

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 9 décembre 1959.

---

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal.*

Par M. André FOSSET

Sénateur.

---

Mesdames, Messieurs,

Les transactions immobilières, qui donnent lieu à des managements de fonds fort importants, se font de plus en plus fréquemment par l'entremise de cabinets immobiliers.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Fernand Verdeille, Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Achour Youssef, Paul Baratgin, Benacer Salah, Robert Bouvard, Marcel Champeix, Maurice Charpentier, Adolphe Chauvin, André Chazalon, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, André Fosset, Jean Geoffroy, Roger Houdet, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Waldeck L'Huillier, Pierre Marcihacy, Marcel Molle, Léopold Morel, Louis Namy, Jean Nayrou, Paul Ribeyre, Jean-Paul de Rocca Serra, Sadi Abdelkrim, René Schwartz, Modeste Zussy.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (1<sup>re</sup> législ.) : 134, 313 et in-8° 53.

Sénat : 28 (1959-1960).

Aucune condition particulière n'était, à l'origine, imposée au fonctionnement de ces cabinets dont l'activité se déroulait selon les règles généralement applicables aux entreprises commerciales.

Cependant, le développement de leur clientèle a amené le législateur à intervenir en vue d'organiser les règles permettant d'assurer la loyauté des transactions.

A cette fin, trois textes sont déjà intervenus :

— la loi du 29 juin 1935 prescrivant que la répartition du prix d'un fonds de commerce par le tiers détenteur devait se faire dans les trois mois ;

— le décret du 10 novembre 1954 tendant à protéger l'épargne contre certaines activités répréhensibles en matière de construction ;

— l'ordonnance du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transactions immobilières.

A l'exception du décret du 10 novembre 1954 qui s'applique à une part restreinte d'activité puisqu'il vise uniquement les intermédiaires qui recourent pour des opérations de construction à l'aide financière de l'Etat, les deux autres textes ne paraissent pas avoir entièrement atteint les objectifs qu'ils s'étaient assignés.

Les dispositions de la loi du 29 juin 1935 n'ont pas empêché que continuent de se produire des détournements de fonds puisque, selon l'exposé des motifs du projet de loi soumis par le Gouvernement à l'Assemblée Nationale, « pour le seul ressort du tribunal de la Seine, les détournements ont atteint un demi-milliard de francs en 1957 ».

Quant à l'ordonnance du 16 décembre 1958, elle présente un double inconvénient : elle ne s'applique qu'aux transactions intéressant les locaux d'habitation et ne recouvre ainsi qu'un champ d'application limité ; elle donne lieu à une interprétation difficile qui amène les agences immobilières sérieuses à redouter que son application entraîne pour elles l'incapacité absolue de recevoir le prix des appartements, leur interdisant ainsi toute transaction.

L'expérience a donc démontré qu'une énumération et une qualification juridique des versements interdits, dont le caractère limitatif s'impose au juge répressif, ne suffisaient pas à assurer une protection efficace de la clientèle des cabinets immobiliers, mais

que, par contre, le recours à des notions juridiques très larges — comme le dépôt — pouvait entraîner des interprétations dépassant la pensée du législateur.

C'est pourquoi il a paru préférable aux auteurs du présent projet de loi d'en venir à une prohibition générale de tout versement d'argent, à quelque titre que ce soit, en dehors des cas énumérés aux articles 2 et 3 du projet qui vous est soumis.

Ces articles prévoient le recours à un texte réglementaire qui fixera dans le détail les conditions auxquelles il devra être satisfait pour que jouent les dérogations.

Après un long échange de vues au cours duquel ont été évoqués les différents aspects du problème, votre Commission des Lois constitutionnelles a estimé, à l'unanimité, que cette méthode était la plus propre à assurer la moralisation — que souhaitent d'ailleurs la plupart des intéressés — de la profession d'intermédiaire immobilier sans recourir à la mise en place, parfois préconisée, de structures professionnelles dont l'organisation pose un ensemble de questions délicates qui ne sauraient être résolues par un texte dont le seul objet est d'assurer la protection des acquéreurs d'immeubles ou de fonds de commerce.

C'est aussi pour améliorer les conditions de cette protection qu'en son article 5 le projet comporte, par le moyen d'une modification de l'article 408 du Code pénal, une aggravation des sanctions dont seront passibles les intermédiaires, en cas de détournement du prix de vente d'un immeuble, d'un fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés ou de prix de cession d'un bail.

Aux peines prévues par l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 408 du Code pénal (emprisonnement de deux mois à deux ans et amende de 360.000 francs à 3.600.000 francs) sont substituées celles des alinéas 2 et 3 du même article (emprisonnement atteignant dix ans et amende de 360.000 francs à 18 millions de francs, outre une interdiction de séjour facultative de dix ans au plus).

Enfin, à l'occasion de cette modification, il a paru opportun d'harmoniser les dispositions de l'article 408 avec celles de l'article 150 du Code pénal afin d'éviter que la possibilité de retenir un même fait sous une qualification tantôt correctionnelle, tantôt criminelle provoque des longueurs de procédure peu compatibles avec une bonne administration de la justice.

C'est pourquoi il est proposé que l'abus de confiance commis par un employé cesse d'être un crime pour devenir, comme le faux en écritures de commerce, un délit.

Compte tenu des amendements ci-dessous, sur lesquels vous serez appelés à vous prononcer au cours de la discussion en séance publique, votre Commission vous propose d'adopter le projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale.

## AMENDEMENTS PROPOSES PAR LA COMMISSION

### *Article premier.*

**Amendement :** Rédiger la dernière phrase de cet article comme suit :

« Cette interdiction est également applicable aux opérations de souscription, d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières. »

*Observations.* — Certains auteurs établissent une discrimination entre les opérations de souscription et d'achat d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

Les actions ou parts de sociétés immobilières donnant vocation à l'attribution de locaux à usage d'habitation étant, ainsi qu'en atteste la rédaction primitive du projet gouvernemental, principalement visées par ce texte et ces titres étant plus fréquemment « souscrits » qu' « achetés », il paraît souhaitable de préciser que l'interdiction édictée par l'article premier s'applique également aux souscriptions.

### *Art. 2.*

#### **Amendements :**

I. — Rédiger comme suit le paragraphe 1° de l'article 2 :

« 1° Les versements ou remises résultant de l'application des articles 3, 7, 8 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 (le reste sans changement). »

*Observations.* — L'interdiction, édictée à l'article premier, de recevoir des fonds s'appliquant à « toute personne physique ou morale », il convient de préciser que demeurent applicables les dispositions de l'article 8 du décret n° 54-1123 qui précisent que « dans le cas où les personnes visées à l'article premier procurent

ou vendent, soit directement, soit par personne interposée, le terrain nécessaire à l'édification d'immeubles, les fonds que l'acquéreur devrait verser avant le transfert de propriété doivent être consignés entre les mains d'un notaire ».

II. — a) Rédiger de la manière suivante le paragraphe 3° de l'article 2 :

« 3° Les versements de loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations et cautionnements effectués entre les mains d'*administrateurs de biens*, de mandataires ou de *syndics de copropriétés dans des conditions indiquées et déterminées par le texte réglementaire prévu au 2° du présent article.* »

b) Supprimer les deux derniers alinéas de l'article 2.

*Observations.* — Le sous-amendement présenté par le Gouvernement à la suite du dépôt par M. Pleven, en première lecture à l'Assemblée Nationale, d'un amendement devenu le paragraphe 3°), avait pour but d'éviter les abus que pourraient engendrer l'adoption de ce texte.

Les dispositions de ce sous-amendement conviennent pour les locaux à usage d'habitation mais elles ne sont pas conformes aux pratiques courantes en ce qui concerne les locaux à usage commercial qui se trouvent également visés par le projet de loi.

Puisqu'il est prévu d'avoir recours à un texte réglementaire pour définir les conditions dans lesquelles interviendront les dérogations à l'interdiction de portée générale prévue par l'article premier, il semble plus judicieux de renvoyer à ce texte plutôt que d'inclure dans la loi la définition des modalités diverses par lesquelles pourraient être perçus les loyers.

D'autre part, M. le Garde des Sceaux avait, lors du débat à l'Assemblée Nationale, précisé que le décret d'application comprendrait les syndics de copropriétés parmi les mandataires. Il semble préférable, dès lors qu'est commencée dans la loi une énumération des administrateurs de biens habilités à percevoir des fonds, de compléter cette énumération.

### Art. 3.

**Amendement :** Rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article :

« Toutefois, lorsqu'il aura été stipulé entre les parties qu'une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause continuera à recevoir application *dans les conditions qui seront fixées par un texte réglementaire.* »

*Observations.* — La jurisprudence ne valide les clauses d'exclusivité que si elles sont limitées dans le temps et si l'intention des parties s'est manifestée d'une façon expresse et sans ambiguïté.

Il semble souhaitable, afin d'éviter toute difficulté, qu'un texte réglementaire fixe les conditions dans lesquelles pourra jouer la clause d'exclusivité.

*Art. 5.*

**Amendement** : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de l'article 5 :

« Les alinéas 2 et 3 du présent article sont applicables si l'abus de confiance a été commis par un courtier, un intermédiaire, un conseil professionnel ou un rédacteur d'actes et a porté sur le prix de vente d'un immeuble, d'un fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou sur le prix de cession d'un bail lorsqu'une telle cession est autorisée par la loi. »

*Observations.* — L'amendement tend à adapter les nouvelles dispositions de l'article 408 du Code pénal à celles de l'article premier du présent projet de loi.

## PROJET DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### Article premier.

Il est interdit à toute personne physique ou morale se livrant ou prêtant son concours à des opérations d'achat ou de vente, d'échange, de location ou de sous-location en nu ou en meublé d'immeubles, ainsi qu'à des opérations d'achat ou de vente de fonds de commerce ou de cession d'un cheptel agricole mort et vif, de recevoir, à quelque titre que ce soit, en dehors des cas et conditions indiqués aux articles 2 et 3, à l'occasion des opérations faites par elle, des sommes d'argent, des effets ou des valeurs quelconques. Cette interdiction est également applicable aux opérations d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

### Art. 2.

Sont exceptés de l'interdiction prévue à l'article premier :

1° Les versements ou remises résultant de l'application des articles 3, 7 et 13 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 tendant à protéger l'épargne contre certaines activités répréhensibles dans le domaine de la construction ;

2° Les versements ou remises qui seraient faits à des personnes et dans des conditions indiquées et déterminées dans un texte réglementaire qui tiendra compte des garanties offertes ;

3° Les versements de loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations et cautionnements effectués entre les mains de gérants d'immeubles ou de mandataires.

Toutefois, le montant du cautionnement ou du loyer payé d'avance à titre de garantie qui peut être versé ou remis, sans que les conditions prévues au paragraphe 2° soient remplies, ne peut excéder une somme correspondant à deux mois de loyer pour les locations faites au mois et au quart du loyer annuel dans les autres cas.

Le cautionnement et le loyer versé d'avance ne peuvent se cumuler.

### Art. 3.

Sous réserve des dispositions du décret du 10 novembre 1954 mentionnées à l'article 2 de la présente loi, aucune somme représentative de frais de recherche, de démarches ou d'entremise quelconque ne peut être perçue par les personnes indiquées à l'article premier avant qu'une vente, un achat, un échange, une location ou sous-location ait été effectivement conclu et constaté par un acte écrit.

Toutefois, lorsqu'il aura été stipulé entre les parties qu'une commission sera due par le bailleur ou le vendeur, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause continuera à recevoir application.

### Art. 4.

Toute infraction aux dispositions des articles premier et 3 sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 200.000 francs à 2 millions de francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal pourra, en outre, prononcer la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement.

### Art. 5.

L'alinéa 4 de l'article 408 du Code pénal est remplacé par les deux alinéas suivants :

« Les alinéas 2 et 3 du présent article sont applicables si l'abus de confiance a été commis par un courtier, un intermédiaire, un conseil professionnel ou un rédacteur d'actes et a porté sur le prix de vente d'un immeuble, d'un fonds de commerce, d'un bail commercial ou d'un bail d'un local à usage d'habitation.

« Si l'abus de confiance prévu à l'alinéa premier a été commis par un officier public ou ministériel, la peine sera celle de la réclusion. »

### Art. 6.

L'ordonnance n° 58-1229 du 16 décembre 1958 est abrogée à partir de la date de publication du texte réglementaire prévu à l'article 2.

### Art. 7.

La présente loi est applicable dans les départements algériens.