article 1^{er}, l'acte écrit contenant l'engagement des parties comporte l'indication du garant ou du consignataire.

Section 2 – Les conventions relatives aux opérations de l'article 1^{er} (7°)

Article 69

Pour l'exercice de l'activité mentionnée au 7) de l'article 1^{er}, le titulaire de la carte prévue au 1^{er} alinéa de l'article « prestations de services en transaction sur immeuble et fonds de commerce » ne peut procéder à l'inscription d'un bien immobilier, dans un fichier ou sur une liste, sans détenir préalablement une convention à cet effet rédigée par écrit et signée par le propriétaire du bien ou le titulaire de droits sur ce bien.

Cette convention précise son objet, sa durée, la description du bien ou des biens sur lesquels elle porte. S'il est prévu une rémunération à la charge du propriétaire ou du titulaire de droits sur le bien, elle indique le montant de cette rémunération. Elle prévoit les moyens à mettre en œuvre par l'une et l'autre des parties afin que ne figurent dans le fichier ou sur la liste que des biens disponibles au regard de son objet.

Toutes les conventions prévues au présent article sont mentionnées par ordre chronologique sur un registre spécial conforme à un modèle fixé en annexe XIV.

Le numéro d'inscription sur ce registre spécial est reporté sur celui des exemplaires de la convention qui reste en la possession du propriétaire du bien ou du titulaire de droits sur ce bien.

Les conventions et le registre spécial sont conservés pendant dix ans.

Article 70

La convention conclue entre l'acheteur de listes et le titulaire de la carte prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} précise son objet, sa durée, les caractéristiques du bien recherché et le montant de la rémunération convenue.

Si un versement sur la rémunération est effectué préalablement à la fourniture de la prestation de vente de listes, ou en cas de prestations successives avant la dernière des prestations prévues, la convention indique les conditions éventuelles de remboursement de ce versement.

Toutes les conventions prévues au présent article sont mentionnées par ordre chronologique sur un registre spécial conforme à un modèle fixé en annexe XV.

Le numéro d'inscription sur ce registre spécial est reporté sur celui des exemplaires de la convention qui reste en la possession de l'acquéreur de listes.

Les conventions et le registre spécial sont conservés pendant dix ans.

Article 71

Le titulaire de la carte prévue au premier alinéa de l'article 1^{er} ne peut, à l'occasion d'une opération portant sur un même bien ou sur une même demande, se livrer simultanément à l'activité mentionnée au 7) de l'article 1^{er} et à une des activités mentionnées aux 1) à 5) de l'article 1^{er}.

Si, à l'occasion d'une opération portant sur un même bien ou sur une même demande, la convention prévue à l'article 69 ou celle prévue à l'article 70 est suivie du mandat prévu à l'article 61, le titulaire de la carte doit, préalablement à l'acceptation du mandat, rembourser au mandant la rémunération que celui-ci a versée en application de l'une des conventions prévues aux articles 69 ou 70 précités.

L'obligation de remboursement, dans le cas visé à l'alinéa ci-dessus, doit figurer expressément dans les conventions prévues aux articles 69 et 70.

Chapitre V – Dispositions diverses

Article 72

Les personnes visées à l'article 1^{er} de la présente délibération doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondances à usage professionnel :

- le numéro et le lieu de la 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.

Article 73

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 personnes visées à l'article 5 (alinéa 1^{er}), l'affiche indiquera, en outre, le ou les établissements de crédit et le numéro du ou des comptes où doivent être effectués les versements et remises ainsi que les modes obligatoires de versement. Elle reproduira les dispositions de l'article 50 ci-dessus.

Titre III – Durée et renouvellement des cartes professionnelles, contrôle

Article 74

Modifié par la délibération n°36/CP du 26 juin 2000, art.2

La carte professionnelle est valable trois ans.

Son renouvellement intervient sur présentation au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (direction chargée des affaires économiques) d'une demande écrite, conforme aux dispositions de l'article 6, formulée trois mois avant l'expiration de la carte.

Sont joints à cette demande :

- 1° une attestation de garantie financière,
- 2° une attestation d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle,
- 3° la justification du paiement des droits prévus à l'article 15,
- 4° un arrêté des comptes certifié exact afférent à la période écoulée depuis la première délivrance de la carte professionnelle ou le précédent arrêté des comptes.

La nouvelle carte est délivrée sur remise de l'ancienne.

Article 75

Modifié par la délibération n° 36/CP du 26 juin 2000, art 5.

Les agents assermentés de la direction chargée des affaires économiques ainsi que les garants peuvent, à tout moment, se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment nécessaires à la vérification de la garantie et de l'assurance.

Ils peuvent notamment se faire produire :

- par le titulaire de la carte « transactions sur immeubles et fonds de commerce » : le registre répertoire spécifique, le registre des mandats, les conventions visées à l'article 47 (alinéa 1^{er}), les relevés du ou des comptes.

Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998

Mise à jour le 7/10/2009

- par le titulaire de la carte « prestations de services en gestion immobilière » : le livre de caisse, les livres de banque et chèques postaux, le registre des mandats, les conventions visées à l'article 47 (alinéa 1^{er}), les relevés des comptes bancaires ou postaux, les copies des documents constatant les redditions de comptes.

Les documents mentionnés à l'alinéa précédent doivent être conservés par les titulaires de la carte professionnelle pendant au moins dix ans.

Titre IV – Sanctions

Article 76

Modifié par délibération 245-98/BAPS du 26 juin 1998, art.1^{er}

Sera puni d'une amende de 2 000 FF à 30 000 FF (36 364 à 545 455 FCFP) et, en cas de récidive, d'une amende de 18 000 FF à 60 000 FF (372 272 à 1 090 909 FCFP) :

1) toute personne qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} sans être titulaire de la carte instituée par l'article 5 ou après avoir cessé de remplir les conditions auxquelles la délivrance de cette carte est subordonnée.

2) toute personne exerçant les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} lorsqu'elle ne remplit pas ou cesse de remplir les conditions prévues au 1^o et 4^o de l'article 3.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui, sans y avoir été habilitée, négocie, s'entremet ou prend des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle.

NB : Le texte prévoit des montants en francs français, mais le franc français n'est plus une unité de compte depuis le 1^{er} janvier 2002 et a cessé son cours légal le 17 février 2002 (cf article L111-1 du code monétaire et financier « La monnaie de la France est l'euro »).

Article 77

Modifié par délibération 245-98/BAPS du 26 juin 1998, art 1^{er}.

Toute personne qui contrevient à l'interdiction résultant de l'application des articles 21 à 23 est punie d'une amende de 2 000 FF (36 364 FCFP) au moins et de 150 000 FF (2 727 273 FCFP) au plus.

NB : Le texte prévoit des montants en francs français, mais le franc français n'est plus une unité de compte depuis le 1^{er} janvier 2002 et a cessé son cours légal le 17 février 2002 (cf article L111-1 du code monétaire et financier « La monnaie de la France est l'euro »).

Article 78

Modifié par la délibération 245-98/BAPS du 26 juin 1998, art 1^{er}.

Sera punie d'une amende de 2 000 à 30 000 FF (36 364 à 545 455 FCFP).

1° toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article 1^{er}, aura reçu ou détenu, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, ou en aura disposé :

a) soit en violation de l'article 3,

b) soit sans avoir, dans des conditions fixées au titre II, tenu les documents ou délivré les reçus exigés ;

2° toute personne qui aura exigé ou accepté des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques, en infraction aux dispositions de l'article 47 ;

3° toute personne qui n'aura pas communiqué sur leur demande, aux fonctionnaires chargés du contrôle, des documents visés au 1° b) du présent article ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission de ces fonctionnaires.

NB : Le texte prévoit des montants en francs français, mais le franc français n'est plus une unité de compte depuis le 1^{er} janvier 2002 et a cessé son cours légal le 17 février 2002 (cf article L111-1 du code monétaire et financier « La monnaie de la France est l'euro »).

Article 79

Abrogé par la délibération n° 36/CP du 26 juin 2000, art.7.

Article 80

Sera punie des peines prévues pour la 4^{ème} classe des contraventions par l'article 131-13 du code pénal, toute personne qui n'aura pas respecté les obligations des articles 72 et 73.

Article 80 bis

Créé par la délibération n° 36/CP du 23 juin 2000, art 6.

Les agents assermentés de la direction chargée des affaires économiques ainsi que tous les agents habilités à effectuer le contrôle de la réglementation économique, constatent par procès-verbaux les infractions aux dispositions de la présente délibération Les procès-verbaux dressés en application du présent article sont transmis au procureur de la République.

TITRE V – Dispositions diverses et transitoires

Article 81

Les personnes exerçant les activités prévues à l'article 1^{er} devront déposer une demande de carte professionnelle dans les trois mois ⁽¹⁾ suivant la date de publication de la présente délibération et leur demande devra être examinée dans les six mois suivant le dépôt complet du dossier.

A défaut de dépôt de la demande ou en cas de refus de délivrance de la carte dans ce délai, elles devront cesser leur activité, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 25.

Article 82

Chacune des cartes professionnelles prévues à l'article 5 est délivrée aux personnes physiques ainsi qu'aux représentants légaux ou statutaires des personnes morales qui justifient de l'exercice de l'activité considérée à la date de publication de la présente délibération, sans qu'ils aient à justifier de leur aptitude professionnelle.

Les personnes salariées visées à l'article 19, effectivement déclarées à la CAFAT à la date de publication de la présente délibération pourront, continuer à exercer les responsabilités qui leur étaient confiées même si elles n'ont pas les diplômes requis.

Article 83

Les personnes exerçant, lors de l'entrée en vigueur du présent texte, les activités prévues à l'article 1^{er}, doivent, dès le premier jour du deuxième mois suivant la publication et avant même la remise effective de leur carte professionnelle, respecter les obligations professionnelles imposées au chapitre III et IV du titre II.

Elles peuvent continuer à exécuter les conventions antérieures même si elles ne comportent pas l'ensemble des mentions visées à l'article 47, mais, pour les opérations visées au 1° à 5° de l'article 1^{er}, la convention ne pourra recevoir d'exécution au-delà du délai de six mois suivant la publication de la présente délibération. En ce qui concerne les opérations visées au 6° de l'article 1^{er}, les conventions même verbales, continuent à recevoir exécution s'il peut être prouvé par reçus signés du mandant ou documents bancaires, qu'elles ont reçu commencement d'exécution avant la date de publication de la présente délibération.

Leur nombre doit être porté sur le registre des mandats à son ouverture.

Elles doivent être régularisées avant le renouvellement des cartes professionnelles.

Article 84

Abrogé par la délibération n° 36/CP du 26 juin 2000, art.7.

Article 85

La présente délibération sera transmise au commissaire délégué de la République.

ANNEXE I

PRESTATIONS DE SERVICES EN TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE

(PERSONNE PHYSIQUE)

(recto)

République Française

Nouvelle-Calédonie

**Gouvernement
de la Nouvelle-Calédonie**

Carte professionnelle

Prestations de services en
transactions sur immeubles
et fonds de commerce

(délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

N°.....

Valable trois ans

(verso)

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Garantie (montant global) (1)

.....F CFP

Organisme (2)

.....

N° RIDET :

Enseigne et siège de l'entreprise :

.....

Nombre d'établissements :

Fait à, le

Signature du titulaire

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

(1) Montant figurant à l'attestation prévue à l'article 34 de la délibération.

(2) Dénomination exacte et adresse de l'organisme qui a donné sa caution ou reçu la consignation.

ANNEXE II

PRESTATIONS DE SERVICES EN TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE

(PERSONNE MORALE)

(recto)

Republique française

Nouvelle-caledonie

**Gouvernement de la
Nouvelle-Calédonie**

Carte professionnelle
Prestations de services en
transactions sur immeubles
et fonds de commerce

(délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

N°.....

Valable trois ans

(verso)

Raison sociale :

Siège social :

Forme sociale :

N° d'inscription au rcs :

Garantie (montant global) (1)

.....f cfp

Organisme (2)

.....

Représentée par (3) :

.....

Nombre d'établissements :

Fait à, le

Signature du ou des
représentants de la personne morale

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

(1) montant figurant à l'attestation prévue à l'article 34 de la délibération.

(2) dénomination exacte et adresse de l'organisme qui a donné sa caution ou reçu la consignation.

(3) fonction, nom, prénoms, et adresse du représentant légal ou statutaire ou de chacun d'eux s'il y en a plusieurs.

ANNEXE III

GESTION IMMOBILIERE (PERSONNE PHYSIQUE) (recto)

République Française

Nouvelle-Calédonie

**Gouvernement
de la Nouvelle-Calédonie**

Carte professionnelle

Prestations de services en
gestion immobilière

(délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

N°

Valable trois ans

(verso)

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Garantie (montant global) (1)

.....f cfp

Organisme (2)

.....

N° ridet :

Enseigne et siège de l'entreprise :

.....

Nombre d'établissements :

Fait à, le

Signature du titulaire

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

(1) montant figurant à l'attestation prévue à l'article 34 de la délibération.

(2) dénomination exacte et adresse de l'organisme qui a donné sa caution ou reçu la consignation.

ANNEXE IV
GESTION IMMOBILIERE (PERSONNE MORALE) (recto)

République Française

Nouvelle-Calédonie

**Gouvernement
de la Nouvelle-Calédonie**

Carte professionnelle

Prestations de services en
gestion immobilière

(délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

N°

Valable trois ans

(verso)

Raison sociale :

Siège social :

Forme sociale :

N° d'inscription au rcs :

Garantie (montant global) (1)

.....f cfp

Organisme (2)

.....

Représentée par (3) :

.....

Nombre d'établissements :

Fait à, le

Signature du ou des
représentants de la personne morale

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

(1) montant figurant à l'attestation prévue à l'article 34 de la délibération.

(2) dénomination exacte et adresse de l'organisme qui a donné sa caution ou reçu la consignation.

(3) fonction, nom, prénoms, et adresse du représentant légal ou statutaire ou de chacun d'eux s'il y en a plusieurs.

ANNEXE V

RECEPISSE DE DECLARATION D'ACTIVITE (article 12 de la délibération) (recto)

République Française

Nouvelle-Calédonie

Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

Récépissé de déclaration d'activité
(délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

Etablissement, succursale, agence ou bureau

Valable trois ans

(verso)

Entreprise	Etablissement, succursale, agence ou bureau
Carte professionnelle n°	Dénomination(5).....
Délivrée le
À (1) N°
Siège de l'entreprise (2).....	Adresse (6).....
ridet ou rcs
Garantie (montant global)	Responsable de l'établissement, succursale,
(3)f cfp	agence ou bureau :
Organisme (4)	Nom :
	Prénoms :
	Qualité (7) :
Fait àle	

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

Signatures

du titulaire
de la carte

du responsable

(1) carte professionnelle délivrée à une personne physique : nom et prénom, à une personne morale : raison sociale suivie des noms, prénoms et qualité du ou des représentant(s) légaux ou statutaires.

(2) siège de l'entreprise ou siège social.

(3) montant figurant sur la carte professionnelle et à l'attestation prévue à l'article 34 de la délibération.

(4) dénomination exacte et adresse de l'organisme qui a donné sa caution ou reçu la consignation.

(5) dénomination de l'établissement, succursale, agence ou bureau donnant lieu à la déclaration.

(6) adresse de cet établissement, succursale, agence ou bureau.

(7) fonctions occupées par le déclarant.

Délibération de l'assemblée de la province Sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998

Mise à jour le 7/10/2009

ANNEXE VI

ATTESTATION PREVUE PAR L'ARTICLE 13 DE LA DELIBERATION

ATTESTATION

(Article 13 de la délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

Par le titulaire de la carte professionnelle

N° :

Délivrée le

à (1)

Garantie (montant global)

(2) F CFP

Organisme (3).....

.....

Détenteur de l'attestation

Nom :

Prénom :.....

Né le :

à :

Domicile :.....

Qualité (4).....

Etendue des pouvoirs(5).....

.....

Valable jusqu'au (6).....

**Signature du titulaire
de la carte professionnelle**

**Signature du détenteur
de l'attestation**

Visée à, le

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

-
- (1) pour les personnes physiques : nom, prénom, siège des activités, pour les personnes morales : raison et siège sociaux, nom, prénom, qualité du ou des représentants légaux ou statutaires ;
- (2) montant figurant à l'attestation prévue à l'article 34 de la délibération.
- (3) dénomination exacte et adresse de l'organisme qui a donné sa caution ou reçu la consignation.
- (4) suivant la qualification des emplois adoptés par la convention collective (ou à défaut donnée dans l'entreprise).
- (5) description de l'étendue des pouvoirs donnés par le titulaire de la carte professionnelle au détenteur de l'attestation. Dans tous les cas, il sera précisé si le détenteur de l'attestation peut ou non recevoir des fonds, ainsi que l'engagement des parties.
- (6) à préciser par le détenteur de la carte professionnelle.

ANNEXE VII

ATTESTATION DE GARANTIE

(délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

(1)

.....
.....
.....
.....

Atteste que

(2)

.....
.....
.....

a déposé le..... au compte n°..... ouvert dans
ses caisses :

Une somme de :F CFP

Au titre de l'activité : (3)

Fait à, le

(1) indication de la caisse des dépôts et consignations et de son adresse ainsi que du caissier qui a reçu le dépôt.

(2) d'après les documents communiqués : état civil, domicile, lieu de l'activité professionnelle de la personne physique ; dénomination, forme juridique, siège de la personne morale, ainsi que l'état civil, le domicile et la qualité du ou des représentants légaux ou statutaires ; s'il s'agit d'un versement complémentaire : indication du numéro de la carte professionnelle.

(3) activité garantie : Prestations de services en transaction sur immeubles et fonds de commerce ou en gestion immobilière.

ANNEXE VIII

ATTESTATION DE GARANTIE

(délibération n°25-98/APS du 23/04/1998)

(1)

.....
.....
.....

Atteste qu'une caution d'un montant de.....

.....

a été donné par elle à (2)

.....
Au titre de l'activité de (3)

A compter du (4)

Fait à, le

-
- (1) indication de la dénomination et du siège de l'établissement de crédit habilité à donner caution.
 - (2) d'après les documents communiqués : état civil, domicile, lieu de l'activité professionnelle de la personne physique ; dénomination, forme juridique, siège de la personne morale, ainsi que l'état civil, le domicile et la qualité du ou des représentants légaux ou statutaires ; s'il s'agit d'un versement complémentaire : indication du numéro de la carte professionnelle.
 - (3) activité garantie : Prestations de services en transaction sur immeubles et fonds de commerce ou en gestion immobilière.
 - (4) Préciser la date retenue à la convention : exemple : date de la délivrance de la carte professionnelle.

ANNEXE IX

CONDITIONS MINIMALES D'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE DES PERSONNES VISEES A L'ARTICLE 3 DE LA DELIBERATION N°25-98/APS DU 23/04/1998

Article 1^{er} : Le présent contrat a pour objet de garantir à l'assuré, sous réserve des limites et exclusions prévues aux articles 2 et 3, contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir dans l'exercice de l'activité professionnelle définie aux conditions particulières du fait des dommages incorporels causés à autrui par suite d'erreurs, omissions ou négligences commises par l'assuré, ses collaborateurs ou préposés, ou par suite de perte ou de destruction des pièces ou de documents à eux confiés.

A – Lorsqu'il se livre ou participe à des opérations d'achat, de vente, d'échange, de location ou de sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, à des opérations d'achat, de vente ou de location-gérance de fonds de commerce, à des opérations de cession d'un cheptel agricole mort ou vif, à des opérations de souscription, d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, à des opérations d'achat, de vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprends un immeuble ou un fonds de commerce ou encore à la 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.

B – Lorsqu'il se livre ou prête son concours à des opérations de gestion immobilière.

Cette garantie s'applique exclusivement aux cas de responsabilité matérielle relative à des dommages portés à la connaissance de l'assuré pendant la période de garantie. Toutefois, la garantie est étendue à la réparation de tout sinistre connu de l'assuré dans un délai maximum de douze mois à compter de l'expiration du contrat, à condition que le fait générateur de ce sinistre se soit produit pendant la période de validité dudit contrat.

Par ailleurs, si les faits générateurs des dommages sont survenus avant la souscription du contrat, la garantie ne les couvrira que si :

- lesdits faits générateurs se sont produits au cours de la période de douze mois précédant la souscription du contrat et postérieurement à l'entrée en vigueur de la délibération.
- l'assuré n'en a pas eu connaissance avant cette souscription, la charge de la preuve de cette connaissance incombant à l'assureur ;
- lesdits dommages ne sont pas déjà garantis par un autre contrat souscrit antérieurement.

Article 2 : La garantie du présent contrat s'applique à concurrence de la limite par année et par assuré fixée aux conditions particulières.

Les frais de procès, quittance et autres frais du règlement ne viennent pas en déduction du montant de garantie. Toutefois, en cas de condamnation supérieure à ce montant, ils seront supportés par l'assureur et l'assuré dans la proportion de leur part respective dans la condamnation.

Article 3 : Sont exclus de la garantie définie à l'article 1^{er} :

1) les dommages :

- a) à l'assuré, aux conjoints, ascendants et descendants de l'assuré ;
- b) à ses associés dans l'exercice d'une activité professionnelle commune ;
- c) à ses collaborateurs et préposés dans l'exercice de leurs fonctions ;
- d) lorsque l'assuré est une personne morale, à ses présidents, administrateurs, directeurs généraux et gérants ainsi qu'à leurs conjoints, ascendants et descendants.

2) les dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré.

3) les conséquences pécuniaires de la responsabilité du fait de toute activité d'administrateur de société de construction ou de promoteur de constructions.

4) le non-reversement ou la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus à quelque titre que ce soit par l'assuré, ses collaborateurs ou ses préposés.

5) les indemnités de dédits stipulées à la charge de l'assuré, ainsi que toutes indemnités fondées sur l'inexécution d'engagement comportant une garantie personnelle pécuniaire pris par l'assuré ou par tout collaborateur ou préposé dont il répond, dans la mesure où les obligations qui résultent de ces engagements excèdent celles auxquelles il est tenu en vertu des textes légaux sur la responsabilité.

6) les dommages visés à l'article L.121-8 du code des assurances.

7) les dommages résultant d'un accident imputable à l'assuré ou à toute personne dont il doit répondre, c'est-à-dire de tout événement soudain, imprévu et extérieur à la victime et à la chose endommagée, constituant la cause d'une atteinte corporelle à un être vivant, ou d'une détérioration, destruction ou perte d'une chose ou substance autre que les pièces et documents visés au premier alinéa de l'article 1^{er}

8) les amendes fiscales et autres pénalités infligées à titre personnel à l'assuré.

Article 4 : Les déchéances motivées par un manquement de l'assuré commis postérieurement au sinistre ne sont pas opposables aux victimes ou à leurs ayants droit.

Article 5 : Le présent contrat prend effet à la date fixée aux conditions particulières et pour la durée prévue par celle-ci. Il est à l'expiration de cette durée reconduit de plein droit d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des deux parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée un mois au moins avant l'expiration de la période d'assurance en cours.

Article 6 : La garantie ne prend effet qu'à la date de délivrance de la carte professionnelle et cesse de plein droit par le retrait de celle-ci.

Article 7 : La suspension de garantie, la résiliation du contrat autre que celle résultant du retrait de la carte professionnelle et sauf en cas de retrait total d'agrément ou la dénonciation de la tacite reconduction ne peuvent prendre effet qu'un mois après la date à laquelle elles auront été portées à la connaissance du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie qui a délivré la carte professionnelle.

Article 8 : En cas d'opposition ou de différence entre les termes du présent contrat et ceux des conditions minimales de garantie prévues par la présente délibération, l'assuré bénéficie de celles de ces dispositions qui lui sont le plus favorable.

ANNEXE X

ASSURE PERSONNE PHYSIQUE SOCIETE

Attestation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle

L'assureur désigné ci-dessus atteste que l'assuré désigné ci-après a souscrit pour son compte un contrat d'assurance comportant des garanties au moins équivalentes à celles prévues par la délibération : article 44 et annexe IX.

Assuré (1)
.....
.....
Représentée par (2)
Activité professionnelle garantie
.....
Police N°
Date de prise d'effet du contrat :
.....

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.
En cas de dénonciation du contrat, l'assureur s'engage à informer le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie dans les quinze jours avant la cessation de la garantie.

(1) Nom, prénoms, domicile, enseigne commerciale et adresse professionnelle, N° RIDET.
(2) A ne remplir que si le souscripteur est une personne morale. Dans ce cas, il y a lieu d'indiquer les noms, prénoms, domicile et qualité du ou des représentants légaux ou statutaires.

ANNEXE XI

REGISTRE REPERTOIRE (article 48 de la délibération 25-98/APS du 23/04/1998)

A – Numéro d'ordre	B – Nature de l'opération (a)	C – Désignations des biens (b)	F – Observations générales :
D – Nom et adresse des parties :		E – Numéro du mandat (c) :	

Date du mouvement (d) 1	Nom et adresse de la ou des parties versantes (e) (f) 2	Nom et adresse de la ou des parties bénéficiaires du règlement (g) 3	Motifs du mouvement (h) 4	Numéro du reçu (i) 5	Mode de paiement (j) 6	Montant de la remise (k) 7	Montant du règlement (l) 8	Solde 9	Observation (m) 10

- a)** Achat ou vente d'un immeuble ou d'un fonds de commerce, échange, cession de parts, etc.
- b)** Nature, situation, importance.
- c)** Mentionner dans la case E le numéro du registre prévu à l'article 48 de la délibération
- d)** Date de remise du reçu, chèque, effet ou valeur au titulaire de la carte professionnelle ou à son représentant.
- e)** L'indication de l'adresse est facultative s'il s'agit d'une personne dont l'adresse est déjà mentionnée à la case
- f)** Ne remplir la colonne 2 que pour les sommes figurant à la colonne 7
- g)** Ne remplir la colonne 3 que pour les sommes figurant à la colonne 8
- h)** Exemples : acomptes sur prix d'achat, arrhes moyens de dédit, somme déposée en garantie, frais d'enregistrement
- i)** Numéro du reçu du carnet à souches pour les remises
- j)** Chèque bancaire, chèque postal, billet à ordre, etc.
- k)** Montant des chèques, effets ou valeurs reçus par le titulaire de la carte professionnelle
- l)** Montant des règlements faits par le titulaire de la carte professionnelle
- m)** Indiquer notamment dans la colonne 10 le nom et l'adresse de la personne qui a reçu une remise en qualité de négociateur, rédacteur, collaborateur, salarié ou non, habituel ou occasionnel. Mentionner également cette qualité en regard du nom (colonne 3) du bénéficiaire d'un règlement et son adresse.

ANNEXE XII

Registre des mandats « Prestations de service en gestion immobilière » (article 57 de la délibération n° 25-98/APS du 23/04/1998)

(a)

Numéro D'ordre (b)	Date du Mandat (c)	Nom du ou des mandants (d)	Adresse du ou des mandants (e)	Situation de l'immeuble ou des immeubles	Conseil Syndical Conseil de surveillance (f)	Date de la fin du Mandat (g)	Observations (h)

a) Numéro de la page

b) Numéro à reporter sur les mandats

c) Date du mandat – s'il s'agit d'une copropriété ou d'une société : date de la décision portant désignation

d) Personnes physique : nom (prénom s'il figure au mandat) ; en cas de pluralité de mandants, une ligne par mandant

Personnes morales : (syndicats, associations, sociétés) dénomination et indication de l'organe de décision (ex. A.G)

e) Adresse figurant au mandat – siège social pour les sociétés – situation de l'immeuble pour les syndicats de copropriétaires

f) Mention de l'existence du conseil – nom et adresse du président au jour du mandat

g) Date de la cessation effective du mandat

h) Notamment date de la reddition des comptes et de la restitution des fonds après la fin du mandat

ANNEXE XIII

Registre des mandats « Prestations de service en transactions sur immeubles et fonds de commerce » (article 61 de la délibération n° 25-98/APS du 23/04/1998)

(a)

Numéro D'ordre (b)	Date du Mandat	Nom du ou des mandants (c)	Adresse du ou des mandants	Objet du mandat (d)	Nature et situation des biens (e)	Numéro du registre répertoire (g)	Observations

a) Numéro de la page

b) Numéro à reporter sur les mandats

c) Adresse figurant au mandat – une ligne par mandant s'il y en a plusieurs

d) exemple : publicité, entremise, négociation, séquestre, inventaire

e) exemple : immeuble, fonds de commerce

g) ne remplir que si l'opération donne lieu à mention sur le registre répertoire

ANNEXE XIV

Registre des conventions en vue de l'inscription de biens sur listes ou fichiers (article 69 de la délibération n° 25-98/APS du 23/04/1998)

(a)

Numéro D'ordre (b)	Date du Mandat	Nom du ou des mandants	Adresse du ou des mandants (c)	Objet du mandat (d)	Nature et situation des biens (e)	Date de fin du mandat (g)	Observations

- a) Numéro de la page
- b) Numéro à reporter sur les conventions
- c) Adresse figurant au mandat – une ligne par convention s'il y en a plusieurs
- d) exemple : inscription en vue de l'achat, vente ...
- e) exemple : immeuble bâti ...
- g) ne remplir que si l'opération donne lieu à mention sur le registre répertoire

ANNEXE XV

Registre des conventions en vue de la vente de listes ou de fichiers (article 70 de la délibération n° 25-98/APS du 23/04/1998)

(a)

Numéro D'ordre (b)	Date du Mandat	Nom du ou des mandants	Adresse du ou des mandants (c)	Objet du mandat	Nature et situation des biens (d)	Date de fin du mandat (e)	Observations

- a) Numéro de la page
- b) Numéro à reporter sur les conventions
- c) Adresse figurant au mandat – une ligne par convention s'il y en a plusieurs
- d) exemple : immeuble bâti ...
- e) ne remplir que si l'opération donne lieu à mention sur le registre répertoire