

Décret exécutif n° 2009-18 du 23 Moharram 1430 correspondant au 20 janvier 2009 fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2);

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, modifié, relatif à l'activité immobilière;

Vu l'ordonnance n° 2003-03 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la concurrence;

Vu la loi n° 2004-02 du 5 Joumada El Oula 1425 correspondant au 23 juin 2004 relative aux règles générales applicables aux pratiques commerciales;

Vu la loi n° 2004-08 du 27 Joumada Ethania 1425 correspondant au 14 août 2004 relative aux conditions d'exercice des activités commerciales, notamment ses articles 24 et 25;

Vu la loi n° 2005-01 du 27 Dhou El Hidja 1425 correspondant au 6 février 2005 relative à la prévention et à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, notamment son article 19;

Vu le décret présidentiel n° 2008-365 du 17 Dhou El Kaada 1429 correspondant au 15 novembre 2008 portant nomination du Premier ministre;

Vu le décret présidentiel n° 2008-366 du 17 Dhou El Kaada 1429 correspondant au 15 novembre 2008 portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 97-40 du 9 Ramadhan 1417 correspondant au 18 janvier 1997, complété, relatif aux critères de détermination et d'encadrement des activités et professions réglementées soumises à inscription au registre du commerce;

Vu le décret exécutif n° 97-41 du 9 Ramadhan 1417 correspondant au 18 janvier 1997, modifié, relatif aux conditions d'inscription au registre du commerce;

Vu le décret exécutif n° 97-154 du 3 Moharram 1418 correspondant au 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers;

Vu le décret exécutif n° 2000-318 du 18 Rajab 1421 correspondant au 16 octobre 2000 fixant les modalités de communication au centre national du registre du commerce par les juridictions et les autorités administratives concernées, de toutes les décisions ou informations susceptibles d'entraîner des modifications ou des interdictions quant à la qualité de commerçant;

Après approbation du Président de la République,

Décrète :

Article 1er. - En application des dispositions de l'article 28 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, susvisé, le présent décret a pour objet de fixer la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier.

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. - Est considéré comme agent immobilier toute personne physique ou morale, qui, en vertu d'un mandat et moyennant une rémunération, s'engage à effectuer des prestations de services à caractère commercial en matière d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier ou dans le domaine de l'administration et de la gestion immobilières pour le compte ou au profit de propriétaires.

Art. 3. - Entrent dans le cadre de la profession d'agent immobilier l'ensemble des activités et prestations suivantes :

- l'entremise dans la prospection, la négociation et la conclusion de contrats d'acquisition, de location, de vente ou d'échange de biens immobiliers ou de fonds de commerce;

- le courtage immobilier;

- l'administration et la gestion immobilières.

Dans le cadre de l'exercice de sa profession, l'agent immobilier peut être appelé à apporter son aide et conseil pour permettre à ses clients de suivre l'exécution des contrats.

Art. 4. - Sont considérés comme agents immobiliers les professions ci-après :

1. L'agence immobilière qui a pour missions :

- d'entreprendre auprès de clients toutes démarches en vue de la vente, de la location ou de l'échange de biens immobiliers qui lui sont confiés;

- de promouvoir pour le compte de clients les biens immobiliers qui lui sont confiés;

- d'effectuer au nom et pour le compte de ses clients les opérations préalables et nécessaires à la conclusion des contrats.

2. Le courtier immobilier : est réputé courtier immobilier toute personne qui s'engage à rechercher une personne pour la mettre en rapport avec une autre en vue d'accomplir les opérations d'achat, de vente, de location ou d'échange de biens immobiliers.

3. L'administrateur de biens : est réputé administrateur de biens toute personne qui effectue les opérations suivantes :

- la location de locaux à usage d'habitation, professionnel, commercial et/ou artisanal;

- le recouvrement des loyers et des charges y afférentes;

- l'entretien des locaux, de leurs parties communes ainsi que leurs dépendances;

- de faire entreprendre tous travaux, réparations et maintenance y compris les travaux rendus nécessaires pour la sécurité ou la salubrité des locaux loués.

Art. 5. - L'activité d'agent immobilier constitue une profession réglementée au sens de la législation et de la réglementation en vigueur, dont l'exercice est exclusif de toute autre activité rémunérée.

CHAPITRE II DES CONDITIONS ET DES MODALITES D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

Art. 6. - L'exercice de la profession d'agent immobilier est soumis à l'obtention préalable d'un agrément et à l'inscription au registre du commerce.

Art. 7. - L'agrément d'agent immobilier est délivré, dans les conditions ci-après, par le ministre chargé de l'habitat.

Art. 8. - Nul ne peut postuler à un agrément pour l'exercice de la profession d'agent immobilier s'il ne remplit pas les conditions suivantes :

1- Pour les personnes physiques :

- être âgé de vingt-cinq (25) ans, au moins;
- présenter les garanties de moralité et de crédibilité et ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdictions d'exercer consécutives à une condamnation;
- n'avoir pas fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire;
- justifier de garanties financières suffisantes résultant d'un cautionnement permanent et ininterrompu spécialement affecté à la garantie de ses engagements vis-à-vis des clients.

Le montant et la forme de ce cautionnement sont fixés conjointement par les ministres des finances et de l'habitat.

- justifier d'une assurance contractée contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle;

- justifier d'une capacité professionnelle et d'une expérience professionnelle en rapport avec l'activité.

Il est entendu, au sens du présent décret, par capacité et expérience professionnelles :

Pour l'agent immobilier et pour l'administrateur des biens : la possession d'un diplôme supérieur dans le domaine juridique, économique, commercial, comptable, immobilier ou technique qui permet d'assurer l'activité d'agent immobilier ainsi que le cumul d'une expérience professionnelle d'au moins trois (3) années consécutives dans un poste, fonction ou activité ayant un rapport direct avec le domaine de l'immobilier, à condition que celles-ci n'aient pas pris fin depuis au moins trois (3) années à la date de dépôt de la demande.

Pour le courtier immobilier : la possession d'un diplôme de technicien supérieur dans le domaine commercial, comptable, immobilier ou technique qui permet d'assurer l'activité d'agent immobilier ainsi que le cumul d'une expérience professionnelle d'au moins trois (3) années consécutives dans un poste, fonction ou activité ayant un rapport direct avec le domaine de l'immobilier, à condition que celles-ci n'aient pas pris fin depuis au moins trois (3) années à la date de dépôt de la demande.

Lorsque le demandeur ne remplit pas les conditions d'aptitude prévues ci-dessus, il doit bénéficier de la collaboration permanente et effective d'une personne physique répondant à ces conditions.

2- Pour les personnes morales :

Les personnes morales ne doivent pas avoir fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire et satisfaire aux conditions prévues et les personnes proposées pour la direction de l'activité doivent répondre à l'ensemble des conditions fixées ci-dessus.

Art. 9. - Outre les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus, l'agent immobilier doit disposer de locaux à usage commercial adaptés à la profession d'une superficie appropriée permettant l'exercice convenable et raisonnable de la profession et équipé de moyens de communication.

Art. 10. - La demande d'agrément d'agent immobilier doit être déposée par le postulant auprès des services compétents du ministère chargé de l'habitat. Il lui est remis un accusé de réception.

La demande doit être accompagnée des documents suivants :

A) Pour les personnes physiques :

- un extrait d'acte de naissance;
- un extrait du casier judiciaire (bulletin n° 3) daté de moins de trois (3) mois;
- les documents justifiant de la capacité et de l'expérience professionnelles;
- une copie de l'acte de propriété ou de location d'un local.

B) Pour les personnes morales :

- un exemplaire des statuts de la personne morale;
- un exemplaire du bulletin officiel des annonces légales portant constitution de la société;
- l'ampliation de la délibération au cours de laquelle ont été désignés le président et, éventuellement le directeur général ou le gérant, à moins que ceux-ci ne soient statutaires;
- la justification que le directeur général ou le gérant statutaire satisfont aux conditions d'aptitude définies ci-dessus.

Lorsque ceux-ci ne répondent pas aux conditions, la personne morale doit présenter la justification, elle bénéficie de la collaboration permanente et effective d'une personne physique répondant à ces conditions.

Art. 11. - Le ministre chargé de l'habitat est tenu de répondre au postulant dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de réception de la demande d'agrément.

Art. 12. - L'agrément est refusé si :

- le postulant ne remplit pas les conditions requises;

- le postulant a déjà fait l'objet d'un retrait définitif d'agrément.

Art. 13. - La décision de refus doit être motivée et notifiée par le ministre chargé de l'habitat au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 14. - En cas de refus de la demande d'agrément, le demandeur peut introduire un recours écrit auprès du ministre chargé de l'habitat, accompagné de nouveaux éléments d'information ou de justification, en vue d'obtenir un complément d'examen.

La demande de recours doit parvenir au ministre chargé de l'habitat dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus.

Dans ce cas, le ministre chargé de l'habitat est tenu de se prononcer dans le mois qui suit la réception de la demande de recours.

Art. 15. - L'agrément d'agent immobilier est personnel et révocable.

Il est incessible et ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

Art. 16. - L'agrément d'agent immobilier est accordé pour une durée de dix (10) ans renouvelable. Il ouvre droit à l'exercice de la profession sur l'ensemble du territoire national.

Art. 17. - L'agent immobilier agréé, conformément aux prescriptions du présent décret, est inscrit sur le registre des agents immobiliers, ouvert auprès du ministre chargé de l'habitat.

Art. 18. - L'inscription au registre des agents immobiliers donne lieu à la remise d'une carte professionnelle dénommée «carte de l'agent immobilier».

Cette carte doit contenir les renseignements suivants :

- le type d'activité;
- le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'agent immobilier;
- le numéro d'ordre correspondant à celui porté sur le registre y afférent.

Art. 19. - Les modèles-types de l'agrément d'agent immobilier ainsi que de la carte professionnelle sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 20. - Il est créé auprès du ministre chargé de l'habitat, et sous la présidence de son représentant, une commission d'agrément des agents immobiliers, ci-après désignée commission, composée comme suit :

- un représentant du ministre de l'intérieur et des collectivités locales;
- un représentant du ministre chargé des finances;
- un représentant du ministre chargé du commerce;
- deux (2) représentants du ministre chargé de l'habitat, des directions chargées de la gestion et de la promotion immobilières;
- un représentant de la chambre algérienne de commerce et d'industrie;

- deux (2) représentants de la fédération nationale des agences immobilières (FNAI).

Le secrétariat technique de la commission est assuré par les services du ministère chargé de l'habitat.

La commission peut faire appel, en raison de ses compétences, à toute personne susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

Art. 21. - Les membres de la commission cités ci-dessus sont désignés par arrêté du ministre chargé de l'habitat, sur proposition des autorités dont ils relèvent pour une période de trois (3) années.

En cas de cessation des fonctions de l'un des membres désignés, son remplacement s'effectue dans les mêmes formes.

Art. 22. - La commission a pour missions :

- d'étudier et de donner un avis sur les demandes d'agrément d'agents immobiliers;

- d'étudier et de donner un avis sur tout dossier de retrait d'agrément d'agents immobiliers qui lui est soumis par le ministre chargé de l'habitat;

- d'examiner toute question liée à l'activité d'agent immobilier, qui lui est soumise par le ministre chargé de l'habitat.

Art. 23. - La commission se réunit sur convocation de son président en session ordinaire au moins quatre (4) fois par an.

Elle peut se réunir autant de fois que nécessaire en session extraordinaire, à la demande de son président.

Art. 24. - Le président de la commission fixe l'ordre du jour des réunions.

Les convocations, accompagnées de l'ordre du jour, sont adressées aux membres de la commission au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion. Ce délai peut être réduit pour les sessions extraordinaires sans être inférieur à huit (8) jours.

Art. 25. - La commission ne peut valablement délibérer que si les deux tiers (2/3) au moins de ses membres sont présents.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion a lieu dans un délai de huit (8) jours. La commission délibère alors valablement quel que soit le nombre des membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Art. 26. - Les avis de la commission sont donnés sous les formes suivantes :

- un avis favorable;

- un avis défavorable motivé.

Art. 27. - Les délibérations de la commission sont consignées sur des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Les procès-verbaux des délibérations, signés par les membres de la commission, sont transmis dans un délai de huit (8) jours au ministre chargé de l'habitat.

Art. 28. - Dans le cadre de l'exercice de sa profession, l'agent immobilier doit :

- s'acquitter de ses obligations envers ses clients conformément aux prescriptions du présent décret et selon les usages de la profession;
- fournir la meilleure qualité de service;
- respecter les lois et règlements régissant l'activité;
- inscrire, sur un registre coté et paraphé par les services compétents du ministère chargé de l'habitat, l'ensemble des opérations qu'il exécute.

Ce registre doit être conservé pendant une période de cinq (5) ans, au moins, et présenté, ainsi que les autres documents, à tout agent de l'Etat habilité à les contrôler;

- afficher à la vue de ses clients, de manière lisible et visible, le barème de ses honoraires et tarifs.

Art. 29. - Dans l'exercice de ses activités, tout agent immobilier doit porter en permanence la carte professionnelle mentionnée ci-dessus, et doit tenir un registre de réclamations mis à la disposition des clients, coté et paraphé par les services compétents du ministère chargé de l'habitat.

Art. 30. - L'agent immobilier, dûment agréé, est tenu de fournir annuellement au ministère de l'habitat et de l'urbanisme un rapport chiffré sur les activités de son établissement.

Art. 31. - L'agent immobilier est tenu de se soumettre aux contrôles des agents habilités de l'administration chargée de l'habitat et de tout autre agent légalement habilité, et de leur présenter tout document lié à l'objet de son activité.

Art. 32. - Le titulaire de l'agrément d'agent immobilier est tenu d'entrer en activité dans le délai maximal de six (6) mois à compter de la date de sa délivrance.

Dans le cas où l'agrément n'est pas mis en exploitation dans les délais susvisés, le ministre chargé de l'habitat peut décider sa suspension ou son retrait et ce, sauf si son titulaire peut justifier d'un cas de force majeure.

Art. 33. - Sous peine de sanctions prévues par la législation en vigueur, l'agent immobilier est tenu au secret professionnel.

Art. 34. - L'agent immobilier a droit, dans le cadre de l'exercice de sa profession à une rémunération. Pour ce qui concerne l'agence et le courtier immobilier, lorsque la valeur du bien à vendre équivaut à :

- 1.000.000 DA : 3 %;
- inférieur ou égal à 5.000.000 DA : 2 %;
- supérieur à 5.000.000 DA : 1 %.

Lorsqu'il s'agit d'un bien à louer, sa rémunération équivaut à un (1) mois de location par année de location.

Pour ce qui concerne l'administrateur des biens : sa rémunération est fixée par convention dans laquelle seront détaillées les prestations correspondantes à toutes les opérations engagées dans le cadre de l'exercice de ses activités.

Art. 35. - Le mandat qui lie l'agent immobilier à ses clients doit être établi par écrit et définir clairement les droits et obligations des parties.

Art. 36. - En cas de décès du titulaire de l'agrément ou de renonciation du titulaire de l'agrément à l'exercice de son activité, le ministre chargé de l'habitat prononce l'annulation de l'agrément dans un délai n'excédant pas un (1) mois.

La mention d'annulation doit être portée au registre des agents immobiliers tel que prévu ci-dessus.

CHAPITRE III DES SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Art. 37. - Le ministre chargé de l'habitat peut procéder, selon le cas, au retrait provisoire ou définitif de l'agrément.

Le retrait provisoire de l'agrément pour une durée n'excédant pas six (6) mois, est prononcé :

- si le titulaire a failli à l'inexécution partielle et injustifiée de ses engagements convenus avec la clientèle;
- de non-respect établi des règles et usages de la profession.

Le retrait définitif de l'agrément est prononcé :

- si le titulaire a volontairement méconnu, de façon grave et répétée, les obligations qui lui incombent;
- si les conditions ayant prévalu à l'obtention de l'agrément ne sont plus remplies;
- si la suspension ou la cessation d'activité ne sont pas justifiées et ne sont pas signalées dans les douze (12) mois.

Art. 38. - L'agrément est retiré d'office par le ministre chargé de l'habitat :

- en cas de condamnation pour fraude fiscale ou pour infraction à la réglementation des changes;
- lorsque le titulaire a fait l'objet d'une liquidation judiciaire.

Art. 39. - Toute fausse déclaration est punie conformément aux dispositions du code pénal.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 40. - Les dispositions du décret exécutif n° 97-154 du 3 Moharram 1418 correspondant au 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers, sont abrogées.

Les agents immobiliers en exercice, à la date de publication du présent décret au Journal officiel sont autorisés à poursuivre leur activité à condition de se conformer aux dispositions du présent décret dans un délai de six (6) mois.

Art. 41. - Sont exclus du champ d'application du présent décret l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière (ANIREF), ainsi que tous les opérateurs et agents immobiliers publics.

Art. 42. - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 23 Moharram 1430 correspondant au 20 janvier 2009.

Ahmed OUYAHIA.