

**Loi N° 81-55 du 23 juin 1981, portant organisation de la profession d'agent immobilier (1).**

**Au nom du Peuple,**

**Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,**

**La Chambre des Députés ayant adopté,**

**Promulguons la loi dont la teneur suit :**

**Article Premier.** — Est considéré agent immobilier au sens de la présente loi toute personne physique ou morale, qui, à titre professionnel ou d'une manière habituelle et en vue de réaliser un bénéfice, prête son concours à l'une des opérations suivantes portant sur les biens d'autrui :

- l'achat, la vente, la location ou l'échange d'immeubles,
- l'achat, la vente, la location ou l'échange de fonds de commerce,
- l'achat ou la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce.

Est également considéré agent immobilier, toute personne physique ou morale qui, à titre professionnel ou d'une manière habituelle et en vue de réaliser un bénéfice, gère des immeubles appartenant à autrui.

**Art. 2.** — L'exercice de la profession d'agent immobilier telle que définie à l'article premier de la présente loi, est soumis à l'agrément par arrêté du Ministre de l'Economie Nationale et l'obtention d'une carte professionnelle dans les conditions prévues par la présente loi et après avis d'une commission consultative.

La composition et les règles de fonctionnement de cette commission ainsi que les modalités d'obtention de la carte sont fixées par décret.

**Art. 3.** — Peuvent obtenir la carte professionnelle les personnes physiques et morales qui satisfont aux conditions suivantes :

**En ce qui concerne les personnes physiques :**

- 1) — Etre de nationalité tunisienne ;
- 2) — Remplir l'une des conditions suivantes :
  - Avoir accompli le premier cycle de l'enseignement supérieur dans une discipline juridique, économique ou commerciale,
  - Etre titulaire d'un diplôme de fin d'études secondaires ou d'un diplôme équivalent et justifier d'une expérience de deux années dans une agence immobilière agréée ou dans un autre organisme touchant directement à la profession.

Les personnes exerçant la profession d'agent immobilier à la date de publication de la présente loi, et qui sont agréées conformément au décret-loi n° 61-14, du 30 août 1961 relatif aux conditions d'exercice de certaines activités commerciales sont dispensées de ces deux dernières conditions,

- 3) Ne pas avoir été condamné pour crime ou pour faux en écriture, vol, recel, abus de confiance, escro-

querie, concussion, faux témoignage, proxénétisme, émission de chèques sans provision, ou délits punis par les lois sur l'escroquerie ou extorsion de fonds de valeurs ou délits de banqueroute ou pour infraction à la législation bancaire ou à la réglementation des changes, ni avoir été déclaré en faillite,

- 4) Avoir contracté une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. Toute suspension ou non renouvellement de la caution est porté sans délai par l'organisme bancaire à la connaissance du Ministre de l'Economie Nationale; les modalités de cette assurance sont fixées par décret,

- 5) Justifier d'une caution bancaire destinée à garantir tout fait ou acte non couvert par le contrat d'assurance. Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou réalisation du contrat d'assurance est portée sans délai par la société d'assurance à la connaissance du Ministre de l'Economie Nationale; les modalités de cette caution sont fixées par décret,

- 6) Etre âgé de 23 ans au moins.

**En ce qui concerne les personnes morales :**

- 1) Etre de nationalité tunisienne conformément aux dispositions de l'article 3 du décret-loi susvisé n° 61-14 du 30 août 1961

- 2) Etre dirigées par des personnes remplissant les conditions (2), (3) et (6) exigées des personnes physiques,

- 3) Répondre aux conditions (4) et (5) exigées des personnes physiques

**Art. 4.** — Les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère exerçant la profession d'agent immobilier agréées conformément au décret-loi susvisé n° 61-14 du 30 août 1961, doivent dans les deux années qui suivent la publication de cette loi, se conformer à la condition de nationalité prévue à l'article 3 ci-dessus ou cesser leur activité.

Toutefois, les agents immobiliers de nationalité étrangère exerçant leur activité dans le cadre d'une convention particulière conclue entre la République Tunisienne et l'Etat dont ils sont ressortissants, sont autorisés à exercer cette activité dans les conditions déterminées par cette convention.

**Art. 5.** — L'agent immobilier doit :

- exercer son activité dans un local approprié dont le lieu d'implantation est approuvé par le Ministre de l'Economie Nationale.
- tenir un registre des services où sont mentionnés les services rendus et les rémunérations y afférentes.
- tenir un registre des mandats dans lequel sont mentionnés par ordre chronologique les mandats.

Chaque mandat doit être établi par écrit et préciser l'étendue des pouvoirs dans les limites prescrites par la présente loi; le numéro d'inscription sur le

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la Chambre des Députés dans sa séance du 17 juin 1981.

registre des mandats est reporté sur celui des exemplaires du mandat qui reste en la possession du mandat.

Les registres prévus au présent article sont cotés et paraphés par le juge ou le Président de la municipalité ou son adjoint dans la forme ordinaire et sans frais. Ils sont tenus chronologiquement sans blanc ni altération d'aucune sorte.

Les registres ainsi que les mandats doivent être conservés pendant dix ans.

Le modèle des registres est fixé par arrêté du Ministre de l'Economie Nationale.

**Art. 6.** — Les offres et les demandes relatives aux opérations énumérées à l'alinéa premier de l'article premier de la présente loi, doivent faire l'objet d'une publicité par affichage dans les locaux d'exercice de l'agent immobilier dans les vingt quatre heures de leur réception. Les normes d'affichage sont fixées par arrêté du Ministre de l'Economie Nationale.

**Art. 7.** — La rémunération de la prestation de service de l'agent immobilier ainsi que ses modalités de paiement sont fixées par arrêté du Ministre de l'Economie Nationale.

**Art. 8.** — Sous réserve des dispositions de l'article précédent, il est interdit à l'agent immobilier de recevoir à quelque titre que ce soit des sommes d'argent, effets ou autres valeurs concernant les opérations pour lesquelles il prête son concours et qui sont énumérées à l'alinéa 1er de l'article 1er de la présente loi.

Les fonds provenant des opérations prévues à l'alinéa 2 de l'article premier de la présente loi doivent être déposés dans un compte courant bancaire ou postal intitulé « gestion immobilière ».

**Art. 9.** — L'agent immobilier ne peut se rendre acquéreur ni par lui-même ni par personne interposée des biens immeubles qui lui sont confiés en vue des opérations prévues à l'alinéa premier de l'article premier de la présente loi sous peine de nullité absolue.

Sont réputées personnes interposées au sens du présent article le conjoint et les descendants ou ascendants.

**Art. 10.** — Sauf dispositions contraires de la présente loi, l'agent immobilier exerce sa profession conformément aux dispositions du code de commerce, notamment celles relatives au contrat de courtage.

Dans les opérations de gestion immobilière les rapports entre l'agent immobilier et les propriétaires sont régis par le code des obligations et des contrats, et notamment celles relatives au mandat.

**Art. 11.** — Les personnes physiques ou morales exerçant la profession d'agent immobilier agréé peuvent céder leur agence à toutes personnes de leur choix sous réserve de l'agrément préalable de l'acheteur. L'acheteur n'ayant pas obtenu l'agrément préalable est considéré comme étant en infraction à l'article deux de la présente loi.

**Art. 12.** — Si l'une des conditions prévues à l'article trois de la présente loi vient à faire défaut, l'agent immobilier doit cesser immédiatement son activité et remettre sa carte professionnelle au

Ministre de l'Economie Nationale sous peine d'être en infraction à l'article deux de la présente loi. Le Ministre de l'Economie Nationale désigne un liquidateur parmi les agents immobiliers.

**Art. 13.** — En cas de condamnation de l'agent immobilier à une peine privative de liberté, le tribunal désigne un liquidateur soit d'office soit à la demande du Ministre de l'Economie Nationale ou de toute personne justifiant d'un intérêt.

En ce qui concerne les personnes morales et en cas de condamnation du dirigeant à une peine privative de liberté, il est procédé à son remplacement dans un délai de quarante jours à compter de la date où le jugement devient définitif. A défaut, il sera procédé à la désignation d'un liquidateur par les tribunaux compétents à la demande du Ministre de l'Economie Nationale ou de toute personne justifiant d'un intérêt.

**Art. 14.** — Tout changement de dirigeants ou de statuts d'une personne morale assurant des activités d'agent immobilier doit être porté à la connaissance du Ministre de l'Economie Nationale par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours qui suivent la date à laquelle le changement a eu lieu.

**Art. 15.** — Toute prestation des services faite par un agent immobilier à des tarifs supérieurs aux tarifs autorisés constitue la pratique de prix illicite au sens de l'alinéa premier de l'article 12 de la loi n° 70-26 du 19 mai 1970 relative aux modalités de fixation des prix et à la répression des infractions en matière économique.

Est assimilé à la pratique de prix illicite, le refus par l'agent immobilier de prêter son concours à l'une des opérations prévues à l'alinéa premier de l'article premier de la présente loi au cas où il dispose d'une offre correspondant à la demande.

**Art. 16.** — Toute infraction aux dispositions de l'article 2 de la présente loi entraîne la fermeture de l'établissement et est passible d'une amende de trois cent à trois mille dinars et d'un emprisonnement d'un à six mois ou de l'une des deux peines seulement.

**Art. 17.** — Tout manquement à l'une des obligations prévues aux articles 5 et 6 de la présente loi entraîne la fermeture définitive ou provisoire de l'établissement et est puni d'une amende de deux cents à mille dinars et d'un emprisonnement de seize jours à deux mois ou de l'une des deux peines seulement.

**Art. 18.** — Toute infraction aux dispositions des articles 8 et 9 de la présente loi entraîne la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement et est punie d'une amende de 500 à 3.000 Dinars et d'un emprisonnement de 3 mois à un an ou de l'une des deux peines seulement.

**Art. 19.** — Les infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application sont constatés par les procès-verbaux dressés :

- par les agents du contrôle économique,
- par les officiers de la police judiciaire,
- par toutes personnes dûment assermentées spécialement habilitées à cet effet et désignées par le Ministre de l'Economie Nationale.

Les procès-verbaux sont adressés au Ministre de l'Economie Nationale qui les transmet à la juridiction compétente sauf s'il est décidé de classer l'affaire ou d'accorder une transaction.

Art. 20. — Toute personne physique ou morale exerçant la profession d'agent immobilier à la date de publication de la présente loi, est tenue de se conformer aux dispositions de cette loi dans un délai d'un an à compter de sa publication au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Les personnes qui se verront refuser l'agrément devront cesser leur activité dans un délai d'un an à compter de la notification du rejet de leur demande.

Art. 21. — Sont étendues à la profession d'agent immobilier les dispositions des articles 19 à 22, 26, 27 et 31 et de 34 à 39 de la loi susvisée n° 70-26 du 19 mai 1970.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Mornag, le 23 juin 1981

Le Président de la République Tunisienne  
**Rabib Bourguiba**