

Une proposition de loi pour autorégulation

• Les professionnels l'ont déposée au ministère de l'Habitat

• Conditions d'accès, caution, assurance... les détails

• Face à l'informel, attention au risque d'hégémonie

Ce n'est pas la première fois qu'une proposition de «projet de loi» vise à réglementer la profession d'agent immobilier. Déjà en 1997, l'Association nationale des agents immobiliers du Maroc a fait un pas en ce sens. Son projet est très vite tombé dans les oubliettes.

L'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI) va-t-elle faire mieux? Le 11 février 2014, ses repré-

sentants ont déposé un projet au ministère de l'Habitat. «Vu l'inexistence d'une loi spécifique à notre profession, notre initiative a pour but de lutter contre le marché parallèle où pullulent les agents informels. Il n'y a donc aucune raison pour que la loi ne passe pas», argue Mohamed Lahlou, président de l'AMAI. N'empêche que même dans le formel il y a l'informel: paiement en noir dans les transactions immobilières. Les propos du ministère de tutelle sont en tout cas encourageants: «Réglementer la profession serait intéressant. Le dossier a un caractère social. Il faut donc bien l'étudier pour justement mettre fin à l'informel», déclare Mohamed Kassou Ouali, directeur-adjoint des affaires juridiques au ministère de l'Habitat. Il se gardera d'aller plus loin. Pas de commentaire sur le contenu de cette proposition. Pourtant, il n'y a pas là un secret d'Etat. Le projet de l'Association, créée en 2012, impose des conditions d'accès assez drastiques.

Tout d'abord, les candidats doivent être âgés de 23 ans révolus et être lauréat de l'enseignement supérieur. Pour prétendre au titre d'agent immobilier, il faut «être diplômé d'une école supérieure spécialisée et faire en plus un an de stage. Ou bien avoir un bac+2 plus un an de formation immobilière et un an de stage». Les licenciés de toutes les autres branches (droit, économie, sciences...) ne seront pas mis à l'écart. Ils peuvent déposer leur dossier chez l'Association marocaine des agents immobiliers. Mais à quel

titre justement peut-elle prétendre à ce droit? (Voir p. 9). Toujours est-il que ces candidats devront «se mettre à niveau à travers une formation d'un an et d'un stage dans l'immobilier», précise le président de l'AMAI. Autre condition, être de nationalité marocaine. Un étranger doit détenir une carte de séjour valide. Avoir un casier judiciaire vierge est également essentiel pour déposer sa candidature...

Les candidats ayant satisfait à ce 1er filtrage devront soumettre leurs dossiers à une commission d'étude. Et déboursier, au titre de frais, la coquette somme de 5.000 DH. Elle couvre les frais d'études du dossier et de réalisation de la carte professionnelle. Carte qui, soulignons-le, sera attribuée par l'Association que préside Mohamed Lahlou. La commission d'étude, elle, comptera 7 membres nommés par le ministère de l'Habitat. Durée de son mandat? 3 ans. L'organe va statuer sur la recevabilité de chaque cas. Une fois un candidat accepté, et la carte professionnelle obtenue, il a jusqu'à 6 mois pour ouvrir son agence ou en gérer une. Au-delà de ce délai, sa carte lui sera retirée.

Comment l'AMAI justifie une telle mesure? «Cette mesure vise à faire éviter tout usage frauduleux de la carte professionnelle». Elle sera référencée au registre des agents immobiliers détenu par l'Association. La carte est nominative et valable pour 5 ans renouve-

Grille de rémunération

Agents immobiliers leurs honoraires		
La vente 25% HT payable par l'acheteur et le vendeur		La gestion locative: 10% HT de la valeur mensuelle du loyer
La vente de fonds de commerce 10% HT de la valeur du fonds de commerce		L'administration des biens 10% HT de la valeur mensuelle du loyer
La location: un minimum d'un mois HT du montant de la location payable par le locataire et le bailleur		La location meublée de courte durée de 25 à 100% HT du loyer mensuel

Source: AMAI

Toute commission ou autre forme de rémunération payable à un agent immobilier doit consister en une somme convenue ou en un pourcentage du prix de la vente ou de la location. Il est question d'un barème pour réglementer la grille de rémunération

lables. Elle contient les renseignements liés au type d'activité, numéro d'identification, logo de l'agence...

Là où ça devient intéressant, c'est lorsqu'il est question de caution. A chaque ouverture d'agence sera exigé le dépôt d'une garantie de 50.000 DH. Auprès de qui? De la Caisse de dépôt et de garantie (CDG). «La caution est une garantie financière et morale pour éviter la manipulation des fonds par exemple. Elle pourra toujours servir en cas de litige», ajoute Lahlou. Voilà un premier bon point, et un autre va suivre. A l'instar des notaires actuellement et des conseillers en propriété industrielle dans un futur proche, les agents immobiliers devront souscrire à une assurance responsabilité civile. Les lois créées des marchés. Dans le cas d'espèce, ce sont les assureurs qui se froteront les mains. Que vaut une loi sans sanctions disciplinaires, administratives ou pénales? De l'avertissement au retrait définitif de la carte professionnelle. Les agents mis en cause peuvent également être punis d'amende allant de 10.000 à 100.000 DH et/ou de peines d'emprisonnement allant d'un mois à trois mois selon la gravité de l'infraction. Si jamais le texte atterrit en l'état au Parlement, il est certain qu'il sera amendé. □

Mariem TABIH



Agent immobilier

... Monter en puissance mais à quel prix?

EX-DIRECTEUR au CIH et fondateur du cabinet Carrefour Sakane, Mohamed Lahlou est le président fondateur de l'Association marocaine des agences immobilières (AMAI). Celle-ci vient de déposer une proposition de projet de loi au ministère de l'Habitat en vue de réglementer la profession d'agent immobilier (voir p. 8). Entretien.

- **L'Economiste:** Votre association propose de réglementer la profession d'agent immobilier. Quel est l'écho du ministère de tutelle?

- **Mohamed Lahlou:** La réglementation a été rédigée en interne. Le département de l'Habitat l'a jugée comme étant une bonne initiative. Elle vise à mettre fin aux irrégularités et à stopper ces praticiens non qualifiés exerçant dans l'informel.

- **Votre proposition impose qu'un candidat soit au moins âgé de 23 ans. N'est-ce pas là une condition discriminatoire. D'autant plus que le droit d'en-**

treprendre est un droit fondamental?

- Pourquoi 23 ans? Généralement, le bac est reçu à 18 ans. Si on compte les trois ans de licence plus les deux ans de formation et de stage, le candidat sera âgé en principe de 23 ans. Le cas particulier des bacheliers de 16 à 17 ans peut faire l'objet de dérogations spéciales. Personnellement, je considère qu'un jeune de 21 ans est très jeune pour prétendre ouvrir son agence. C'est une responsabilité où des fonds sont en jeu.

- **Pourquoi imposer une formation spécialisée alors qu'elle se fait rare sur le marché? L'apprentissage sur le terrain n'exclut pas la compétence...**

- Les agents déjà en activité ne seront pas rejetés. Par contre, ils devront effectuer un an de formation pour s'aligner aux standards. Vu la rareté d'écoles spécialisées au Maroc, notre association a signé, il y a presque un an, une convention avec l'Ecole supérieure des professions immobilières (ESPI). Mais nous voulons avoir

un établissement en bonne et due forme. Une école qui soit agréée et peut-être que la FNAIM France pourrait s'installer au Maroc. Après tout, elle possède la plus grande école immobilière d'Europe.

- **Qu'est-ce qui justifie une caution de 50.000 DH et la souscription d'une assurance de responsabilité civile?**

- L'assurance responsabilité civile servira à couvrir les frais d'un litige: frais d'avocat, dommages... Elle te protège contre les erreurs professionnelles qui pourraient naître de l'activité d'un agent immobilier. Elle ne donne pas droit à un remboursement. Pour l'heure, seuls les nouveaux agents devront verser une caution. Les professionnels déjà en exercice n'auront pas à la payer. Per-



Mohamed Lahlou est le président fondateur de l'Association marocaine des agences immobilières (AMAI). Celle-ci s'active pour quadriller l'accès à la profession (Ph. Khalifa)

sonnellement, je pense que tous les agents devront s'en acquitter. □

Propos recueillis par Mariem TABIH