

10 août 2017. – ARRÊTE MINISTÉRIEL n° CAB/MIN.UH/015/2017 portant organisation des fonctions des agences immobilières, des agents et des courtiers immobiliers, des syndicats des bailleurs, des preneurs du syndicat des preneurs et des syndicats des intermédiaires immobiliers (J.O.RDC., 1^{er} octobre 2017, n° 19, col. 36)

Le Ministre de l'Urbanisme et Habitat,

Vu la Constitution de la République démocratique du Congo, telle que modifiée par la loi 11-002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution du 18 février 2006, spécialement en ses articles [93](#) et [204 point 24](#);

Vu le [décret du 20 juin 1957](#) sur l'urbanisme;

Vu la [loi 73-021 du 20 juillet 1973](#) telle que modifiée et complétée par la loi 80-008 du 18 juin 1980, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés;

Vu l'ordonnance 88-023 du 7 mars 1988 portant création d'un département de l'Urbanisme et de l'Habitat;

Vu l'ordonnance 17-004 du 7 avril 2017 portant nomination d'un Premier ministre;

Vu l'ordonnance 17-005 du 8 mai 2017 portant nomination des vice-premiers ministres, ministres d'État, des ministres, d'un ministre délégué et des vice-ministres;

Vu l'[ordonnance 17-024 du 10 juillet 2017](#) portant organisation et fonctionnement du Gouvernement, modalités pratiques de collaboration entre le président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement;

Vu l'[ordonnance 17-025 du 10 juillet 2017](#) fixant les attributions des ministères;

Vu le décret 13/032 du 25 juin 2013 portant réglementation de l'exercice de la profession d'expert immobilier notamment en son article [2](#), [alinéa 3](#);

Vu la loi 15-025 du 31 décembre 2015 relative aux baux à loyer non professionnels spécialement en ses articles [9](#) et [16 alinéa 4](#);

Considérant le caractère social que revêt l'agence immobilière dans l'exercice de ses fonctions dans la vie quotidienne de la population en mettant en rapport le bailleur et le preneur afin de permettre à l'un de jouir du bien que l'autre veut louer ou vendre;

Considérant les abus en récurrence entre les parties notamment: le bailleur et/ou le vendeur et le preneur et/ou l'acheteur en matière immobilière;

Considérant la multiplicité des textes qui ne permettent pas une interprétation précise dans le chef des parties;

Considérant le non-respect par les parties de leurs droits et devoirs usuels réciproques en ce qui concerne notamment l'établissement et la législation des contrats de bail;

Constatant que l'exercice des professions des intermédiaires immobiliers, du syndicat et des syndicats immobiliers ne sont pas encore réglementées en République démocratique du Congo;

Considérant des échanges qui ont eu lieu entre les experts du ministère de l'Urbanisme et Habitat, et les partenaires en matière immobilière notamment l'Association des agences immobilières de la République démocratique du Congo, en sigle « Assimo », la ligue des preneurs, la ligue des bailleurs, le Collège des leaders des défenseurs des droits humains, en sigle « CLDDH » et l'Asbl « Ciecoco »

Vu la nécessité et l'urgence;

Arrête:

ART. 1^{er}. Il est reconnu et organisé en République démocratique du Congo, au regard de la [loi relative aux baux à loyer non professionnels](#), les fonctions d'agence immobilière, d'agent, du courtier, du syndicat des bailleurs, du syndicat des preneurs, du syndicat et du syndicat des intermédiaires immobiliers.

ART. 2. L'agence immobilière est toute entreprise ou société privée utilisant les courtiers et les agents immobiliers et ayant pour rôle de faire la promotion immobilière en mettant en rapport le bailleur et le preneur et/ou vendeur et acheteur afin de permettre à l'un de jouir ou de disposer de l'immeuble et/ou du bien que l'autre veut louer ou vendre.

Au sens du présent arrêté, l'agence immobilière est une entreprise commerciale gérée par un courtier immobilier ayant pour activités les transactions immobilières (vente, achat et mise en location) des biens meubles et immeubles par nature ou par incorporation et par destination et le foncier, gestion, conseil et évaluations immobilières par mandat.

ART. 3. Sur toute l'étendue du territoire de la République démocratique du Congo, nul ne peut agir en qualité d'un de ces intermédiaires immobiliers s'il n'est pas agréé par le ministère ayant les baux à loyer non professionnels dans ses attributions.

ART. 4. Les demandes d'agrément au niveau national sont déposées à la direction de l'habitat; au niveau provincial ou urbain, à la division urbaine ou provinciale et au niveau local, au service de l'habitat.

ART. 5. Le dossier d'agrément doit contenir obligatoirement ce qui suit:

- la lettre de demande de l'agrément, signée par le courtier immobilier;
- les statuts juridiques notariés;
- le numéro du registre de commerce et de crédit mobilier (RCCM);
- le numéro d'identification nationale;
- l'attestation de localisation du siège;
- le certificat de propriété ou contrat de location et sous location;
- une déclaration du capital disponible;
- une attestation des biens immobiliers gérés par l'agence immobilière pour son compte ou pour le compte des tiers;
- une fiche d'identification établie par le service de l'habitat;
- une liste déclarative des agents immobiliers et courtiers et le personnel de l'agence.

ART. 6. Les conditions d'accès aux fonctions d'agent et de courtier immobiliers sont les suivantes:

- avoir un certificat d'aptitude physique;
 - avoir un certificat de bonne conduite, vie et mœurs;
 - justifier d'une expertise en la matière et une expérience professionnelle avérée;
 - avoir un niveau intellectuel approuvé ou équivalent;
 - avoir une formation professionnelle de 6 à 12 mois.
- Un moratoire de 12 mois est accordé aux courtiers de se conformer au prescrit du présent arrêté.

ART. 7. L'agrément d'une agence immobilière est subordonné au paiement, au Trésor public, d'une taxe dont le coût est fixé par un arrêté interministériel suivant les catégories clairement définies.

ART. 8. Les agences immobilières jouissent d'une compétence universelle et sont subdivisées en deux catégories: A et B:

- sont de la catégorie A, les sociétés à responsabilité limitée ayant pour activités toutes les transactions immobilières, conformément à l'article 2 du présent arrêté;
- sont de la catégorie B, les établissements privés n'ayant que les activités de transactions (ventes, achats et location).

ART. 9. L'agence immobilière a le devoir de:

- tenir une comptabilité régulière dans la forme prévue par les dispositions légales;
- accepter tout contrôle et inspection des services de l'Administration;
- se soumettre au contrôle technique;
- transmettre au service compétent de l'habitat les statistiques de transaction une fois par semestre; et ceci la dernière semaine de chaque fin du semestre;
- respecter la législation et les instructions ministérielles relatives aux baux à loyer;
- s'acquitter régulièrement des taxes prévues par la législation en vigueur;
- disposer pour son fonctionnement de la **loi foncière**, la **loi sur les baux à loyer** ainsi que tous les textes qui leur sont subséquents;
- tenir compte de la présence au sein de l'agence immobilière d'un expert immobilier ayant pour rôle de donner les avis techniques sur l'état de la maison, évaluer le coût éventuel et procéder à l'expertise s'y rapportant;
- ledit expert doit être agréé par le ministère ayant les baux à loyer non professionnels dans ses attributions.

ART. 10. Les honoraires de transaction immobilière en matière de vente se présentent de la manière suivante:

- le vendeur paye à l'agence immobilière 10 % du prix de vente, et l'acheteur paie à l'agence 5 % du prix de vente;
- les vendeurs et les acheteurs qui ne respectent pas les dispositions de cet article sont passibles au paiement d'une amende équivalente la moitié du montant prévu à l'alinéa précédent;
- pour l'État, l'acheteur verse au service de l'habitat tout en régularisant les droits de l'agence immobilière 2,5 % du coût de la vente;
- les frais d'ouverture du dossier se négocient entre l'agence immobilière et le commettant.

ART. 11. Aucune transaction immobilière ne peut être conclue sans l'intervention d'une agence immobilière en République démocratique du Congo.

Toutefois, les vendeurs et les acheteurs ainsi que les bailleurs et les preneurs qui ne se conforment pas aux dispositions du présent article sont passibles chacun au paiement d'une pénalité de 10 % du prix négocié auprès du service de l'habitat du ressort.

Le courtier immobilier dénonciateur bénéficie de 5 % de ce montant.

ART. 12. Le courtier immobilier, responsable d'une agence désigne les agents immobiliers dans les tâches spécifiques.

L'agent immobilier reçoit un pouvoir et agit pour le compte d'un commettant en vue d'accomplir une tâche quelconque parmi les transactions spécifiques de l'immobilier, ainsi, la responsabilité de l'agent immobilier serait donc fonction de l'étendue des obligations spécifiques liées au mandat ou à son contrat de travail qui le lie avec son commettant.

Toutefois, sa responsabilité ne saurait pas être engagée s'il ne parvient pas à un résultat escompté, car il n'est tenu que des obligations de moyen et non de résultat.

L'agent ne doit pas accepter des engagements qui dépassent sa compétence. En cas de concours d'un autre spécialiste agréé par le commettant, les limites de l'intervention de chacun doivent être clairement définies.

ART. 13. L'agence immobilière, le courtier et l'agent immobilier qui ne se conformeraient pas dans les 90 jours, aux dispositions de l'article 7 relatif à l'agrément sont passibles au paiement d'une amende équivalente au double des frais d'agrément prévus par l'arrêté interministériel relatif aux baux à loyer non professionnels.

ART. 14. Des syndicats des bailleurs, c'est un groupement des personnes titulaires d'un droit de propriété ou d'un droit réel de jouissance qui donnent en bail leur bien ou leur droit.

Les bailleurs s'organisent en un groupement dénommé Ligue « Syndicats des bailleurs » et ayant pour rôle de défendre les droits leur conférés par la loi relative aux baux à loyer non professionnels notamment les articles 13, 14 et 15.

À ce titre, les syndicats des bailleurs doivent siéger dans la commission de conciliation comme membre pour le règlement pacifique de conflit de bail à tous les niveaux sur toute l'étendue du territoire national.

Ce groupement doit orienter les bailleurs à collaborer étroitement avec les agences immobilières, les courtiers et les agents immobiliers en vue de revaloriser la profession immobilière.

La ligue ou le syndicat des bailleurs doivent aider leurs membres à mieux appréhender les textes légaux relatifs aux baux à loyer pour une bonne application.

Ce groupement doit dénoncer les preneurs insolvables, ceux qui refusent la visite des lieux et l'établissement de l'état des lieux.

ART. 15. Des syndicats des preneurs, c'est un groupement des personnes qui prennent des immeubles à bail.

Ils s'organisent en un groupement dénommé Ligue ou Syndicats des preneurs et ayant pour rôle de défendre les droits leur conférés par la loi relative aux baux à loyer non professionnels notamment les articles 11 et 12.

À ce titre, la ligue ou syndicats des preneurs doivent siéger dans la commission de conciliation comme membre pour le règlement pacifique de conflit de bail à tous les niveaux.

Ce regroupement doit orienter les preneurs à collaborer avec les agences immobilières, les courtiers et les agents immobiliers en vue de revaloriser la profession immobilière.

La ligue ou les syndicats des preneurs doivent aider leurs membres à mieux appréhender les textes légaux relatifs aux baux à loyer non professionnels pour une meilleure application.

Les membres doivent se faire enregistrer au service de l'habitat endéans 72 heures après transaction.

Ce regroupement doit dénoncer les abus constatés dans la perception des garanties locatives, les violations de délais de préavis et la pratique de déguerpissements illégaux par les instances compétentes et la résistance de remboursement de la garantie locative par certains bailleurs.

ART. 16. Les preneurs d'un immeuble partant de deux, sont tenus de s'organiser, à créer dans les 90 jours de la publication du présent arrêté au *Journal officiel*, sous la conduite d'une agence immobilière de leur choix, un syndic ayant pour mission la gestion des charges communes, et à faire respecter les règles de cohabitation.

Dépasser 90 jours, les preneurs d'un immeuble qui ne créent pas leur syndic sont passibles au paiement d'une amende équivalente à un mois de loyer chacun auprès du service de l'habitat du ressort contre une note de perception.

Le syndic ne peut agir qu'en possession d'un acte de nomination par les preneurs ou d'une désignation conforme à la loi.

Il agit conformément à un cahier de charge détaillé au minimum, lui assigner par les preneurs ou les bailleurs.

Les charges inhérentes à la gestion et à la rémunération du syndic sont à la charge des preneurs.

En cas de méconduite du syndic placé par les preneurs, le bailleur peut engager un autre syndic qui est toujours à la charge des preneurs.

ART. 17. Des syndicats, des agences immobilières, des courtiers et des agents immobiliers, c'est une association de personnes physiques et morales ayant pour rôle de faire la promotion immobilière en mettant en rapport le bailleur et le preneur afin de permettre à l'un de jouir ou de disposer de l'immeuble que l'autre veut louer ou vendre.

À ce titre, ils encadrent et défendent leurs membres dans l'exercice de leur profession et dans l'accomplissement de leur tâche.

Ces syndicats constituent le thermomètre de tensions sociales en matière de logement des populations.

Cette association doit dénoncer les abus constatés au niveau des bailleurs, des preneurs, des vendeurs, des acheteurs, des opportunistes et des services de l'État notamment: civil, militaire et de la Police nationale.

Les syndicats des agences immobilières, des courtiers et des agents immobiliers doivent collaborer étroitement avec les syndicats des bailleurs et des preneurs en vue de faire respecter les textes légaux relatifs aux baux à loyer pour une bonne conformité.

Toutefois, ces syndicats doivent siéger dans la commission de conciliation comme membre pour le règlement pacifique des conflits de bail à tous les niveaux sur toute l'étendue du territoire national en tant qu'acheteur principal des transactions immobilières quotidiennes.

Les syndicats harmonisent les rapports professionnels entre ses membres d'une part et ceux-ci et les tiers d'autre part.

ART. 18. L'État doit veiller au respect strict des revendications de tous les syndicats des intermédiaires immobiliers et leur assurer la protection fondée sur les principes réglementaires.

Ceux-ci collaborent avec le ministère ayant les baux à loyer non professionnels dans ses attributions à travers ses services compétents.

ART. 19. L'agence immobilière est tenue de veiller et dénoncer tout bailleur qui donne à bail dans un espace commun, des immeubles ayant des destinations incompatibles, susceptibles de causer préjudice aux différents preneurs.

Tout bailleur qui s'adonne à cette pratique est déféré devant les services de l'habitat et voit son activité supprimée moyennant paiement d'un mois de loyer de ladite activité incompatible.

ART. 20. Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent arrêté.

ART. 21. Le secrétaire général à l'Urbanisme et Habitat ainsi que les gouverneurs des provinces et de la ville province de Kinshasa sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 10 août 2017.

Kokonyangi Witanene