

DECRET N° 13/032 DU 25 JUIN 2013 PORTANT REGLEMENTATION DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION D'EXPERT IMMOBILIER

Le Premier Ministre,

Vu la Constitution, telle que modifiée et complétée par la Loi n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République Démocratique du Congo, spécialement en son article 92 ;

Vu la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûreté, telle que modifiée et complétée par la Loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 ;

Vu l'Ordonnance n° 12/003 du 18 avril 2012 portant nomination d'un Premier Ministre;

Vu l'Ordonnance n° 12/004 du 28 avril 2012 portant nomination des Vice-Premiers Ministres, des Ministres, d'un Ministre Délégué et des Vice-ministres ;

Vu l'Ordonnance n° 12/007 du 11 juin 2012 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, notamment en ses articles 9, 10 et 11 ;

Vu l'Ordonnance n° 12/008 du 11 juin 2012 fixant les attributions des Ministères ;

Considérant la nécessité de réglementer l'exercice de la profession d'Expert immobilier, de manière à assainir le marché immobilier et de lutter contre l'incivisme fiscal lors des évaluations immobilières ;

Sur proposition du Ministre des Affaires Foncières ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

D E C R E T E

CHAPITRE 1 : DES DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 : De l'objet.

Article 1

Le présent Décret vise la réglementation de l'exercice de la profession d'expert immobilier.

Section 2 : Des définitions

Article 2

Au sens du présent Décret, on entend par :

- Chambre des experts immobiliers : une organisation regroupant l'ensemble des professionnels de l'évaluation ou expertise immobilière, telle que règlementée par le présent Décret ;
- Evaluation ou expertise immobilière : une opinion motivée sur la valeur d'un immeuble, pour une fin particulière, à une date donnée ;
- Expert immobilier : un professionnel indépendant, personne physique ou morale, dont le métier consiste à définir, en toute impartialité et avec précision, la valeur vénale ou locative d'un bien, d'un droit foncier et d'un droit immobilier, qu'il soit d'habitation, d'entreprise, d'un fonds de commerce, agricole, forestier, artisanal ou industriel, de loisir, de bureau ;
- Valeur locative : la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de bail. Elle correspond donc au loyer du marché, qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans une région donnée ;
- Valeur vénale : la valeur du marché qui correspond au montant que le propriétaire vendeur peut espérer obtenir en condition normale du marché immobilier, au moment de l'expertise ;
- Registre : le répertoire reprenant nominativement tous les experts immobiliers agréés, conformément aux conditions prescrites par le présent Décret ;
- Stagiaire : un postulant expert immobilier qui est soumis à une formation professionnelle requise par la Chambre.

CHAPITRE 2 : DES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'EXPERT IMMOBILIER

Section 1 : Des conditions.

Article 3

Les experts immobiliers font partie d'une organisation dénommée « Chambre des experts immobiliers de la République Démocratique du Congo ».

La chambre des experts immobiliers de la République Démocratique du Congo est dotée d'une personnalité juridique. Ses statuts déterminent son organisation, son fonctionnement et ses règles déontologiques.

Article 4

L'exercice de la profession d'expert immobilier est réservé aux membres de la Chambre. Il se fait soit individuellement, soit en association, suivant les modalités fixées dans les statuts et règlements de la Chambre.

Article 5

La profession d'expert immobilier est une profession libérale et indépendante.

Elle s'exerce dans le respect des lois et règlements, ainsi que des règles déontologiques y relatives.

Article 6

Nul ne peut être admis membre de la Chambre des experts immobiliers, s'il ne remplit pas les conditions suivantes :

- Avoir la nationalité congolaise ;
- Être titulaire d'un diplôme de deuxième cycle délivré par une Université ou un Institut d'Études Supérieures du Bâtiment et des Travaux Publics agréés, ou avoir bénéficié d'une formation équivalente justifiant des connaissances en matière d'expertise immobilière ;
- N'avoir pas été condamné pour des agissements contraires à l'honneur, à la probité et aux bonnes moeurs, à moins d'en avoir été amnistié ou réhabilité ;
- Justifier d'une bonne conduite par la production d'un :
 - Certificat de bonne vie et moeurs délivré par l'autorité administrative du lieu de résidence durant les cinq dernières années ;
 - Extrait du casier judiciaire en cours de validité ;
- Justifier avoir un numéro impôt ;
- Prêter, au moment de l'inscription au registre de la chambre, devant la Cour d'appel, le serment suivant : « je jure obéissance à la Constitution et aux Lois de la République Démocratique du Congo, de remplir fidèlement, en âme et conscience, les missions qui me seront confiées en qualité d'expert immobilier ».

Article 7

Sous réserve de réciprocité avec le pays d'origine du postulant ou en vertu des conventions internationales, l'exercice de la profession d'expert immobilier par un étranger, à titre individuel ou en association, est soumis aux conditions fixées par la Chambre.

Les personnes de nationalité étrangère prêtent devant la même cour d'appel le serment suivant : « Je jure de remplir fidèlement, en âme et conscience, selon les prescriptions de la Constitution et des Lois de la République Démocratique du Congo, les missions qui me seront confiées en qualité d'expert immobilier ».

Section 2 : Du Stage

Article 8

Sous réserve des dérogations prévues par le présent Décret, avant son inscription au registre, l'expert immobilier reçoit une formation professionnelle au cours d'un stage, sous la conduite d'un expert immobilier inscrit au Registre de la Chambre.

Les conditions d'admission au stage sont fixées dans les statuts et règlements de la Chambre.

Section 3 : De l'inscription au registre.

Article 9

Nul ne peut porter le titre d'expert immobilier, ni en exercer la profession, s'il n'est inscrit au Registre de la Chambre.

Peuvent être inscrits au Registre de la Chambre :

- Les experts immobiliers qui ont terminé leur stage et qui ont obtenu le certificat d'aptitude professionnelle ;
- Les personnes dispensées du stage et du certificat d'aptitude professionnelle, en vertu des dispositions de l'article 10 ci-dessous ;
- Les personnes qui justifient avoir prêté serment tel que prévu aux articles 6 et 7 ci-dessus.

Article 10

Sont dispensées du stage et du certificat d'aptitude professionnelle, les personnes ayant la qualité d'expert immobilier agréé ou ayant acquis un titre ou une qualité reconnue équivalente.

CHAPITRE 3 : DES MISSIONS, DES INCOMPATIBILITES, DE L'ETHIQUE ET DES HONORAIRES.

Section 1: Des missions

Article 11

L'expert immobilier peut se voir confier des missions diversifiées, suivant la volonté de celui qui fait appel à ses services.

Il peut exécuter les missions ci-après :

- Une évaluation immobilière donnant lieu à un certificat d'expertise ;
- Un mandat, par un organisme financier, pour l'achat, la transformation ou la vente d'un immeuble ;
- Les expertises en assurance et qualité sur un immeuble ;
- Les expertises judiciaires ;
- Les expertises à l'amiable ;
- Les expertises pour recouvrement de créance ;
- Les arbitrages volontaires ;
- Les expertises pour successions ;
- Les états des lieux d'entrée et de sortie, dans le cadre de la location ;
- Le constat d'avancement des travaux, lors de la transformation d'un immeuble ;
- La gestion du patrimoine immobilier ;
- La sortie d'indivision ;
- L'évaluation des valeurs locatives ;
- L'établissement des actes de base ou l'état descriptif de division des immeubles en copropriété ;
- Le diagnostic immobilier.

Section 2 : Des incompatibilités.

Article 12

La profession d'expert immobilier est incompatible avec l'exercice de toute autre activité de nature à porter atteinte à l'indépendance et au caractère libéral de la profession. Il s'agit notamment de :

- Toute fonction permanente dans une administration publique qui ne serait pas gratuite ;
- Tout emploi à gage créant un lien de subordination.

Toutefois, la profession n'est pas incompatible avec l'enseignement dans une Université ou un Institut Supérieur.

Section 3 : De l'éthique et de la déontologie professionnelle.

Article 13

Dans l'exercice de sa profession, l'expert immobilier s'engage à respecter les règles éthiques et déontologiques de la profession telles que prescrites dans les statuts et règlements de la Chambre à son égard, dans ses relations avec son mandant ou client, vis-à-vis de ses pairs et à l'égard des tiers.

Section 4 : Des honoraires.

Article 14

Le contrat d'expertise passé entre l'expert immobilier et son client définit les engagements réciproques souscrits dans le cadre d'une mission que l'un confie et que l'autre s'engage à exécuter.

Les honoraires prévus en sont la juste rémunération et sont fixés de commun accord entre l'expert immobilier et le client, dans le cadre d'un tarif minimum et maximum arrêté par la Chambre.

CHAPITRE 4 : DE LA DISCIPLINE

Article 15

Tout manquement aux obligations professionnelles, à la dignité, à la probité, à l'honneur et à la délicatesse dans l'exercice de la profession constitue une faute disciplinaire passible d'une sanction dans le chef de l'expert immobilier.

Article 16

Les sanctions disciplinaires applicables sont :

- L'avertissement ;
- Le blâme ;
- L'interdiction d'accepter ou de continuer certaines missions ;
- L'exclusion temporaire ;
- La radiation.

La procédure disciplinaire est fixée dans les statuts et règlements de la Chambre.

Article 17

Quiconque aura exercé illégalement la profession d'expert immobilier est puni d'une peine prévue par la législation en vigueur en matière d'usurpation de qualité.

CHAPITRE 5 : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 18

Toute personne qui exerçait valablement la profession d'expert immobilier avant l'entrée en vigueur du présent Décret et qui en atteste, peut continuer à exercer la profession, en application du présent Décret.

Article 19

Dans les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent Décret, le Ministre ayant les Affaires Foncières dans ses attributions met sur pied une commission regroupant au plus 20 experts immobiliers exerçant déjà la profession de façon libérale, en vue de l'élaboration des

statuts portant création, organisation et fonctionnement de la chambre des experts immobiliers de la République Démocratique du Congo.

Article 20

Les conditions pour être désigné membre de ladite commission sont les suivantes :

- Soit être expert en évaluation immobilière/expert immobilier agréé près le Tribunal de Grande Instance et avoir exercé, à titre libéral, de manière ininterrompue pendant au moins 10 ans ;
- Soit être porteur du titre d'expert en évaluation immobilière/expert immobilier exerçant la profession à titre libéral, conformément aux prescriptions d'une corporation internationale.

Article 21

Le Ministre des Affaires Foncières est chargé de l'exécution du présent Décret qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 25 juin 2013.

Matata Ponyo Mapon

Mbwinga Bila Robert
Ministre des Affaires Foncières.