Délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990 portant réglementation des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce en Polynésie française.

Paru in extenso au journal officiel n°9 N du 01/03/1990 à la page 335

Version en vigueur au 21/06/2010

► Titre I - De l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce (Article 1er à Art. 10)

► Titre II - Des incapacités à exercer des activités d'entremise et de gestion d'immeubles et de fonds de commerce (Art. 12 à Art. 15-1)

► Titre III - Des sanctions (Art. 16 à Art. 17-2)

► Titre IV - Dispositions diverses (Art. 18 à Art. 20)

La commission permanente de l'assemblée territoriale,
Vu la loi n° 84-820 du 6 septembre 1984 portant statut du territoire de la Polynésie française ;
Vu l'arrêté n° 447 AA du 7 avril 1956 réglementant la profession d'agent d'affaires dans les Etablissements français de l'Océanie ;
Vu l'arrêté n° 1283 CM du conseil des ministres approuvé dans sa séance du 16 novembre 1988 ;
Vu la délibération n° 90-29 AT du 5 février 1990 portant délégation de pouvoirs de l'assemblée territoriale à sa commission permanente ;
Vu le rapport n° 39-90 du 15 février 1990 de la commission permanente ;
Dans sa séance du 15 février 1990,

Adopte :

TITRE I - DE L'EXERCICE DES ACTIVITÉS D'ENTREMISE ET DE GESTION DES IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE

Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010

Article 1er *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, 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 ou la location gérance de fonds de commerce ;

3° la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ;

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

5° la gestion immobilière ;

6° 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 par voie de presse.

Les personnes visées au présent article sont tenues à une obligation de conseil à l'égard de leur clientèle.

Art. 2 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Les dispositions de la présente délibération ne sont pas applicables :

- aux membres des professions suivantes, en considération du contrôle dont leur activité professionnelle fait l'objet : notaires, avocats, huissiers de justice, administrateurs judiciaires pour les opérations qu'ils sont régulièrement habilités à réaliser dans les limites de leur mission judiciaire, ainsi qu'aux établissements publics ou sociétés dont l'Etat, le Pays, une commune ou un organisme regroupant plusieurs collectivités détient au moins 51 % du capital social, chargés de l'étude et de la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de construction d'immeubles et de gestion immobilière ;

- aux agences immobilières à vocation sociale reconnues d'intérêt général ;

- aux personnes ou à leurs conjoints 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 agissant pour le compte de leurs conjoints, de parents en ordre successible, ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs dans les conditions prévues au livre III, titres X et XI du code civil.

Art. 3 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le Président de la Polynésie française, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

Après enquête administrative, cette carte professionnelle n'est délivrée qu'aux personnes physiques remplissant les conditions suivantes :

1° (abrogé) ;

2° (abrogé) ;

3° Justifier d'une aptitude professionnelle ;

4°) Justifier d'une garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés chez l'agent immobilier ou de l'engagement d'un établissement bancaire ou financier agréé dans le territoire de la Polynésie française ;

5° Avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle encourue en raison de son fait, de sa faute ou de sa négligence, ou du fait de la faute ou de la négligence de ses préposés, salariés ou bénévoles ;

6° Ne pas être frappées de l'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II ci-après ;

7° (abrogé).

Les modalités d'application des 3°, 4° et 5° seront fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

La carte professionnelle n'est délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes justifient des conditions de garantie financière et d'assurance et que si leurs représentants légaux et statutaires justifient des conditions d'aptitude professionnelle et de capacité prévues ci-dessus.

Art. 4 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Les conditions requises pour l'octroi de la carte professionnelle demeurent obligatoires pendant toute la durée de l'exercice des activités pour son titulaire.

Si le titulaire de la carte est une personne morale, les conditions requises à l'article 3 concernant ses représentants légaux ou statutaires demeurent obligatoires, pendant toute la durée de l'exercice de leur activité.

Toutefois, toute personne habilitée par le titulaire de la carte à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier devra justifier de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres. Les dispositions du titre II lui sont applicables.

Les dispositions prévues par le code de commerce, relatives aux agents commerciaux, sont applicables aux personnes visées à l'alinéa précédent lorsqu'elles ne sont pas salariées. Elles doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux. Toutefois, ces personnes ne peuvent ni recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1er de la présente délibération, ni donner de consultations juridiques et rédiger des actes sous seing privé, à l'exception des mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle visée à l'article 3.

Art. 5 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

La carte professionnelle est personnelle. En aucun cas, elle ne pourra être cédée ou vendue à un tiers.

Après enquête administrative, elle peut être suspendue pour une durée ne pouvant excéder 6 mois, voire retirée, lorsque la sauvegarde des intérêts des tiers le justifie, notamment par suite de manquement total ou partiel aux obligations incombant au titulaire de la carte en vertu de la présente délibération.

Elle est obligatoirement retirée lorsque le titulaire de l'autorisation ou l'une des personnes visées à l'article 4 cesse de satisfaire à l'une des conditions qui leur sont imposées par les articles 3 et 4 ci-dessus.

En cas de condamnation frappant le titulaire de la carte pour un fait constituant une incapacité prévue à l'article 12 de la présente délibération, le procureur général près la cour d'appel de Papeete transmet au Président de la Polynésie française une expédition du jugement de condamnation en vue du retrait de la carte professionnelle.

Le retrait est décidé par arrêté motivé du Président de la Polynésie française et notifié au titulaire de la carte. La décision fixe le délai dans lequel l'intéressé doit cesser son activité et restituer la carte.

Sauf en cas de force majeure laissé à l'appréciation de l'administration, la carte professionnelle devient caduque après deux années consécutives de non-usage par son titulaire.

Aucune nouvelle demande ne pourra être prise en considération au cours des deux années suivant la perte de ce droit.

Toutefois, le bénéficiaire de la carte pourra, sur simple déclaration faite à l'administration, suspendre son activité pour une durée qui ne saurait excéder deux années consécutives. Passé ce délai, le bénéfice de la carte lui sera retiré.

Art. 6 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Sont incompatibles avec l'exercice d'une des activités visées à l'article 1er, toutes activités de nature à porter atteinte à l'indépendance du titulaire de la carte ou au caractère libéral de la profession. Ces incompatibilités sont les suivantes :

- (abrogé) ;

- exercer ou avoir exercé dans l'administration dans les deux ans précédant la demande une fonction ayant eu des rapports étroits avec l'immobilier, les affaires de terres ou l'aménagement.

Art. 7

Toute personne visée à l'article 1er qui reçoit, détient et dispose de sommes d'argent, de biens, d'effets ou de valeurs à quelque titre ou de quelque manière que ce soit, doit tenir une comptabilité conforme à celle prévue par l'arrêté d'application, notamment en ce qui concerne les formalités de tenue des registres, de la délivrance des reçus ainsi que des autres obligations découlant du mandat.

Art. 8 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

I. - Les conventions conclues entre les personnes visées aux 1° à 5° de l'article 1er de la présente délibération et leurs clients, rédigées par écrit en langue française et en autant d'exemplaires originaux que de parties, devront préciser :

- les conditions dans lesquelles elles sont autorisées à recevoir, conserver ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion des opérations dont il s'agit ;

- les modalités de la reddition des comptes ;

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

Aucun bien, effet, valeur, ou somme d'argent représentatif de commission, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes se livrant à l'une au moins des opérations visées aux 1° à 5° de l'article 1er de la présente délibération 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 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 par arrêté pris en conseil des ministres.

Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1er avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

II. - Les conventions conclues entre les personnes visées au 6° de l'article 1er de la présente délibération et les clients, sont rédigées par écrit en langue française, selon les modalités fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 6° de l'article 1er ou ne peut être exigée par elle, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive.

Lorsque le client ne connaît pas la langue française, le titulaire de la carte professionnelle doit obligatoirement annexer à la convention un exemplaire traduit dans une langue comprise par son client, avant signature de cette convention. Les frais de cette traduction sont à la charge du titulaire de la carte professionnelle.

Art. 9

Sont nulles les promesses ou conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1er qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps. Les modalités d'application pourront en être précisées par arrêté en conseil des ministres.

Art. 10 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Interdiction est faite aux titulaires de la carte professionnelle d'utiliser, même à titre temporaire, à des fins autres que celles pour lesquelles elles étaient destinées, les sommes, biens, effets et valeurs dont ils sont devenus dépositaires.

Art. 11 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Article abrogé

TITRE II - DES INCAPACITÉS À EXERCER DES ACTIVITÉS D'ENTREMISE ET DE GESTION D'IMMEUBLES ET DE FONDS DE COMMERCE

Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010

Art. 12 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

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 visés à l'article 1er, s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive :

I. - A une peine criminelle ;

II. - A une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour :

1° L'une des infractions prévues au titre Ier du livre III du code pénal et pour les délits prévus par des lois spéciales et punis des peines prévues pour l'escroquerie et l'abus de confiance ;

2° Recel ou l'une des infractions assimilées au recel ou voisines de celui-ci prévues à la section 2 du chapitre Ier du titre II du livre III du code pénal ;

3° Blanchiment ;

4° Corruption active ou passive, trafic d'influence, soustraction et détournement de biens ;

5° Faux, falsification de titres ou autres valeurs fiduciaires émises par l'autorité publique, falsification des marques de l'autorité ;

6° Participation à une association de malfaiteurs ;

7° Trafic de stupéfiants ;

8° Proxénétisme ou l'une des infractions prévues par les sections 2 et 2 bis du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;

9° L'une des infractions prévues à la section 3 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;

10° L'une des infractions à la législation sur les sociétés commerciales prévues au titre IV du livre II du code de commerce ;

11° Banqueroute ;

12° Pratique de prêt usuraire ;

13° L'une des infractions prévues par la loi du 21 mai 1836 portant prohibition des loteries et par la loi n° 83-628 du 12 juillet 1983 relative aux jeux de hasard ;

14° Infraction à la législation et à la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

15° Fraude fiscale ;

16° L'infraction prévue à l'article L. 353-2 du code monétaire et financier ;

17° L'une des infractions prévues aux articles 50 à 50-2 de la loi n° 86-845 du 17 juillet 1986 relative aux principes généraux du droit du travail et à l'organisation et au fonctionnement de l'inspection du travail et des tribunaux du travail en Polynésie française modifiée et réprimée par son article 114 ;

18° Les atteintes aux systèmes de traitement automatisé prévues par le chapitre III du titre II du livre III du code pénal ;

19° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal.

III. - A la destitution des fonctions d'officier public ou ministériel.

Art. 13 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

L'incapacité prévue à l'article 12 s'applique également :

1° A toute personne à l'égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnelle ou une autre mesure définitive d'interdiction dans les conditions prévues par le livre VI du code de commerce ;

2° Aux administrateurs judiciaires et mandataires de justice révoqués ;

3° Aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l'objet d'une décision disciplinaire ou judiciaire définitive prononçant une interdiction d'exercer d'une durée au moins égale à six mois ou pour manquement à la probité des professions constituées en ordre.

Art. 14 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

L'incapacité s'applique également à toute personne non réhabilitée ayant fait l'objet d'une interdiction d'exercer prononcée par une juridiction étrangère, quand le jugement a été déclaré exécutoire en France. La demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement formée devant le tribunal de première instance du domicile du failli, par le ministère public.

Art. 15 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Les personnes auxquelles l'exercice d'une des activités visées à l'article 1er 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.

Art. 15-1 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Les personnes visées aux articles 1er et 4 qui font l'objet d'une décision entraînant une incapacité, doivent cesser leurs opérations ou activités dans le délai d'un mois à compter du jour où cette décision est devenue définitive.

TITRE III - DES SANCTIONS

Art. 16 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Est punie de 6 mois d'emprisonnement et d'une amende de 894 000 F CFP :

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 1er sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ou après avoir cessé de remplir les conditions auxquelles la délivrance de cette carte est subordonnée ;

2° toute personne qui exercera 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 1er lorsqu'elle ne remplit pas ou cesse de remplir les conditions prévues aux 3° et 6° de l'article 3 ;

3° toute personne exerçant l'une des activités visées à l'article 1er malgré une des incompatibilités professionnelles prévues à l'article 6 de la présente délibération ;

4° Toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau sans remplir les conditions requises par l'arrêté d'application ou sans l'agrément du Président de la Polynésie française.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui négocie, s'entremet ou prend des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle sans y avoir été habilitée au préalable dans les conditions fixées par l'article 4 de la présente délibération.

Art. 16-1 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Est puni de 5 ans d'emprisonnement et de 44 749 000 F CFP d'amende le fait d'exercer ou de tenter d'exercer l'une au moins des activités visées à l'article 1er, en violation de l'incapacité résultant de l'application des dispositions du titre II.

Art. 17 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Sera punie d'un emprisonnement de 2 ans et d'une amende de 3 579 000 F CFP, ou de l'une de ces deux peines seulement :

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

a - soit en violation de l'article 3 ;

b - soit sans avoir, dans les conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article 7, tenu les documents comptables 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 8 ;

3° (abrogé).

Art. 17-1 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Est puni d'un emprisonnement de 6 mois et d'une amende de 894 000 F CFP le fait de mettre obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires et comptables ainsi que les mandats écrits.

Art. 17-2 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Toute infraction aux dispositions de la présente délibération et des arrêtés pris pour son application est constatée notamment par les agents assermentés du service des affaires administratives, conformément aux dispositions de la loi du pays n° 2009-12 du 3 août 2009 relative à la recherche et la constatation des infractions en matière économique.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 18 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Les dispositions de l'arrêté n° 447 AA du 7 avril 1956 réglementant la profession d'agent d'affaires sont abrogées en ce qui concerne les agents immobiliers à compter du 1er mars 1990, date d'entrée en vigueur de la délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990.

Les personnes physiques ou les représentants légaux ou statutaires d'une personne morale titulaires d'une carte professionnelle visée à l'article 3 à la date d'entrée en vigueur de la présente loi du pays, sont réputés justifier de l'aptitude professionnelle prévue au 3° de l'article 3.

Art. 18-1 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi d'homologation relative aux peines d'emprisonnement, seules les peines d'amende et les peines complémentaires sont applicables.

Art. 19

Les conditions d'application de la présente délibération seront fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. 20 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010*

Le Président de la Polynésie française est chargé de l'application de la présente délibération qui sera publiée au Journal officiel de la Polynésie française.

Le secrétaire,
Peni ATGER.

Le président,
Henri MARERE.

Voir toutes les modifications dans le temps :

- Délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990, JOPF n° 9 N du 01/03/1990 à la page 335
- Délibération n° 93-89 AT du 19 août 1993, JOPF n° 34 N du 26/08/1993 à la page 1481
- Délibération n° 2001-12 APF du 1er février 2001, JOPF n° 7 N du 15/02/2001 à la page 397
- Délibération n° 2002-126 APF du 26 septembre 2002, JOPF n° 40 N du 03/10/2002 à la page 2386
- Loi du Pays n° 2010-9 du 21 juin 2010, JOPF n° 25 NS du 21/06/2010 à la page 232