

Dahir du 27 moharrem 1364 (12 Janvier 1945) réglementant la profession d'agent d'affaires (B.O. 26 janvier 1945)

Sont abrogées toutes les dispositions relatives à la profession de géomètre-topographe par Dahir n° 1-94-126 du 14 ramadan 1414 (25 février 1994) portant promulgation de la loi n° 30-93 B.O n° 4246 du 3 chaoual 1414 (16 mars 1994)

Titre Premier

Article Premier : Pour l'application du présent dahir sont réputées agents d'affaires les personnes physiques ou morales :

1° Qui exercent habituellement la profession :

De courtier ou d'intermédiaire soit pour la vente d'immeubles ou de fonds de commerce, soit pour la recherche de capitaux en vue de placements ou de prêts assortis ou non d'une hypothèque, d'un gage ou d'un nantissement ;

De gérant des affaires d'autrui, litigieuses ou non, et, notamment, de gérant d'immeubles, de successions ou de fortunes ;

D'agent pour la location d'immeubles ou d'appartements ;

D'agent pour le recouvrement des créances ;

2° Qui interviennent dans le dépôt de brevets d'invention, de marques de fabrique ou de commerce, de dessins et modèles ou dans les transactions se rapportant auxdits brevets, marques, dessins et modèles ;

3° Qui, en dehors des avocats, s'occupent habituellement de contentieux ou de rédaction d'actes, interviennent dans les opérations d'immatriculation d'immeubles, ou exercent la profession de conseil juridique ou fiscal, de commissaire aux comptes, d'organisateur de comptabilité, d'expert-comptable, de géomètre-topographe.

Article 2 : Ne peuvent, directement ou indirectement ou par personne interposée, exercer l'une des professions visées à l'article précédent :

1 °Les individus condamnés pour crime de droit commun, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie ou délit puni par les lois des peines d'escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de tonds, de valeurs ou de signatures, émission de mauvaise foi de chèques sans provision, recel de choses obtenues à l'aide de ces infractions, atteinte au crédit, de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin, où pour toute tentative ou complicité d'un des crimes ou délits visés ci-dessus ;

2° Les faillis non réhabilités ;

3° Les anciens officiers publics et ministériels et les anciens auxiliaires de la justice destitués ou révoqués ;

4 °Les avocats et les avocats stagiaires exclus du barreau par mesure disciplinaire ;

5 °Les fonctionnaires révoqués pour actes contraires à l'honneur ;

6 °Les experts assermentés rayés du tableau pour les mêmes actes.

Article 3 : Il ne pourra être constitué de société anonyme ou de société en commandite par actions pour l'exercice de la profession d'agent d'affaires.

Article 4 :(abrogé et remplacé, D. 11 juillet 1945 ; B.O. du 20 juillet 1945) Les sociétés actuellement constituées sous la forme soit anonyme, soit en commandite par actions pourront continuer sous cette forme l'exercice de la profession d'agent d'affaires, sous réserve des dispositions suivantes.

Article 5 :(abrogé et remplacé, D. 11 juillet 1945 ; B.O. du 20 juillet 1945) Nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les actions de ces sociétés devront revêtir la forme nominative. Leur cession sera soumise à autorisation du directeur des finances.

Les sociétés visées à l'article 4 devront faire connaître à la direction des finances (service du Trésor et des changes) la répartition actuelle de leur capital social entre les actionnaires. Cette déclaration devra être adressée dans le délai d'un mois à compter de la promulgation du présent dahir.

Les modifications à l'administration, à la forme ou à l'objet desdites sociétés, ainsi que les augmentations ou diminutions du capital social ne pourront avoir lieu qu'après autorisation du directeur des finances.

Article 6 :(abrogé et remplacé, D. 11 juillet 1945 ; B.O. du 20 juillet 1945) Les administrateurs délégués des sociétés anonymes et les gérants des sociétés en commandite par actions seront considérés comme commerçants et seront responsables des dettes et engagements de ces sociétés.

Titre Deuxième

Article 7 :(abrogé, D. 11 juillet 1948 - 4 ramadan 1367 ; B.O. 27 août 1948)

Article 8 :(abrogé, D. 11 juillet 1948 - 4 ramadan 1367 ; B.O. 27 août 1948)

Article 9 : Nul ne peut être employé ou intéressé, à quelque titre que ce soit, dans un cabinet d'affaires s'il tombe sous le coup d'une des interdictions prévues à l'article 2.

Une déclaration certifiant qu'il a pris connaissance du présent dahir et qu'il n'est frappé d'aucune de ces interdictions sera souscrite, sous sa responsabilité, par tout individu qui est actuellement ou sera ultérieurement employé ou intéressé dans un cabinet d'affaires.

La déclaration sera conservée par le titulaire du cabinet.

Article 10 :(abrogé, D. 11 juillet 1948 - 4 ramadan 1367 ; B.O. 27 août 1948)

Article 11 : Les agents d'affaires sont tenus, en ce qui concerne leurs opérations au Maroc, de se conformer aux dispositions des articles 10, 11, 12 et 13 du dahir du 12 août 1913 (9 ramadan 1331) formant code de commerce.

Tous dépôts, provisions, honoraires, commissions et autres sommes, qui leur sont versés à quelque titre que ce soit, doivent donner lieu à la délivrance de quittances détachées de carnets à souche cotés et paraphés par le juge de paix.

Article 12 : Les agents d'affaires doivent tenir au siège de leur activité principale et, le cas échéant, au siège de chaque agence, un répertoire à colonnes, non assujetti au timbre, coté et paraphé par le juge de paix, dont la forme sera déterminée par arrêté du directeur des finances.

Ils inscriront audit répertoire, jour par jour, sans blanc ni interligne, et par ordre de numéro :

1 °Dès leur réception, tous pouvoirs ou mandats qu'ils auront reçus aux fins d'acheter, vendre ou échanger, donner ou lever option, déclarer command, inscrire ou donner mainlevée d'hypothèque ou de nantissement, transiger ou compromettre ;

2° Dès l'accord des parties, toutes opérations visées au paragraphe précédent, qu'elles aient été conclues par les personnes intéressées pour leur propre compte ou pour le compte d'autrui, et qu'elles aient donné lieu ou non à la rédaction d'un acte constatant les engagements des parties;

3° Tous actes et conventions rédigés par leurs soins, pour leur propre compte ou pour le compte d'autrui, et relatifs aux objets visés au paragraphe 1er.

L'inscription au répertoire du contrat établi sera seule effectuée lorsque, dans les trois jours de l'octroi des pouvoirs et mandats visés au paragraphe 1er, l'opération à laquelle se rapportent lesdits pouvoirs ou mandats aura été conclue et qu'un écrit formant titre des engagements des parties aura été rédigé.

Il en sera de même lorsque les agents d'affaires auront mis en rapport les parties contractantes et dressé, aussitôt après l'accord de ces dernières, un écrit constatant leurs engagements.

Les personnes tenant un cabinet de contentieux ou s'occupant de l'immatriculation des immeubles, les organisateurs de comptabilité, les experts-comptables et les géomètres-topographes mentionneront seulement à leur répertoire les pouvoirs et mandats qu'ils auront reçus.

Les commissaires aux comptes mentionneront seulement les rapports qu'ils auront établis, à moins qu'ils n'effectuent accessoirement, pour leur propre compte ou pour le compte d'autrui, certaines des opérations visées aux paragraphes précédents.

Les personnes qui exerceront simultanément plusieurs des professions visées à l'article 1er ne seront astreintes qu'à la tenue d'un seul répertoire. Elles pourront toutefois en tenir plusieurs, suivant la nature de leurs opérations.

Les opérations faites par les agents d'affaires pour leur propre compte seront inscrites à l'encre rouge au répertoire.

Article 13 : Les agents d'affaires seront astreints au dépôt d'un cautionnement, dans les conditions qui seront fixées par arrêté du directeur des finances.

Article 14 : Les agents d'affaires exerçant leur profession sous une enseigne ou une dénomination commerciale seront tenus d'indiquer en caractères apparents leur nom, et le cas échéant, celui de leurs gérants, le lieu de leur domicile ou de leur siège social, ainsi que le montant de leur capital social, s'il s'agit d'une société, sur leurs prospectus, lettres, et plus généralement sur tous les documents émanant de leur entreprise, ainsi que dans leurs annonces ou leur publicité.

Les mêmes indications devront également figurer sur les actes rédigés par eux. Ces actes devront mentionner le numéro de leur inscription au répertoire.

Les noms, prénoms usuels et qualités (gérant, fondé de pouvoir) des signataires de correspondances adressées et d'actes établis par les personnes visées ci-dessus devront être indiqués d'une façon lisible sous la signature.

Article 15 : Le taux maximum des courtages à percevoir par les agents d'affaires, à l'occasion d'opérations concernant des immeubles ou des fonds de commerce, sera fixé par arrêté du directeur des finances, après avis des chambres françaises consultatives de commerce et d'industrie.

Article 16 :(modifié, D. 11 juillet 1948 - 4 ramadan 1367 ; B.O. 27 août 1948) Pour assurer l'exécution du présent dahir et des arrêtés pris en vertu des articles 12, 13, 15 et 19, ainsi que l'application des textes relatifs à l'enregistrement et au timbre, les personnes exerçant la profession de courtier ou d'intermédiaire pour l'achat ou la vente des immeubles ou des fonds de commerce seront soumises au droit de communication, tel qu'il est réglementé et sanctionné par l'article 29 du dahir du 15 décembre 1917 (29 safar 1336) sur le timbre et par les dahirs qui l'ont modifié et complété.

Article 17 : Les infractions aux articles 2 à 11 inclus, 13, et 14 du présent dahir seront punies d'un emprisonnement d'un mois à trois mois et d'une amende de dix mille à cent mille francs (10.000 à 100.000 fr.), ou de l'une de ces deux peines seulement.

Au cas de condamnation pour infraction aux articles autres que l'article 2, le tribunal pourra, en outre, interdire l'exercice de la profession, soit pour une durée déterminée, soit à titre définitif.

En cas de récidive, les peines d'amende et de prison seront portées au double.

Article 18 : Les infractions aux articles 12, 15 et 16 seront constatées par des procès-verbaux des agents de la direction des finances et seront sanctionnées d'une amende fiscale de 500 à 10.000 francs par contravention. Le directeur des finances pourra, en outre, retirer l'autorisation d'exercer la profession.

Ces amendes seront recouvrées par le service de l'enregistrement et du timbre en vertu d'états de liquidation établis conformément au dahir du 22 novembre 1934 (24 rebia II 1343) sur le recouvrement des créances de l'Etat. S'il y a opposition, l'instance sera jugée comme en matière d'enregistrement.

Article 19 :(modifié, D. 11 juillet 1948 - 4 ramadan 1367 ; B.O. 27 août 1948, rectific. B.O. du 15 octobre 1948) Les mesures destinées à contrôler l'accès et l'exercice des professions visées à l'article 1er du présent dahir feront l'objet d'arrêtés pris par Notre Grand Vizir ou par l'autorité déléguée par lui à cet effet.

Article 20 : Le dahir du 31 décembre 1941 (12 hija 1360) édictant certaines interdictions à l'égard de la profession d'agent d'affaires est abrogé.

Jurisprudence

Si l'agent d'affaires peut être qualifié commerçant, sa demande en paiement de commission n'a pas néanmoins le caractère commercial, même si elle est dirigée contre des commerçants, dès lors qu'ils n'ont pas accompli un acte de leur profession habituelle en traitant l'opération à propos de laquelle il les avait mis en rapport.

Pour mériter une commission, l'agent d'affaires n'est pas nécessairement tenu de mener l'opération dont s'agit à bonne fin, il suffit qu'il ait mis en rapport les parties et qu'il leur ait signalé l'affaire à traiter. Dans ce cas, la commission due sera réduite et fixée forfaitairement par le juge, en égard aux services rendus par le courtier.

En matière civile la solidarité ne se présumant point, la condamnation des débiteurs au paiement de cette commission ne peut être assortie du bénéfice de la solidarité, que s'il y a eu collusion frauduleuse contre eux.

On ne peut reprocher à un agent d'affaires d'avoir fait opposition à une vente, s'il avait droit à un courtage (Trib. paix Meknès 19 novembre 1946 : Gaz. Trib. Maroc 25 janvier 1947, p. 15).

*

* *

Le contrat qui intervient entre l'agent d'affaires et ses clients engendre à sa charge une obligation de résultat. Il n'a droit à une commission que dans le cas où l'affaire est réalisée par son entremise ou grâce aux indications qu'il a fournies.

Doit donc être débouté de sa demande de commission l'agent d'affaires qui a omis de s'assurer de l'accord formel d'un des vendeurs si, par cette faute, la vente n'a pu être réalisée (Trib. paix Casablanca 20 décembre 1946 : Gaz. Trib. Maroc 15 septembre 1948, p. 134).