



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PORTANT SUR LA TARIFICATION DES PRESTATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS AGREES PAR L'ETAT DE COTE D'IVOIRE

Art. 1^{er} – La profession d'Agent Immobilier est une profession libérale et indépendante, soumise à la libre concurrence avec un champ d'intervention varié ; par conséquent, le mode de rémunération reste adapté à ces différentes caractéristiques selon les dispositions suivantes.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. – Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux professionnels de l'immobilier dont les attributions sont réglementées par la loi n° 75-352 du 23 mai 1975 et par le décret n° 79-718 du 2 octobre 1979 portant réglementation de la profession d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de mandataire de vente ou de location de biens immobiliers et de fonds de commerce.

Ces agents immobiliers doivent être également membre de la Chambre du Droit des Affaires et de l'Immobilier en abrégé «C.DA.IM ».

Art. 3. – Ces dispositions ne sont pas applicables :

Aux membres des professions dont l'exercice est réglementé, tels que :

- les notaires,
- les avocats,
- les huissiers,
- les architectes,
- les commissaires-priseurs,
- les experts immobiliers,
- les géomètres experts,
- les aménageurs et lotisseurs de terrains.

Art. 4. – De même, ces dispositions ne sont pas applicables à la personne physique ou morale qui gère et commercialise elle-même son patrimoine immobilier propre. Laquelle personne ne perçoit pas d'honoraires sauf si elle est titulaire d'un agrément d'agent immobilier délivré par le Ministre en charge de la profession et est membre de la C.DA.IM.

Art. 5. – Les activités et prestations des agents immobiliers agréés sont soumises à un tarif unique fixé par les présentes dispositions.

Art. 6. – Les agents immobiliers visés à l'article 2 sont rémunérés pour les services, prestations, missions et actes réalisés dans l'exercice de leurs activités par des honoraires ou commissions calculés suivant les règles définies au Titre II des présentes.

Art. 7. – Ces honoraires et commissions comprennent :

1. La rémunération de toutes les prestations antérieures et postérieures à la conclusion de l'affaire ainsi que l'accomplissement des formalités y afférentes.

Ces prestations et formalités dont la liste est non limitative sont :

- La visite d'un bien immobilier ;
- La rédaction du bail avec l'accomplissement des formalités y afférentes ;
- L'établissement des états des lieux ;
- La visite de contrôle de l'état d'entretien d'un bien immobilier ;
- Le suivi des travaux ;
- Les réunions de chantier ;
- La négociation de la vente
- La gestion immobilière ;
- La gestion de la copropriété et du syndic ;

2. Le remboursement des débours et de tous les frais accessoires.

Art. 8. – Les débours comprennent :

1. Les timbres, droit d'enregistrement, taxes et impôts payés à l'Etat ;
2. les frais postaux, téléphoniques et de fax ;
3. les frais de photocopies, papeterie et de bureau ;
4. les frais de déplacement et de transport ;
5. les frais de virement bancaire, de change ou de transfert d'argent ;
6. Les frais de voyage et de séjour.

Art. 9. – Les frais de publicité nécessaires à la recherche d'un client sont à la charge de l'agent immobilier sauf si le mandant s'oblige à les lui rembourser.

Art. 10. – Une seule et même affaire ne peut mettre en concours au maximum que deux (2) agents immobiliers agréés, celui qui est titulaire du mandat et celui qui apporte le client qui conclut l'affaire. Tout autre agent immobilier impliqué directement ou indirectement dans la même affaire n'a pas droit à des honoraires ou commissions.

Art. 11. – L'intervention de deux (2) agents immobiliers dans la conclusion d'une même affaire n'en augmente pas les honoraires qui seront rétribués, moitié pour l'agent immobilier titulaire du mandat et l'autre moitié pour celui qui a trouvé l'acquéreur ou le locataire, à charge pour chaque agent immobilier agréé de faire son affaire personnelle de ses apporteurs d'affaires s'il y a lieu.

Art. 12. – L'agent immobilier qui contacte son confrère aux fins de trouver un acquéreur ou un locataire pour un bien immobilier dont il a le mandat, est tenu de le faire par lettre ordinaire ou par courriel, indiquant la désignation du bien immobilier dont s'agit, le prix demandé, le taux ou le montant de la commission proposée par le propriétaire sans obligation de communiquer le nom de ce dernier.

Art. 13. – L'agent immobilier qui intervient sur un bien sans mandat ni autorisation écrite de son confrère n'a pas droit à des honoraires.

Art. 14. – Les honoraires dus pour une prestation non prévue par la présente tarification sont calculés par rapport à une prestation similaire ou qui présente le plus d'analogie.

Art. 15. – La remise sur les honoraires est un acte exceptionnel consenti selon les circonstances et la situation de l'intéressé.

Art. 16. – Le décompte d'entrée d'une location présente de manière claire et distincte :

- les loyers avec la période couverte,
- le dépôt de garantie,
- les débours
- et les honoraires de l'agent immobilier.

Art. 17. – L'agent immobilier agréé bénéficie d'un droit de rétention pour garantir le paiement des honoraires et le remboursement des déboursés, sauf recours à la commission de médiation de l'éthique et de discipline par le client contestataire.

Art. 18. – Aucun honoraire n'est dû pour une affaire déclarée nulle ou inutile par la faute de l'agent immobilier.

Art. 19. – Il est interdit aux agents immobiliers de partager à quelque titre que ce soit, leurs honoraires et commissions avec les personnes dont la profession est réglementée et visée à l'article 3 ci-dessus.

TITRE II

TARIF DES HONORAIRES ET COMMISSIONS

Art. 20. – Les honoraires et commissions des agents immobiliers agréés par l'Etat pour l'exercice de leurs activités sont proportionnels ou dégressifs.

Le taux applicable est fonction de la nature et de l'importance de l'affaire, le taux est plafonné et reste négociable.

Art. 21. – Les honoraires et commissions proportionnels sont calculés suivant la nature de l'affaire et sa valeur à laquelle il s'applique un taux plafonné ainsi qu'il est indiqué aux articles 23 et 24.

Art. 22. – Honoraires de la vente immobilière

Les honoraires et commission ci-après sont exprimés hors taxe avec TVA facturée en sus. Ils sont à la charge du vendeur sauf si le mandat en a disposé autrement et sont calculés sur le prix de vente avec application d'un taux négociable plafonné à 10%.

Art. 23. – Honoraires de la gestion immobilière

Les honoraires ci-après sont exprimés hors taxe avec TVA facturée en sus. Ils sont à la charge du propriétaire et calculés sur le prix du loyer mensuel avec application d'un taux négociable plafonné à 10%.

Art. 24. – Honoraires de location

Les honoraires sont fixés à un (1) mois de loyer Hors Taxe augmentés des charges avec TVA facturés en sus. Ils sont dus par le locataire qui a également à sa charge exclusive les débours, les droits d'enregistrements et taxes dus à l'Etat.

Art. 25. – Les frais de dossier en matière de location

Les frais de dossier en matière de location sont fixés à DIX POUR CENT (10%) du montant du loyer mensuel augmenté des charges.

Art. 26. – Honoraires de renouvellement de bail

Les honoraires de renouvellement de bail sont exprimés hors taxe, ils sont à la charge du locataire et calculés sur le montant des loyers correspond à la période de renouvellement sur lequel est appliqué le taux de un cinquante pour cent (1,5 %) appliqué sur les loyers.

Art. 27. – Honoraires de la déclaration fiscale au titre des impôts fonciers.

Les honoraires ci-après sont exprimé hors taxe plus TVA, et ils sont à la charge du propriétaire et calculés sur la valeur locative annuelle correspond à l'assiette pour le calcul des impôts fonciers. Ces honoraires sont fixés ainsi qu'il suit :

De zéro (0)	à	3.000.000	.....	0,5 %
De 3.000.001	à	6.000.000	.....	0,4 %
De 6.000.001	à	12.000.000	.....	0,3 %
De 12.000.001	à	24.000.000	.....	0,2 %
Au dessus de		24.000.001	.....	0,1 %

Art. 22. – Honoraires de la vente immobilière

Les honoraires et commission ci-après sont exprimés hors taxe avec TVA facturée en sus. Ils sont à la charge du vendeur sauf si le mandat en a disposé autrement et sont calculés sur le prix de vente avec application d'un taux négociable plafonné à 10%.

Art. 23. – Honoraires de la gestion immobilière

Les honoraires ci-après sont exprimés hors taxe avec TVA facturée en sus. Ils sont à la charge du propriétaire et calculés sur le prix du loyer mensuel avec application d'un taux négociable plafonné à 10%.

Art. 24. – Honoraires de location

Les honoraires sont fixés à un (1) mois de loyer Hors Taxe augmentés des charges avec TVA facturés en sus. Ils sont dus par le locataire qui a également à sa charge exclusive les débours, les droits d'enregistrements et taxes dus à l'Etat.

Art. 25. – Les frais de dossier en matière de location

Les frais de dossier en matière de location sont fixés à DIX POUR CENT (10%) du montant du loyer mensuel augmenté des charges.

Art. 26. – Honoraires de renouvellement de bail

Les honoraires de renouvellement de bail sont exprimés hors taxe, ils sont à la charge du locataire et calculés sur le montant des loyers correspond à la période de renouvellement sur lequel est appliqué le taux de un cinquante pour cent (1,5 %) appliqué sur les loyers.

Art. 27. – Honoraires de la déclaration fiscale au titre des impôts fonciers.

Les honoraires ci-après sont exprimé hors taxe plus TVA, et ils sont à la charge du propriétaire et calculés sur la valeur locative annuelle correspond à l'assiette pour le calcul des impôts fonciers. Ces honoraires sont fixés ainsi qu'il suit :

De zéro (0)	à	3.000.000	.....	0,5 %
De 3.000.001	à	6.000.000	.....	0,4 %
De 6.000.001	à	12.000.000	.....	0,3 %
De 12.000.001	à	24.000.000	.....	0,2 %
Au dessus de		24.000.001	.....	0,1 %

Art. 28. – Honoraires de la gestion de syndic de copropriété

Les honoraires ci-après sont exprimés hors taxe plus TVA, ils sont à la charge du syndicat des copropriétaires et calculés sur la valeur locative annuelle de l'ensemble des biens en copropriété. Ces honoraires sont fixés ainsi qu'il suit :

De zéro (0)	à	100.000.000	.....	5 %
De 100.000.001	à	300.000.000	.....	4 %
De 300.000.001	à	500.000.000	.....	3 %
De 500.000.001	à	1.000.000.000	.....	2 %
Au dessus de		1.000.000.001	.....	1 %

Ces honoraires sont à parfaire en tenant compte de l'état de vétusté de l'immeuble, de son état d'entretien général, du nombre de biens en copropriété figurant à l'état descriptif des divisions, du type de copropriété soit verticale ou soit horizontale et de l'importance des tâches courantes et des prestations particulières. Cette tarification est négociable et approuvée par l'assemblée générale lors de la présentation du budget.

Art. 29. – Honoraires des prestations non prévues

Les honoraires des prestations non prévues au titre II et compatibles avec la fonction d'agent immobilier sont fixés d'un commun accord par les parties.

TITRE III

DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

Art. 30. – Les agents immobiliers agréés s'obligent à respecter ces présentes dispositions et à les mettre en application.

Art. 31. – En cas de contestation sur les honoraires, la partie la plus diligente peut saisir la commission d'arbitrage de l'éthique et de discipline qui après avoir entendu les observations des parties, rend sa décision qui est susceptible de recours devant le Tribunal compétent.

Art. 32. – La présente tarification entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014 et s'applique immédiatement aux nouvelles affaires.

Les gestions immobilières et syndics en cours seront assujettis à la présente tarification au plus 1^{er} janvier 2015.