



INSTRUCTION AMF  
DOC-2017-06



## PROCEDURE D'ENREGISTREMENT ET ETABLISSEMENT D'UN DOCUMENT D'INFORMATION DEVANT ETRE DEPOSE AUPRES DE L'AMF PAR LES INTERMEDIAIRES EN BIENS DIVERS

**Textes de référence : articles 441-1 à 441-3 du règlement général de l'AMF**

La présente instruction s'applique à celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération et aux intermédiaires mentionnés au 2° et 3° du I du même article. En revanche, il est rappelé que les dispositions relatives aux communications à caractère promotionnel, telles qu'elles résultent notamment de l'article 14 de la présente instruction, sont applicables à l'ensemble des intermédiaires en biens divers.

Il appartient à l'intermédiaire qui prend l'initiative de l'opération de procéder au dépôt du dossier à l'AMF. Lorsque le recueil des fonds ou la gestion est réalisé par une ou plusieurs personnes distinctes de l'intermédiaire qui prend l'initiative de l'opération ; c'est également à celui-ci qu'il appartient :

- de procéder au dépôt du dossier ;
- d'obtenir les informations démontrant que le(s)dit(s) intermédiaire(s) remplit(ssent) les exigences fixées par le règlement général de l'AMF précisées par la présente instruction et de transmettre ces informations à l'AMF.

La présente instruction précise les dispositions des articles 441-1 à 441-3 du règlement général de l'AMF pris en application des articles L. 551-1 et suivants du code monétaire et financier. Elle indique notamment les moyens dont doivent disposer les intermédiaires en biens divers, définit les modalités d'enregistrement des documents d'information devant être déposés auprès de l'AMF et détaille le contenu de ces documents.

### 1. RAPPEL DU CADRE LEGAL

#### **1.1. Intermédiaires en biens divers répondant aux critères énoncés au I de l'article L.551-1 du code monétaire et financier**

Conformément au I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier, « *Est un intermédiaire en biens divers :*

- 1° Toute personne qui, directement ou indirectement, par voie de communication à caractère promotionnel ou de démarchage, propose à titre habituel à un ou plusieurs clients ou clients potentiels de souscrire des rentes viagères ou d'acquérir des droits sur des biens mobiliers ou immobiliers lorsque les acquéreurs n'en assurent pas eux-mêmes la gestion ou lorsque le contrat leur offre une faculté de reprise ou d'échange et la revalorisation du capital investi ;*
- 2° Toute personne qui recueille des fonds à cette fin ;*
- 3° Toute personne chargée de la gestion desdits biens. ».*

#### **Nature des opérations visées**

Entrent dans le champ d'application du dispositif de l'intermédiation en biens divers :

Instruction AMF - DOC-2017-06 - Procédure d'enregistrement et établissement d'un document d'information devant être déposé auprès de l'AMF par les intermédiaires en biens divers

---

a) la souscription de rentes viagères

Sont visées les opérations réalisées par des personnes qui se chargent de recueillir des biens du public en vue de les remettre à d'autres personnes, déterminées ou non, en contrepartie d'une rente viagère en faveur de l'investisseur.

b) l'acquisition de droits sur des biens mobiliers ou immobiliers lorsque les acquéreurs n'en assurent pas eux-mêmes la gestion<sup>1</sup>

Sont visés ici :

- les droits conférant un pouvoir direct sur un ou plusieurs biens : ce sont des droits réels. Sans que cette liste ne soit exhaustive, il peut s'agir par exemple d'un droit de propriété (y compris en copropriété), de nue-propriété ou d'usufruit ;
- les droits conférant notamment la jouissance ou l'accès à la propriété d'un bien (ex. : acquisition de droits permettant à l'issue du contrat de devenir propriétaire d'un bien ou conférant la jouissance d'un bien pendant une durée déterminée ou non).

L'opération proposée entre dans le champ d'application de l'intermédiation en biens divers

- que l'acquisition des droits soit concomitante ou non à l'acte confiant la gestion des biens à un tiers gestionnaire ; et/ou
- qu'il y ait ou non identité entre le proposant et le gestionnaire des biens.

De même, sont des opérations sur biens divers, les offres qui concernent des biens qui, par leur nature et les caractéristiques de leur exploitation, ne peuvent être gérés que par des personnes disposant de compétences spécifiques et adaptées.

c) l'acquisition de droits sur des biens mobiliers ou immobiliers lorsque le contrat offre aux acquéreurs une faculté de reprise ou d'échange et la revalorisation du capital investi

Les conditions sont réunies, que l'opération donne lieu à un ou plusieurs contrats (concomitants ou non) et que l'un des contractants soit ou non un tiers vis-à-vis du vendeur et de l'acquéreur des droits.

En revanche, une promesse unilatérale de vente de l'investisseur à une certaine échéance n'est pas constitutive d'une faculté de reprise au sens de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier. Dans un tel cas, le discours commercial doit être clair, exact et non trompeur pour ne souffrir d'aucune ambiguïté sur le fait qu'en aucun cas, l'investisseur ne dispose de l'assurance de pouvoir exiger la reprise de son placement.

### Exclusions légales

Conformément au VI de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier, ne sont pas concernées par le régime de l'intermédiation en biens divers les propositions portant sur :

« 1° Des opérations de banque ;

2° Des instruments financiers et parts sociales ;

3° Des opérations régies par le code des assurances, le code de la mutualité et le code de la sécurité sociale ;

4° L'acquisition de droits sur des logements et locaux à usage commercial ou professionnel ou des terrains destinés à la construction de ces logements ou locaux. ».

---

<sup>1</sup> Il est rappelé que l'acquisition de droits sur biens immobiliers ne relève pas du régime de l'intermédiation en biens divers lorsqu'il s'agit de logements et locaux à usage commercial ou professionnel ou de terrains destinés à la construction de ces logements ou locaux (article L. 551-1, VI du code monétaire et financier).

### **Personnes concernées par le régime légal de l'intermédiation en biens divers**

S'agissant des personnes visées :

- les personnes mentionnées au 1° du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier incluent tant la personne qui prend l'initiative de l'opération que les distributeurs ;
- les personnes mentionnées au 2° du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier sont celles qui recueillent des fonds destinés à l'acquisition des droits sur les biens mais aussi celles par lesquelles transitent les profits résultant de la gestion ou de la cessions des droits ou celles chargées de l'exécution des engagements pris dans le cadre d'un contrat de reprise ;
- les personnes mentionnées au 3° du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier (gestionnaires) sont les personnes qui accomplissent des actes de gestion des biens, après la cession des droits sur les biens à l'investisseur.

### **1.2. Intermédiaires en biens divers répondant aux critères énoncés au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier**

Conformément au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier :

*« II.- Est également un intermédiaire en biens divers toute personne qui propose à un ou plusieurs clients ou clients potentiels d'acquérir des droits sur un ou plusieurs biens en mettant en avant la possibilité d'un rendement financier direct ou indirect ou ayant un effet économique similaire. »*

#### **Nature des opérations visées**

Ici sont visées les offres d'acquisition de biens ou de droits sur un ou plusieurs biens qui se caractérisent par la mise en avant d'un rendement financier direct ou indirect ou ayant un effet économique similaire, sans pour autant répondre aux critères des opérations relevant du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier.

#### **Exclusions légales**

Les mêmes exclusions que celles mentionnées à la section 1 s'appliquent.

#### **Personnes concernées**

Les personnes mentionnées au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier incluent tant la personne qui prend l'initiative de l'opération que les distributeurs.

### **1.3. Obligations des intermédiaires en biens divers visés au I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier**

Par pédagogie, les obligations de chacun des intermédiaires en biens divers sont visées au sein de l'annexe 3 de la présente instruction.

## **2. ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER A DEPOSER AUPRES DE L'AMF**

### **2.1. Documents relatifs aux acteurs intervenant dans l'opération**

## **Article 1 - Organisation, honorabilité, expérience et compétence**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers ainsi que les personnes mentionnées au 2° et 3° du I du même article.*

En application des articles 441-1 et 441-3 du règlement général de l'AMF, le dossier déposé auprès de l'AMF comporte des informations justifiant que celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération et les intermédiaires mentionnés au 2° et 3° du I du même article présentent, en matière d'organisation, d'honorabilité, de compétence et d'expérience, des garanties suffisantes et adaptées à la nature de l'opération.

**S'agissant de l'honorabilité** des acteurs, le dossier est accompagné pour chacun d'entre eux de l'annexe 1 – Fiche de renseignements à fournir par les intervenants d'une opération en biens divers et d'un extrait de casier judiciaire (bulletin n° 3)<sup>2</sup>.

**S'agissant de l'expérience et de la compétence**, le dossier comprend :

- les statuts des intermédiaires personnes morales ;
- le *curriculum vitae* (CV) des intermédiaires personnes physiques ou des personnes ayant le pouvoir de gérer ou d'administrer les intermédiaires personnes morales intervenant dans l'opération. Les CV font état d'une expérience d'au moins 2 ans dans le domaine d'activité du sous-jacent de l'offre ;
- pour les intermédiaires personnes morales, le bilan et le compte de résultat des trois derniers exercices ou s'il s'agit d'un nouvel acteur, ses comptes prévisionnels sur les 3 prochains exercices.

Ces documents doivent être rédigés en français, actualisés, datés et signés, afin de permettre à l'AMF de s'assurer que les compétences professionnelles de ces personnes sont adaptées aux activités envisagées dans le respect de l'article 441-1 du règlement général de l'AMF.

**S'agissant de l'organisation**, le dossier présente notamment une description des moyens matériels, financiers et humains des intermédiaires concernés.

## **Article 2 - Assurance de responsabilité civile professionnelle de l'intermédiaire en biens divers**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers ainsi que les personnes mentionnées au 2° et 3° du I du même article.*

En application des articles 441-1 et 441-3 du règlement général de l'AMF, celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération justifie dans le dossier présenté à l'AMF de la souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle par les intermédiaires mentionnés au 441-1. Cette assurance est souscrite auprès d'une entreprise d'assurance habilitée à exercer son activité en France et est adaptée aux risques liés aux activités exercées.

Est considérée comme adaptée aux risques liés aux activités exercées, l'assurance qui répond notamment aux critères suivants :

- a) la durée initiale est d'au moins un an, reconduite tacitement à la date anniversaire du contrat ;
- b) le délai de préavis de résiliation est d'au moins 90 jours ;
- c) couvre les risques en matière de responsabilité civile professionnelle pour l'activité exercée ;

---

<sup>2</sup> Ou une attestation tenant lieu d'extrait de casier judiciaire émanant de l'autorité compétente du pays où la personne physique réside.

Instruction AMF - DOC-2017-06 - Procédure d'enregistrement et établissement d'un document d'information devant être déposé auprès de l'AMF par les intermédiaires en biens divers

---

- d) contractée auprès d'une entreprise d'assurance autorisée à fournir des assurances de responsabilité civile professionnelle en France ;
- e) fournie par une entité tierce à l'opération.

Les risques en matière de responsabilité civile professionnelle englobent, de façon non limitative, les risques :

- a) de perte de documents ;
- b) d'actes, d'erreurs ou d'omissions entraînant le non-respect des obligations légales et réglementaires ou de l'obligation d'agir dans l'intérêt exclusif des investisseurs.

Le contrat d'assurance de responsabilité civile souscrit comprend des garanties dont le montant ne peut être inférieur à 400 000 euros par sinistre et 800 000 euros par année d'assurance.

L'intermédiaire remet à l'AMF la ou les attestation(s) d'assurance de responsabilité civile professionnelle délivrée(s) par l'assureur.

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance est portée à la connaissance de l'AMF, sans délai, par l'intermédiaire.

### **Article 3 - Conflits d'intérêts**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers ainsi que les personnes mentionnées au 2° et 3° du I du même article.*

En application de l'article 441-1 du règlement général de l'AMF, celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération et les intermédiaires mentionnés au 2° et 3° du I du même article n'exercent aucune activité susceptible d'être source de conflits d'intérêts de nature à porter atteinte aux intérêts de l'investisseur.

Ces conflits concernent tant leurs activités professionnelles que leurs situations personnelles.

L'intermédiaire joint au dossier une description des procédures mises en place aux fins de prévenir la survenance de conflits d'intérêts de nature à porter atteinte aux intérêts des investisseurs.

## **2.2. Documents relatifs à l'opération**

### **Article 4 - Ouverture d'un compte unique dédié à l'opération**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Afin de justifier, en application des articles 441-2 et 441-3 du règlement général de l'AMF, de l'ouverture d'un compte unique dédié à l'opération auprès d'un établissement de crédit habilité à exercer son activité en France, sur lequel sont déposées les sommes correspondant aux souscriptions des investisseurs et aux versements des produits de leurs placements par celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération, le dossier déposé auprès de l'AMF inclut une attestation de l'établissement de crédit auprès duquel le compte a été ouvert.

### **Article 5 - Assurance des biens**

#### **Article 5.1. - Justificatif de la souscription d'une assurance des biens remis en contrepartie d'une rente viagère**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément au 2° du I de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF, celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération justifie de la souscription d'une assurance des biens remis en contrepartie d'une rente viagère auprès d'une entreprise d'assurance habilitée à exercer son activité en France :

- a) à tout moment ;
- b) adaptée à la nature des biens remis en contrepartie d'une rente viagère.

Il est précisé que l'assurance souscrite respecte les conditions minimales suivantes :

- a) la durée initiale est d'au moins un an, reconduite tacitement à la date anniversaire du contrat ;
- b) le contrat d'assurance souscrit comprend des garanties dont le montant ne peut être inférieur à la valeur des biens remis en contreparties de la rente viagère ;
- c) le délai de préavis de résiliation est d'au moins 90 jours.

L'intermédiaire remet à l'AMF l'attestation d'assurance délivrée par l'assureur.

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance est portée à la connaissance de l'AMF, sans délai, par celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération.

#### **Article 5.2. - Justification de la souscription d'une assurance des biens sur lesquels des droits sont acquis (si adapté à la nature de l'opération)**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément au 1° du II de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF, celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération justifie de la souscription d'une assurance des biens sur lesquels des droits sont acquis auprès d'une entreprise d'assurance habilitée à exercer son activité en France :

- a) à tout moment ;
- b) adaptée à la nature des biens concernés ;

Il est précisé que l'assurance souscrite respecte les conditions minimales suivantes :

- a) La durée initiale est d'au moins un an, reconduite tacitement à la date anniversaire du contrat ;
- b) Le contrat d'assurance souscrit comprend des garanties dont le montant ne peut être inférieur à la valeur des biens sur lesquels des droits sont acquis ;
- c) Le délai de préavis de résiliation est d'au moins 90 jours.

L'assureur délivre à la personne garantie une attestation d'assurance.

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance est portée à la connaissance de l'AMF, sans délai, par celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération.

Cette obligation s'applique dans tous les cas où le bien n'est pas détenu par l'acquéreur.

#### **Article 6 - Procédure de valorisation**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

### 1) Valorisation au moment des souscriptions

Conformément au 3° du I de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF, celui des intermédiaires en biens divers mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération valorise les droits à percevoir la rente viagère, les biens ou les droits sur les biens au moment de la souscription. Le dossier comporte les éléments permettant de justifier du respect de cette obligation, en particulier ceux mentionnés au 3) ci-dessous.

### 2) Procédure de valorisation pour les biens offrant une faculté de reprise ou d'échange

Conformément au 2° du II de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF, celui des intermédiaires en biens divers mentionné au 1° du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération met en place une procédure de valorisation à fréquence appropriée des droits à percevoir la rente viagère, des biens ou des droits sur les biens, adaptée à la nature des biens ou des droits concernés en cas de faculté de reprise ou d'échange. Dans ce cas, il est précisé qu'elle intervient *a minima* au moment de la reprise ou de l'échange et de la revalorisation du capital pour chacun des investisseurs.

Le dossier comporte les éléments permettant de justifier du respect de cette obligation, en particulier ceux mentionnés aux 3) ci-dessous.

### 3) Règles relatives aux procédures de valorisation

Le dossier déposé par l'intermédiaire en biens divers concerné inclut la procédure de valorisation des droits à percevoir la rente viagère, des biens ou, lorsque l'opération ne confère pas à l'investisseur la pleine propriété des biens, des droits sur les biens concernés par l'offre reposant sur :

- une méthode permettant une valorisation fiable et précise des droits à percevoir la rente viagère, des biens ou des droits sur les biens, au moment de la souscription, conformément au 3° du I de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF et en cas de faculté de reprise ou d'échange conformément au 2° du II de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF à fréquence appropriée, ainsi qu'au moment de la reprise ou de l'échange ;
- la valorisation des droits à percevoir la rente viagère, des biens ou des droits sur les biens doit présenter un caractère clair, exact et non trompeur ;
- des outils adaptés ;
- des moyens humains adaptés.

La procédure de valorisation sur laquelle un expert donne un avis conformément au 1° de l'article 441-3 du règlement général de l'AMF et conformément à l'article 13 de l'instruction, fait l'objet d'une documentation détaillée.

La documentation consigne les modèles de valorisation utilisés, leur domaine de validité, et modalités de mise à jour ainsi que les hypothèses utilisées.

## Article 7 - Attestation de l'acquisition des droits sur les biens à fournir à l'investisseur

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément au 6° du I de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF, celui des intermédiaires en biens divers mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération fournit aux investisseurs un justificatif de l'acquisition des droits sur les biens sujets de l'opération dès que ces derniers les ont acquis. Le dossier comporte un engagement formel de la part d'une personne physique ou morale disposant de l'autorité requise.

Le justificatif peut prendre la forme d'un titre de propriété ou d'un justificatif attestant des droits sur les biens et revêt un caractère incontestable.

#### **Article 8 - Détermination du profil-type des investisseurs**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément au 4° de l'article 441-2 du règlement général de l'AMF, le dossier inclut le détail de la procédure permettant à celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération de déterminer un profil-type d'investisseurs adapté au risque afférent au placement en biens divers.

Le dossier présente les conclusions étayées de la procédure et détaille le profil-type d'investisseurs retenu, en considération des caractéristiques, des objectifs et des besoins des investisseurs pour lesquels le placement serait compatible.

#### **Article 9 - Tenue des registres**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément au 5° de l'article 441-2 et à l'article 441-3 du règlement général de l'AMF, le dossier décrit les procédures et outils permettant à celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération de tenir les registres nécessaires pour distinguer à tout moment :

- les sommes correspondant aux souscriptions de chaque investisseur et au versement des produits de leurs placements ;
- les droits à percevoir la rente viagère ou les droits sur les biens détenus par chaque investisseur déterminé.

#### **Article 10 - Mécanisme de liquidité**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

En cas de faculté de reprise ou d'échange offerte à l'investisseur, conformément au 3° du II de l'article 441-2 et à l'article 441-3 du règlement général de l'AMF, le dossier détaille le mécanisme garantissant la liquidité des droits sur les biens.

Les personnes pouvant offrir le mécanisme de garantie de liquidité sont, les établissements de crédit et les entreprises d'assurance habilités à exercer leurs activités en France.

Le contrat comporte les mentions suivantes :

- Les noms et coordonnées des parties prenantes au contrat de garantie ;
- La date d'entrée en vigueur du contrat de garantie ;
- La durée du contrat de garantie, qui ne peut être inférieure à la durée du placement ;
- La nature et le montant des rentes viagères, des biens ou des droits sur les biens couverts ;
- Les conditions de rémunération du contrat de garantie ;
- Les modalités de résiliation du contrat de garantie ;



- Les modalités de mise en œuvre de la garantie.

## 2.3. Pièces constitutives du dossier

### Article 11 - Pièces constitutives du dossier

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément à l'article 441-3 les documents devant être déposés à l'AMF sont :

- Le rapport établi par l'expert mentionné au 1° de l'article 441-3 ;
- Les éléments justifiant du respect des obligations mentionnées aux articles 441-1 et 441-2 du règlement général de l'AMF tels que précisés par les articles 1 à 10 du présent chapitre ;
- Les projets de communication à caractère promotionnel : Il s'agit de la documentation commerciale de l'ensemble des intermédiaires en biens divers (y compris la documentation commerciale des distributeurs relative à l'offre proposée), quel que soit le support : supports physiques, copies d'écran de sites internet, spot TV...;
- Le document d'information répondant aux exigences fixées par l'article R. 550-1 du code monétaire et financier ;
- Les projets de contrats-types proposés à la signature des investisseurs ;
- Les documents juridiques concernant les entités suivantes : l'intermédiaire mentionné au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération, ainsi que, le cas échéant, les documents juridiques relatifs aux intermédiaires visés au 2° et 3° du I du même article (cela concerne donc l'initiateur de l'opération, mais également le gestionnaire des biens et la personne recueillant les fonds) :
  - o s'il s'agit de sociétés, les statuts de la société, la liste des associés ou actionnaires connus, un extrait du registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) ;
  - o s'il s'agit d'une entreprise individuelle, un extrait du registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) ;
- Les documents justificatifs de la structure financière des entités suivantes : l'intermédiaire mentionné au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération, ainsi que, le cas échéant, les documents juridiques relatifs aux intermédiaires visés au 2° et 3° du I du même article (cela concerne donc l'initiateur de l'opération, mais également le gestionnaire des biens et la personne recueillant les fonds) :
  - o Le nom du commissaire aux comptes dont la désignation est souhaitée.
  - o Le justificatif de l'acquittement du droit fixe visé à l'article 19.1 de la présente instruction.

## 3. ETABLISSEMENT D'UN DOCUMENT D'INFORMATION

### Article 12 - Contenu du document d'information

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément à l'article 441-3 du règlement général de l'AMF, le document d'information est complet, clair et les informations qu'il contient sont cohérentes. Ils comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur décision d'investissement. Il se compose :

- D'une fiche signalétique de l'opération proposée, ayant pour objet de résumer en une page maximum les informations essentielles contenues dans la suite du document. Cette fiche signalétique suit le même plan que la note d'information ;
- D'une note d'information suivant le plan-type défini en annexe 2 – plan-type de la note d'information ;

Un document d'information est à établir pour chaque opération d'investissement proposée au public. Le document d'information a pour objet de faire connaître aux investisseurs potentiels toutes les implications d'un éventuel engagement et n'a pas de portée commerciale visant à vanter les mérites de l'opération et de ses intermédiaires.

### **Article 13 - Intervention d'un expert**

*Champ d'application : la personne mentionnée au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération d'intermédiation en biens divers.*

Conformément au 1° de l'article 441-3 du règlement général de l'AMF, le dossier déposé auprès de l'AMF est complété d'un rapport établi par un expert indépendant et reconnu sur le marché considéré qui offre des garanties professionnelles suffisantes pour exercer efficacement sa fonction d'évaluation.

L'expert est indépendant de tout acteur intervenant dans l'opération et mentionné à l'article L. 551-1 du code monétaire et financier.

L'indépendance s'apprécie par l'absence de tout lien entre l'expert et tout intervenant dans l'opération de biens divers, et notamment, mais non exclusivement, tout lien personnel, capitalistique et par l'absence de conflits d'intérêts.

L'expert offre des garanties professionnelles satisfaisantes dans le domaine concerné. Les garanties professionnelles sont fournies par l'expert sous la forme d'un document écrit. Elles attestent de ses qualifications et aptitudes en termes de :

- a) ressources humaines et techniques : le dossier doit détailler ici les moyens humains et techniques de l'expert désigné ;
- b) assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- c) procédures adéquates ;
- d) connaissance et compréhension des biens concernés par l'offre ;
- e) bonne réputation établie sur le marché considéré.

Ainsi, le fait qu'un expert judiciaire soit agréé près la Cour de Cassation, ou près d'une des Cours d'appel de la République française pourrait être un élément permettant de justifier de sa réputation.

L'expert s'engage à :

- a) disposer d'outils et des méthodologies d'évaluation par catégorie d'actifs pour lesquels il est compétent ;
- b) respecter un principe d'indépendance, et spécialement une procédure pour détecter la survenance des conflits d'intérêts ;
- c) mettre en œuvre une politique et une procédure d'information par lesquelles l'expert informe sans délai l'intermédiaire de l'offre mentionné au 1° du I et II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier de toute modification de sa situation telle que déclarée au moment de sa désignation.

L'attestation par l'expert de l'existence des biens sur lesquels des droits sont proposés à l'acquisition est réalisée de façon unitaire sur chaque bien et non de façon groupée, à l'exception des biens fongibles.

### **Article 14 - Communications à caractère promotionnel**

*Champ d'application : les personnes mentionnées à l'article L. 551-1 du code monétaire et financier.*

Le III de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier, soumet l'ensemble des intermédiaires en biens divers à l'obligation de veiller à ce que l'information, y compris à caractère promotionnel, qu'ils adressent directement ou

indirectement par quelque moyen que ce soit à des clients, ou qui est susceptible de parvenir à de tels clients, remplisse les conditions d'une information claire, exacte et non trompeuse et ce, indépendamment du vecteur de communication choisi.

L'appréciation de l'exactitude de l'information repose sur une présentation équilibrée des différentes caractéristiques des droits proposés sur les biens divers. Les risques doivent figurer d'une manière aussi apparente que le sont les avantages. La place réservée aux caractéristiques moins favorables dans le document et la typographie utilisée déterminent le caractère exact de l'information.

Ainsi :

- la présentation des risques de l'offre n'est pas insérée dans une note de bas de page alors que les avantages sont présents dans le corps du document. Elle n'est pas indiquée en petits caractères en bas du site internet de l'intermédiaire mentionné au 1° du I de l'article L. 551-1 qui prend l'initiative de l'opération ou encore disséminée au milieu d'autres informations ;
- les accroches commerciales ne sont pas simplifiées en ne mentionnant qu'une caractéristique positive de l'offre ;
- l'indication de la performance passée des investissements réalisés lors des précédentes offres ou sur l'offre en cours ne constitue pas le thème central de l'information communiquée. L'indication de la performance passée est considérée comme le thème central de l'information communiquée lorsque, par exemple la taille de la police de caractère utilisée pour la présentation des données relatives à la performance est disproportionnée par rapport à celle utilisée pour présenter les autres caractéristiques du produit ;
- si l'information intègre des simulations de performances futures, alors elle repose sur des hypothèses raisonnables fondées sur des éléments objectifs. L'effet des commissions, des redevances ou autres frais est précisé s'il s'agit de performances brutes.

Pour être claire, l'information doit être suffisante pour permettre à un investisseur de comprendre les caractéristiques principales de l'offre dans laquelle il investit. Il doit être en mesure d'en évaluer les avantages et les risques. Le vocabulaire utilisé dans la présentation de l'offre doit être compris par la cible de clientèle à laquelle elle est destinée telle que déterminée au terme de la procédure précisée à l'article 8 de la présente instruction.

Ainsi :

- les caractéristiques de l'offre ne peuvent pas être présentées en utilisant un vocabulaire trop technique ou jargonant au regard de la clientèle cible, cette pratique nuit à la clarté de l'information ;
- la présentation de l'offre ne doit pas utiliser un vocabulaire ambigu dont le sens commun ne correspond pas à la réalité économique du produit ;
- un document à caractère promotionnel ne doit pas présenter un chiffre de performance par an en l'accompagnant d'une formule créant une confusion entre les performances passées et la promesse de gains futurs.

L'information trompeuse présuppose une volonté d'induire en erreur l'investisseur par une présentation déformée ou incomplète de l'offre dans l'objectif de favoriser la vente de celle-ci. Les pratiques visant à présenter l'offre principalement sous ses caractéristiques les plus favorables pourront également être qualifiées de trompeuses.

L'AMF rappelle par ailleurs l'interdiction en France de toute pratique commerciale trompeuse. En vertu de l'article L.121-6 du code de la consommation, les pratiques commerciales trompeuses sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 300 000 €.

## 4. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DU NUMERO D'ENREGISTREMENT

### Article 15 - Processus d'examen

- 1) Auteur du dépôt du dossier à examiner

Instruction AMF - DOC-2017-06 - Procédure d'enregistrement et établissement d'un document d'information devant être déposé auprès de l'AMF par les intermédiaires en biens divers

---

Celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier (ci-après « le requérant ») qui prend l'initiative de l'opération adresse à l'AMF un dossier reprenant les points mentionnés à l'article 11 de la présente instruction. Le dossier est adressé sous forme électronique à l'adresse suivante : [biensdivers@amf-france.org](mailto:biensdivers@amf-france.org)

Dès réception, l'AMF vérifie que le dossier est complet. Dans la négative, l'AMF demande au requérant tous éléments d'information complémentaires nécessaires.

## 2) Délai d'examen

Conformément à l'article L. 551-3 du code monétaire et financier, l'AMF « dispose d'un délai de deux mois à compter du dépôt, pour formuler ses observations. Les communications à caractère promotionnel ou le démarchage ne peuvent être entrepris que si les observations de l'Autorité ont été respectées. Une copie des documents diffusés est remise à l'Autorité des marchés financiers ».

Ce délai ne court qu'à compter de la réception par l'AMF d'un dossier complet comportant l'ensemble des informations ou pièces exigées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

En cas de demande incomplète, l'AMF peut demander toute pièce ou information requise par les textes législatifs et réglementaires à l'auteur de la demande. Dans ce cas, le délai de deux mois mentionné à l'article L. 551-3 du code monétaire et financier ne court qu'à compter de la réception de ces pièces ou informations manquantes.

L'AMF délivre un accusé de réception du dossier complet.

## 3) Demande de pièces ou informations manquantes

La liste des pièces ou informations manquantes est communiquée par l'AMF au demandeur par tous moyens.

## 4) Attribution du numéro d'enregistrement

A l'issue de l'instruction, lorsque l'AMF constate que le document d'information est conforme aux exigences législatives et réglementaires et le cas échéant à ses observations, elle attribue au document d'information un numéro d'enregistrement.

Ce numéro est notifié par courrier au déposant, et doit être apposé au début du document d'information sous la forme suivante :

**« Ce document a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers en application de l'article L. 551-3 du code monétaire et financier et a été enregistré sous le numéro XX le XX/XX/XXX. »**

**Cette mention matérialise la constatation que le numéro d'enregistrement du présent document d'information a été attribué après que l'AMF a vérifié que celui-ci est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés et ne constitue pas un label de qualité ni une garantie de bonne fin de l'opération.**

Le numéro d'enregistrement peut être attribué sous la condition de limiter les conditions de commercialisation en fonction de la nature des produits et des garanties offertes, le cas échéant.

### **Article 16 - Portée de l'examen réalisé par l'AMF**

L'AMF s'attache à déterminer si l'offre présente le minimum de garanties exigé d'un placement destiné au public. Il en va ainsi d'une proposition de placement satisfaisant l'ensemble des conditions visées aux articles 441-1 à 441-3 du règlement général de l'AMF.

### **Article 17 - Commercialisation**

Les communications à caractère promotionnel ou le démarchage ne peuvent être entrepris que si les observations de l'AMF ont été respectées.

Les communications à caractère promotionnel ne font pas état à des fins publicitaires ou commerciales de l'intervention de l'AMF dans l'examen du document d'information, cet examen ne portant pas sur la qualité de l'offre proposée à l'investisseur.

Celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération soumet à l'AMF toute modification des communications à caractère promotionnel sans délai et préalablement à sa diffusion.

### **Article 18 - Modifications des offres**

En cas d'évolution des conditions de l'offre enregistrée, deux situations sont à envisager :

*A. S'il s'agit d'une mise à jour mineure, qui ne remet en cause que des points secondaires de l'offre :*

Celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération rédige une mise à jour du document d'information, qu'il transmet aux investisseurs, complétée d'une note explicative claire indiquant les causes et conséquences des mises à jour. Ces éléments font l'objet d'une information particulière des investisseurs.

*B. Si la modification porte sur des éléments substantiels qui remet en cause le schéma global ou les conditions d'exécution des engagements :*

Celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération soumet à l'AMF un nouveau document d'information qui se substitue au précédent, intégrant les éléments mentionnés aux chapitres 1 et 2 de la présente instruction.

Ce document est examiné par l'AMF dans les conditions des articles 15 et 16 de la présente instruction.

Les communications à caractère promotionnel ou le démarchage ne peuvent être entrepris qu'à l'obtention du nouveau numéro d'enregistrement.

Aux termes de l'article L. 551-3 du code monétaire et financier, « l'accord des titulaires de droits sur ces modifications n'est valablement donné qu'après que ceux-ci ont été spécialement informés des changements proposés, de leur portée et de leur justification, dans un document déposé à l'Autorité des marchés financiers ». Les modifications doivent donc faire l'objet d'une information particulière des investisseurs et ne peuvent être mises en œuvre sans leur accord explicite.

En cas d'absence d'accord de l'investisseur sur les modifications intervenues, l'intermédiaire en biens divers s'engage :

- soit à maintenir à son égard les conditions initiales de l'offre ;
- soit à résilier le contrat sans frais pour l'investisseur en le remboursant du montant des droits sur les biens évalués par l'expert à la valeur de reprise ou d'échange conformément au 2° du II de l'article 441-2 .

## **Article 19 - Droits et contributions dus à l'AMF**

### **Article 19.1. - Droit fixe acquittable à l'AMF lors du dépôt d'un document d'information ou d'un projet de contrat-type relatif à un projet de placement en biens divers**

*Champ d'application : intermédiaires en biens divers visés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier prenant l'initiative de l'opération*

Conformément aux dispositions des articles L. 621-5-3 I 5° et D. 621-27 du code monétaire et financier, l'intermédiaire en biens divers qui dépose auprès de l'Autorité des marchés financiers, un document d'information ou un projet de contrat-type relatif à un projet de placement en biens divers acquitte un droit fixe de 8 000 euros au plus tard 30 jours après le jour où les communications à caractère promotionnel ou le démarchage ont été autorisés.

L'intermédiaire concerné acquitte le droit fixe précédemment visé par chèque à l'ordre de l'Agence Comptable de l'AMF.

## **5. OBLIGATIONS D'INFORMATION A POSTERIORI**

### **Article 20 - Information périodique des investisseurs souscripteurs d'une opération mentionnée au I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier**

Celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération et les intermédiaires mentionnés au 2° et 3° du I du même article diffusent chaque année aux investisseurs toutes informations sur l'évolution des placements que ces derniers ont effectués, en application des articles L. 551-1, V et L. 551-4 du code monétaire et financier.

L'ensemble de ces informations doit être communiqué aux investisseurs dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice, sous forme d'un rapport annuel qui devra fournir, notamment, les renseignements suivants :

- indications générales résumant l'évolution du secteur économique auquel ces biens sont liés ;
- éléments qui sont susceptibles d'affecter la valeur ou la rentabilité des biens ;
- situation financière (chiffre d'affaires, bénéfices, situation nette) de l'intermédiaire ;
- dans l'hypothèse où les biens sont gérés par une autre personne que l'investisseur :
  - o évolution des conditions de déroulement de la gestion au cours de l'exercice écoulé ;
  - o modalités d'exécution des divers contrats ;
  - o détail des recettes et des charges ayant affecté chaque bien accompagné des commentaires utiles à la compréhension des comptes et d'un rappel des données de l'année précédente (le cas échéant) ;
  - o modalités de calcul et de distribution des revenus (passés et futurs) ;
- dans l'hypothèse de l'existence d'un contrat de reprise ou d'échange :
  - o provisions réalisées dans les comptes du gestionnaire pour faire face aux engagements de reprise ;
  - o situation des contrats d'assurance et cautions : primes versées - date de versement...

A ce rapport annuel, sont joints :

- le bilan, le compte de résultat et l'annexe, de la société gestionnaire des biens.

#### **Article 21 - Information semestrielle et annuelle de l'AMF**

I. Dans le mois suivant la fin de chaque semestre civil, celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération et les intermédiaires mentionnés au 2° et 3° du I du même article transmettent à l'AMF un état faisant apparaître pour le semestre écoulé :

- le montant hors taxe des capitaux recueillis ;
- le nombre d'investisseurs concernés.

II. Celui des intermédiaires mentionnés au 1° du I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier qui prend l'initiative de l'opération et les intermédiaires mentionnés au 2° et 3° du I du même article transmettent à l'AMF dans les trois mois qui suivent la fin de l'exercice de chaque société concernée :

- Pour les intermédiaires mentionnés au I de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier : les documents mentionnés à l'article L. 551-4 du code monétaire et financier.
- Pour les intermédiaires mentionnés au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat et l'annexe des intermédiaires constitués sous forme de sociétés
- Pour l'ensemble des intermédiaires mentionnés au I et au II de l'article L. 551-1 du code monétaire et financier : les registres mentionnés au 5° du I de l'article 441-2.