PARLEMENT

REPUBLIQUE DU CONGO
Unité*Travail*Progrès

Loi 37 - 2011 du 29 décembre 2011
réglementant les professions d'agent et de courtier immobiliers

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ONT DELIBERE ET ADOPTE ;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : La présente loi fixe l'organisation et les modalités d'exercice des professions d'agent et de courtier immobiliers.

Article 2 : Au sens de la présente loi, on entend par :

- **agent immobilier :** toute personne physique ou morale qui, ayant la qualité de commerçant, accomplit d'une manière professionnelle ou habituelle des opérations immobilières ;
- **courtier immobilier :** toute personne physique ou morale qui, ayant la qualité de commerçant, accomplit d'une manière professionnelle ou habituelle des opérations immobilières ; sert d'intermédiaire dans l'accomplissement des opérations immobilières et en fait sa profession habituelle ;
- **agence immobilière :** tout établissement privé où s'exercent des activités relatives aux opérations immobilières ;
- **agence de courtage immobilier :** tout établissement privé où s'exercent comme intermédiaires des opérations immobilières ;
- **mandat :** convention écrite et bilatérale établie sous forme d'acte sous seing privé et soumise à la formalité d'enregistrement, par laquelle l'agent immobilier appelé mandataire s'engage à accomplir des opérations immobilières pour le compte et au profit d'une personne déterminée appelée mandant.

Article 3 : Constituent des opérations immobilières :

- l'achat, la vente, la location ou la sous location des immeubles bâtis ou non bâtis, en nu ou meublés ;
- l'achat, la vente, la location ou la sous location des fonds de commerce ;

- la souscription, l'achat, la vente d'actions ou des parts des sociétés immobilières ayant vocation à une attribution des locaux en jouissance ou en propriété ;
- l'achat et la vente des parts sociales non négociables, quand l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- la gestion immobilière.

Article 4 : Les dispositions de la présente loi ne concernent pas :

- les avocats, notaires, huissiers de justice, géomètres, séquestres, syndics liquidateurs, administrateurs judiciaires et conseils juridiques qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à au moins une des opérations immobilières visées à l'article 3 précédent ;
- les tuteurs, curateurs, liquidateurs de succession, fiduciaires et fidéicommissaires qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à au moins une des opérations immobilières visées à l'article 3 précédent ;
- les banques, caisses d'épargne et de crédits, sociétés d'assurance et établissements de microfinances à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque consenti en leur propre nom ou au nom de leurs clients ;
- tout citoyen qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation, se livre à une des opérations visées à l'article 3 précédent pour le compte de son employeur, lorsque ce dernier n'est pas un agent ou courtier immobilier ;
- les personnes ou leurs conjoints intervenant à titre non professionnel dans les opérations relatives aux biens sur lesquels elles ont des droits réels, divis ou indivis ;
- les personnes agissant pour le compte de leurs parents en ordre successible ou pour le compte des personnes protégées, majeures ou mineures, selon le code civil ;
- les représentants légaux des sociétés d'attribution, pour les premières cessions des droits sociaux ;
- les propriétaires fonciers ou leurs héritiers.

TITRE II : DE L'EXERCICE DES PROFESSIONS D'AGENT ET DE COURTIER IMMOBILIERS

Article 5 : La profession d'agent immobilier ou de courtier immobilier est subordonnée à :

- l'obtention de la carte professionnelle délivrée par le ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat, selon les modalités définies par acte réglementaire ;

- l'obtention de la carte de commerçant ;
- la justification d'une police d'assurance couvrant les activités et les risques professionnels de l'agent et du courtier immobiliers.

Article 6 : Les modalités d'inscription et de radiation aux registres des agents immobiliers ou des courtiers immobiliers, d'obtention, de retrait et de renouvellement de la carte professionnelle ainsi que celles relatives à la police d'assurance sont déterminées par décret.

Article 7 : Nul ne peut être autorisé à exercer la profession d'agent immobilier ou de courtier immobilier, même sous le couvert d'un tiers, ni à être employé par une agence immobilière ou de courtage immobilier, s'il a fait l'objet d'une condamnation judiciaire devenue définitive au Congo ou à l'étranger, ou s'il a été déclaré en faillite ou mis en faillite ou mis en état de liquidation judiciaire.

Article 8 : L'exercice de la profession d'agent immobilier ou de courtier immobilier doit se conformer à l'objet social déclaré à sa création.

Toute modification de l'objet social doit être agréée par le ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat en vue des mentions additives ou modificatives dans les registres cités aux articles 5 et 6 de la présente loi.

Article 9 : Toute cession du fonds de commerce en matière immobilière, à titre gratuit ou onéreux, et toute cessation d'activités doivent être au préalable déclarées aux ministères en charge du commerce et de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 10 : Tout agent immobilier ou tout courtier immobilier ne peut réaliser une opération immobilière que s'il est expressément mandaté par le propriétaire de ce bien.

Dans ces conditions, les frais de commission sont à la charge du vendeur.

A défaut de mandat ou en cas de non-exécution du mandat, aucune rémunération n'est due à l'agent immobilier ou au courtier immobilier.

Article 11 : Lorsque l'agent immobilier ou le courtier immobilier agit dans les

limites de son mandat tel que déterminé par la présente loi, et que les tiers sont censés connaître sa qualité, les actes accomplis lient directement les parties entre elles ou les parties aux tiers.

Article 12 : La vente d'un bien immobilier n'est définitivement réalisée que par la signature de l'acte de vente ou du contrat de vente, légalisé par l'officier d'état civil territorialement compétent, ou d'un acte authentique signé devant notaire.

Article 13 : Le contrat de vente mentionne le descriptif du bien immobilier concerné.

Le contrat de vente est soumis à la vérification des pièces avant sa conclusion et doit être publié à la conservation des hypothèques.

Si le contrat est conclu sous condition suspensive, la rémunération n'interviendra qu'après l'accomplissement de la condition évoquée.

Article 14 : La rémunération de l'agent immobilier ou du courtier immobilier est constituée des honoraires ou frais de commissions dont le barème est déterminé par arrêté conjoint des ministères en charge de l'urbanisme et de l'habitat et des finances.

Si le vendeur est le seul donneur d'ordres, les frais de commission sont supportés exclusivement par l'intéressé. Dans ces conditions, les frais de commission viennent en diminution du prix de vente à encaisser par le vendeur.

Si l'acheteur est le seul donneur d'ordres, les frais de commission sont supportés exclusivement par le concerné, en sus du prix à payer au vendeur.

Article 15 : S'il est précisé dans le contrat de vente ou dans le mandat que les honoraires sont à la charge de l'acheteur, ils doivent être ajoutés au prix de vente de l'immeuble pour le calcul des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière.

Article 16 : Les frais de commission sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et mis à la disposition de l'agent immobilier ou du courtier immobilier, dès l'accomplissement de l'opération de vente.

Article 17 : Lorsqu'il est convenu que les dépenses de l'agent immobilier ou du courtier immobilier seront remboursées, elles ne le seront qu'une fois le service fait.

Article 18 : Toute somme d'argent perçue par un agent immobilier à l'occasion de l'exercice de ses activités doit être versée dans un compte en fidéicommis. Les intérêts produits reviennent de plein droit au cocontractant.

Ne sont pas considérés comme versements, au sens de la présente loi, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant.

Article 19 : Tout agent immobilier ou tout courtier immobilier est tenu aux obligations de secret professionnel, sauf en cas de procédure judiciaire.

Article 20 : Tout agent immobilier ou tout courtier immobilier est tenu de disposer d'un siège et d'au moins un compte bancaire domicilié au Congo

Article 21 : L'agent immobilier ou le courtier immobilier doit tenir une comptabilité conforme aux normes en vigueur.

Article 22 : Tout agent immobilier ou tout courtier immobilier est tenu de procéder aux vérifications nécessaires en prélude à la conclusion de tout contrat.

Article 23 : La vente d'un bien immobilier n'est définitivement réalisée que par la signature de l'acte de vente, soit d'un contrat, acte authentique signé devant notaire ou huissier de justice, ou légalisé par l'officier d'état civil territorialement compétent.

Article 24 : Les annonces publicitaires et toute autre forme de publicité, quel que soit le support, faites par l'agent immobilier ou le courtier immobilier, doivent être conformes à la réalité, au service fait ou au bien fourni, sous peine de sanction prévue par la législation et/ ou la réglementation en vigueur.

Article 25 : L'agent immobilier ou le courtier immobilier ne doit pas dépasser les limites de son mandat. Il n'est pas lié au-delà de ce qui a été porté dans le mandat.

TITRE III : DE LA RESPONSABILITE PENALE

Article 26 : Sont prohibés, sous peine de sanctions :

- l'usage d'une fausse qualité ;
- l'usage de manœuvres frauduleuses ;
- l'exercice illicite des professions d'agent immobilier ou de courtier immobilier ;

- l'obtention frauduleuse de la carte professionnelle ;
- le prêt de la carte professionnelle à un tiers ;
- la poursuite des activités professionnelles après suspension ou cessation des fonctions ;
- l'obstruction ou l'entrave à l'exercice des missions des agents publics chargés des contrôles ou inspections.

Article 27 : Il est interdit d'être employé, même à temps partiel, dans une autre agence immobilière ou de courtage immobilier, ni d'être employé, même à temps partiel, à la fois dans une agence immobilière et dans une agence de courtage immobilier.

Article 28 : Les infractions prévues aux articles 26 et 27 de la présente loi sont punies d'une amende de 300.000 à 1.000.000 de francs CFA et d'une peine d'emprisonnement de 1 à 12 mois ou l'une de ces peines.

En cas de récidive, ces peines sont portées au double.

TITRE IV : DU CONTENTIEUX

Article 29 : Le contentieux en matière d'opérations et de transactions immobilières est de la compétence des juridictions nationales de droit commun.

Article 30 : Les contestations concernant le paiement des frais de commission ou des honoraires sont soumises à une procédure de règlement amicale. En cas d'échec de cette procédure, la partie la plus diligente est libre de saisir la juridiction nationale compétente en la matière.

TITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 31 : Les personnes physiques ou morales exerçant actuellement les professions d'agent immobilier ou de courtier sont tenues de se conformer aux dispositions de la présente loi dans un délai d'un an à compter de sa date de promulgation.

Article 32 : La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Brazzaville, le 29 décembre 2011

37 - 2011

Denis SASSOU-N'GUESSO.-

Par le Président de la République,

Le ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat,

Claude Alphonse NSILOU.-

Le ministre d'Etat, coordonnateur du pôle socio-culturel, ministre du travail et de la sécurité sociale,

Florent NTSIBA.-

Le ministre d'Etat, coordonnateur du pôle de la souveraineté, garde des sceaux, ministre de la justice et des droits humains,

Aimé Emmanuel YOKA.-

Le ministre des finances, du budget et du portefeuille public,

Gilbert ONDONGO.-