

AGENTS IMMOBILIERS

ADMINISTRATEUR DE BIENS - MANDATAIRE EN VENTE ET LOCATION DE FONDS DE COMMERCE

Décret n° 79-718 du 2 octobre 1979 portant réglementation de la profession d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de mandataire en vente ou location de fonds de commerce

Article premier. — Les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle et moyennant rétribution, 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 souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant droit à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

4° l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

5° la gestion immobilière ;

sont soumises aux dispositions de la loi n° 75-352 du 23 mai 1975, relative aux agents d'affaires et aux dispositions du présent décret.

Art. 2. — Ces dispositions ne sont pas applicables :

— aux membres des professions dont l'exercice est réglementé, tels les avocats, les officiers publics ou ministériels, les architectes inscrits à l'ordre, les syndicats et administrateurs judiciaires pour les opérations qu'ils sont régulièrement habilités à réaliser ;

— aux sociétés d'Etat et aux sociétés d'économie mixte dont l'Etat ou une collectivité locale détient au moins le tiers du capital social ;

— aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;

— aux personnes qui agissent en tant que représentant légal ;

— aux promoteurs qui commercialisent les immeubles des sociétés de construction dont ils sont les représentants légaux ou statutaires.

Art. 3. — Les activités visées à l'article premier ci-dessus ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales autorisées par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et titulaires d'une carte professionnelle.

Cette autorisation n'est accordée après avis du garde des Sceaux, ministre de la Justice, du ministre de l'Économie, des Finances et du Plan et du ministre du Commerce, qu'aux personnes physiques ou morales qui satisfont aux conditions prescrites par les articles 3 à 7 de la loi n° 75-352 du 23 mai 1975 susvisée et justifiant d'une garantie financière.

Art. 4. — Sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle, les personnes :

— Titulaires de la capacité en Droit ou d'un diplôme sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales d'un niveau égal ou supérieur, d'un diplôme universitaire de technologie ou du brevet de technicien supérieur pour ces mêmes disciplines ;

— Ayant occupé pendant trois ans au moins pour les titulaires d'un diplôme d'État sanctionnant des études d'un niveau égal ou supérieur au baccalauréat, et pendant dix ans au moins pour ceux justifiant des études d'un niveau égal ou supérieur au premier cycle de l'enseignement secondaire, un emploi de responsabilité dans le cabinet d'un officier public ou ministériel, ou dans un organisme de gestion immobilière.

Art. 5. — La garantie financière prévue par l'article 3 susvisée ne peut valablement résulter que :

— d'un cautionnement déposé entre les mains d'un comptable du Trésor spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs reçues ;

— ou d'un engagement écrit de caution pris par une banque agréée ayant son siège ou une succursale en Côte d'Ivoire. Cet engagement écrit 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 ;

— ou d'une assurance contractée par un syndicat professionnel d'agents immobiliers et de mandataires en vente ou location de fonds de commerce auprès d'une société d'assurance ou d'un assureur agréé garantissant au profit de qui il appartiendra le remboursement des fonds et la restitution des effets et valeurs reçues à l'occasion de l'exercice de leur activité professionnelle par les agents titulaires de la carte professionnelle affiliés au syndicat souscripteur.

Art. 6. — Une copie des statuts de tout syndicat professionnel d'agents immobiliers et de mandataires en vente ou location de fonds de commerce ayant souscrit un contrat d'assurance visé à l'article précédent, doit être adressée au ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme. Toutes modifications apportées aux statuts doivent être portées à la connaissance dudit ministre. Le règlement intérieur précisant les obligations des membres relatives à cette assurance et leurs devoirs professionnels doit être soumis à son approbation.

Art. 7. — Toute personne qui demande la délivrance d'une carte professionnelle doit justifier d'une garantie financière d'un montant au moins égal au montant maximal des fonds qu'elle envisage de détenir sur une période de trois mois.

Art. 8. — Le montant de la garantie financière qui résulte d'un engagement de caution pris par une banque, d'une consignation déposée entre les mains d'un comptable du Trésor ou d'une assurance souscrite par un syndicat professionnel, doit être au moins égal à la somme de deux millions de francs.

Art. 9. — Le titulaire de la carte professionnelle ne peut recevoir ou accepter des versements ou remises que dans la limite de la garantie financière. Le montant de la garantie est, le cas échéant, révisé à la fin de chaque période annuelle ou lors des circonstances exceptionnelles survenues en cours d'année.

Art. 10. — La garantie financière s'applique à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectuée à l'occasion d'une opération de gestion ou de transaction spécifiée à l'article 1 ci-dessus.

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

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

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

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

Art. 11. — Lorsque la garantie résulte d'une consignation, le comptable du Trésor informe immédiatement le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme de toute demande en paiement, judiciaire ou non, qui lui est présentée.

La personne garantie pourra être considérée par le comptable du Trésor 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 rapporté une renonciation du demandeur.

Art. 12. — Le garant, ou lorsque la garantie résulte d'une consignation ou d'une assurance, le plus diligent des créanciers peut présenter requête au président du tribunal de première instance aux fins de désignation d'un administrateur chargé de dresser l'état des créances.

Art. 13. — Le paiement est effectué par le consignataire, l'assureur ou par le garant à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la présentation d'une demande écrite.

Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, une répartition a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total des demandes excéderait le montant de la garantie ou de la consignation.

Art. 14. — La garantie financière cesse à l'expiration du contrat de caution ou d'assurance, ou sur sa dénonciation.

Elle cesse également en raison de la diminution du montant de la consignation.

En aucun cas la garantie bancaire ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.

Art. 15. — Le comptable du Trésor ou le garant, suivant le cas, informe immédiatement le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme de la cessation de la garantie ou de la modification de son montant.

Le syndicat professionnel souscripteur d'une assurance pour le compte de qui il appartiendra, doit aviser immédiatement le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme de la cessation de la garantie d'un de ses membres ou de la modification du montant de cette garantie.

Art. 16. — Outre les interdictions prévues par la loi du 23 mai 1975 susvisée, les titulaires de la carte professionnelle ne peuvent établir aucun des documents visés par l'article 5 du décret 71-74 du 16 février 1971, relatif aux procédures domaniales et foncières.

Art. 17. — Le titulaire de la carte professionnelle est tenu de faire ouvrir à son nom dans une banque, un compte qui est exclusivement affecté à la réception des versements qu'il reçoit ou détient à l'occasion des opérations spécifiées à l'article 1^{er} du présent décret.

Il ne peut être ouvert qu'un seul compte de cette nature par titulaire de carte professionnelle.

Il ne peut y avoir compensation ou convention de fusion entre ce compte et tout autre compte ouvert au nom de son titulaire dans la même banque.

Art. 18. — Tous les versements d'un montant supérieur à cent mille francs reçus par le titulaire de la carte professionnelle sont obligatoirement faits au moyen soit de chèques à l'ordre de la banque où le compte susvisé est ouvert, soit par virements de banque à banque, soit par mandats ou virements postaux à l'ordre de ladite banque avec indication du numéro du compte.

Art. 19. — Les retraits du compte spécial ne peuvent être faits que par virement de banque à banque ou à un compte de chèques postaux ou par la délivrance d'un chèque bancaire à barrement.

Art. 20. — Le titulaire de la carte professionnelle, à moins qu'il ne représente la personne morale qu'il administre notamment un syndicat de propriétaires, une société ou une association, 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 ou de la vente dont il est chargé.

Art. 21. — Le mandat, s'il est sous seing privé, doit être établi au moins en deux exemplaires et est signé des parties.

Le mandat doit préciser le montant de la rémunération ou de la commission du titulaire de la carte professionnelle. Le taux de cette rémunération ou cette commission est fixé par arrêté.

Les loyers payés d'avance au titulaire de la carte professionnelle ne peuvent être acceptés par ce dernier plus de 3 mois avant l'entrée dans les lieux ou la remise des clés.

Art. 22. — Le titulaire de la carte professionnelle doit tenir sous sa responsabilité, un registre des mandats sur lequel les mandats prévus à l'article précédent sont mentionnés par ordre chronologique avec la date d'effet et de cessation de chaque mandat.

Le numéro d'inscription sur les registres des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat qui reste à la disposition du mandant.

En cas de mise en œuvre de la garantie, le registre des mandats est communiqué au garant et le cas échéant, à l'administrateur judiciaire.

Art. 23. — Tous versements ou remises faits au titulaire de la carte professionnelle doivent être immédiatement mentionnés sur un registre répertoire et donner lieu à la délivrance d'un reçu.

Art. 24. — Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier doit justifier de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation délivrée par le titulaire de la carte professionnelle.

Le bénéficiaire d'une attestation ne peut procéder à l'encaissement de fonds ou valeurs.

Art. 25. — Toute personne qui détient une attestation est tenue de la restituer au titulaire de la carte professionnelle qui la lui a délivrée dans les 24 heures de la demande qui en a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

Sur simple demande du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, l'attestation doit être retirée.

En cas de non restitution de cette attestation, le titulaire de la carte professionnelle doit aviser le procureur de la République ainsi que le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Art. 26. — Les titulaires de la carte professionnelle doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondances à usage professionnel :

- le nom, la raison sociale et l'adresse du garant ;
- le numéro de la carte professionnelle.

Ils sont tenus d'apposer en évidence dans tous les bureaux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant :

- le numéro de la carte professionnelle ;
- le montant de la garantie ;
- la dénomination ou l'adresse du consignataire ou du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire d'une manière quelconque, à un accréditement, une assermentation ou une habilitation de caractère public.

Art. 27. — Les agents d'affaires actuellement autorisés en application du décret n° 63-127 du 27 mars 1963, qui se livrent ou prêtent leur concours aux opérations visées par l'article 1^{er} du présent décret, doivent dans un délai de 3 mois à compter de la date de la publication du présent décret, solliciter l'établissement d'une carte professionnelle en justifiant d'une garantie financière conformément aux articles 3 et 5 susvisés. Passé ce délai, ils seront passibles des peines prévues par l'article 8 de la loi du 23 mai 1975 susvisée.

Art. 28. — Indépendamment des peines plus fortes légalement prévues par les textes en vigueur notamment par la loi n° 64-292 du 1^{er} août 1964, relative aux obligations des commerçants et la loi n° 75-352 du 23 mai 1975 susvisée, toute infraction aux dispositions du présent décret commise par le titulaire de la carte professionnelle ou le bénéficiaire de l'attestation visée à l'article 24 est une contravention de troisième classe, et est punie comme telle.

Art. 29. — En cas d'infraction aux règlements en vigueur et aux dispositions du présent décret, le retrait d'autorisation d'exercer la profession d'agent immobilier et de mandataire en vente ou location de fonds de commerce est prononcé par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Art. 30. — Un arrêté conjoint du ministre du Commerce et du ministre chargé de la Construction et de l'urbanisme fixe le taux de la rémunération ou de la commission, les modèles des registres, reçus et attestations prévus par les articles 22, 23 et 24 ci-dessus.

Art. 31. — Un arrêté conjoint du ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme fixe le taux de la rémunération ou de la commission, les conditions minimales que doit comporter le contrat d'assurance visé à l'article 5 ci-dessus.

Art. 32. — Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret.
