

Table des matières

Description:2

Location:.....2

Conditions requises pour obtenir le service2

Documents requis pour obtenir le service :3

Procédures de modification du contrat :4

Notes importantes :4



Modification et renouvellement des contrats de courtage immobiliers au registre des commissionnaires immobiliers

Description:

- Modification des termes du contrat de courtage immobilier dans le registre des courtiers immobiliers conformément à la loi n° 120 de 1982.
- Le renouvellement du contrat de courtage est considéré comme une modification de la durée de validité du contrat.

Location:

Branches du (GOEIC) (Maarouf, Sixth of October, Alexandrie).

Conditions requises pour obtenir le service

Premièrement : Conditions requises pour le contrat de courtage immobilier

1. Pas plus de 30 jours ne doivent s'être écoulés depuis la date de documentation de l'avenant au contrat, et cette violation ne doit pas avoir été répétée auparavant.
2. L'avenant au contrat doit inclure une référence à la date de conclusion du contrat original ou à la date ou au numéro de sa notarisation au registre foncier et à la clause à modifier, qu'elle concerne la validité, les produits, le taux de commission ou la devise de paiement.
3. Si une entreprise ou entité étrangère émet le contrat ou son avenant, il doit inclure l'engagement de l'entreprise ou de l'entité étrangère à notifier le consulat égyptien concerné de tout accord impliquant une modification des détails du contrat.
4. En cas de propriété de tiers de ces propriétés ou marques, une déclaration officielle documentée doit être fournie, certifiée par la Chambre de commerce et l'ambassade ou le consulat dans le pays du tiers, clarifiant la relation entre ce tiers et le principal. Le document doit inclure le consentement du tiers à l'utilisation de la marque par le principal et l'octroi du droit de désigner d'autres personnes.
5. Si le contrat ou son avenant est émis au niveau national, les deux doivent être notariés par le registre foncier.
6. Si le contrat ou son avenant est émis par une entreprise ou entité étrangère, ils doivent être notariés par la Chambre de commerce concernée ou l'organisme officiel agissant en son nom dans le pays étranger du principal et authentifiés par le consulat ou l'ambassade égyptienne dans le pays étranger du principal.

Deuxièmement, les conditions requises pour ceux agissant au nom du courtier :

1. Doit être de nationalité égyptienne.

2. Doit être un représentant par une procuration officiellement authentifiée du registre foncier. Si le remplaçant du courtier immobilier est un employé du gouvernement, une autorité publique, une institution publique ou une unité de gouvernement local, son employeur doit accepter qu'il agisse au nom du courtier immobilier devant l'autorité. Si l'approbation n'est pas fournie, l'autorité notifie l'employeur.

Documents requis pour obtenir le service :

1. Compléter la demande de modification de contrat en présence de l'employé autorisé de la partie concernée, ou de quelqu'un autorisé pour l'administration et la signature, ou du mandataire ou du délégué.
2. Une copie de la carte d'identité nationale ou du passeport du demandeur de service et l'original pour vérification.
3. Si le demandeur est un représentant ou un délégué pour l'établissement, les documents suivants sont requis :
 - Une copie de la procuration authentifiée par le registre foncier, avec vérification de l'original, ou une autorisation originale signée en présence de l'employé autorisé ou avec une vérification de signature de la banque.
 - Copie de la carte d'identité nationale du mandataire ou du délégué.
 - Formulaire de déclaration de validité de l'autorisation (si le demandeur est un représentant).
 - Si employé par le gouvernement, les autorités publiques, les institutions publiques ou les unités de gouvernement local, fournir : - Une lettre de leur employeur indiquant qu'il n'y a pas d'objection à ce que l'employé agisse en tant que délégué pour d'autres. Si l'approbation n'est pas fournie, l'autorité notifie l'employeur.
4. Une copie officielle de l'appendice du contrat de courtage immobilier ou une lettre officielle approuvée par le principal, authentifiée avec les modifications requises, avec une référence à la date de l'ancien contrat, la date de son authentification ou le numéro d'authentification. Répondant aux conditions des contrats de courtage immobilier (comme mentionné précédemment dans le "Premièrement : Conditions requises dans le contrat de courtage immobilier").
5. Si des propriétés ou des marques sont ajoutées aux propriétés détenues par le principal et que cela n'est pas explicitement mentionné dans le contrat de courtage immobilier, l'un des documents suivants doit être fourni :
 - Un appendice au contrat confirmant la propriété des marques par le principal.
 - Ou un certificat d'enregistrement de la marque de l'autorité compétente dans le pays du principal, authentifié par le registre foncier égyptien, l'autorité compétente dans le pays du principal ou la chambre de commerce concernée et authentifié par le consulat ou l'ambassade égyptienne dans le pays étranger du principal.

6. Si les propriétés ou marques ajoutées sont détenues par un tiers, les documents suivants doivent être fournis :

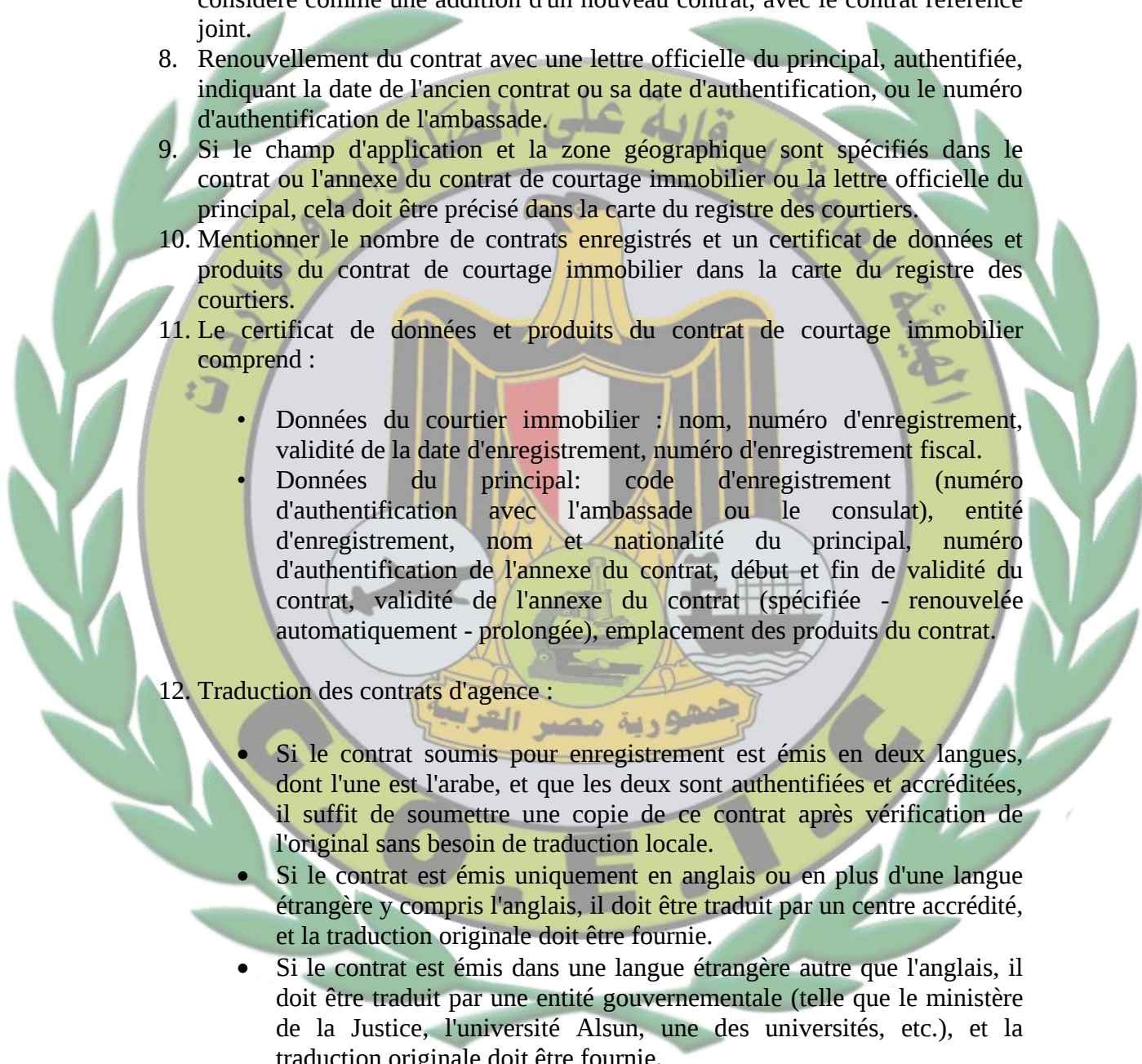
- Un document officiel documenté certifié par la Chambre de commerce et l'ambassade ou le consulat dans le pays du tiers expliquant la relation entre ce tiers et le principal, y compris le document de relation et l'accord du tiers pour permettre au principal d'utiliser la marque et d'accorder au principal le droit de déléguer d'autres personnes.
- Si la lettre de relation entre le principal et le tiers n'indique pas la propriété de la marque par le tiers, elle doit être fournie avec la lettre.
 - Certificat d'enregistrement de la marque de l'autorité compétente dans le pays du principal.

Procédures de modification du contrat :

1. Réservez un rendez-vous via le site de l'autorité (si la demande est déposée via Ma'roof, October, ou le Complexe des services aux investisseurs avec l'Autorité des investissements).
2. Soumettre les documents requis conformément aux dispositions de la loi n° 120 de 1982.
3. Inspection des documents.
4. Saisie des données dans la carte des courtiers.
5. Détermination des frais à la fenêtre de réception des demandes.
6. Paiement des frais.
7. Examen financier et technique.
8. Révision de la carte par le courtier avant qu'elle ne soit scellée et remise.
9. Scellage et livraison.

Notes importantes :

1. Obtenez les modèles de documents uniquement sur le site web de l'autorité.
2. Pour connaître les étapes de prise de rendez-vous via le site web de l'autorité, veuillez visiter le lien suivant.
3. Un timbre fiscal et un timbre de développement des ressources doivent être apposés sur les contrats de courtage et leurs amendements, traductions, annexes de contrat, certificats d'enregistrement de marques, lettres de relation entre le principal et le tiers, contrats de création d'entreprise et leurs amendements, et procurations.
4. Si la partie concernée ou la personne ayant le droit d'administrer et de signer est hors du pays et autorise son représentant légal à soumettre la demande de service à l'autorité, l'autorisation doit être émise par une entité étrangère, authentifiée par l'ambassade ou le consulat d'Égypte à l'étranger, et déposée auprès du registre foncier en Égypte.
5. Les déclarations sont valides pendant trois mois et sont acceptées uniquement pour la redélégation - l'autorisation est valable trois mois.
6. Si le représentant de l'entreprise est un employé du gouvernement, des autorités publiques, des institutions publiques ou des unités de gouvernement local, la carte n'est remise qu'après notification à l'employeur.

- 
7. Si l'on enregistre un contrat d'agence avec référence à un ancien contrat, les points suivants doivent être pris en compte :
 - a. Si le contrat ancien référencé est enregistré auprès de l'autorité, il ne doit pas dater de plus de 30 jours à compter de la date d'authentification du contrat soumis, considéré comme un renouvellement ou un amendement du contrat enregistré auprès de l'autorité.
 - b. Si le contrat ancien référencé n'est pas enregistré auprès de l'autorité, il n'est pas nécessaire qu'il date de 30 jours après l'authentification du contrat, et il est considéré comme une addition d'un nouveau contrat, avec le contrat référencé joint.
 8. Renouvellement du contrat avec une lettre officielle du principal, authentifiée, indiquant la date de l'ancien contrat ou sa date d'authentification, ou le numéro d'authentification de l'ambassade.
 9. Si le champ d'application et la zone géographique sont spécifiés dans le contrat ou l'annexe du contrat de courtage immobilier ou la lettre officielle du principal, cela doit être précisé dans la carte du registre des courtiers.
 10. Mentionner le nombre de contrats enregistrés et un certificat de données et produits du contrat de courtage immobilier dans la carte du registre des courtiers.
 11. Le certificat de données et produits du contrat de courtage immobilier comprend :
 - Données du courtier immobilier : nom, numéro d'enregistrement, validité de la date d'enregistrement, numéro d'enregistrement fiscal.
 - Données du principal: code d'enregistrement (numéro d'authentification avec l'ambassade ou le consulat), entité d'enregistrement, nom et nationalité du principal, numéro d'authentification de l'annexe du contrat, début et fin de validité du contrat, validité de l'annexe du contrat (spécifiée - renouvelée automatiquement - prolongée), emplacement des produits du contrat.
 12. Traduction des contrats d'agence :
 - Si le contrat soumis pour enregistrement est émis en deux langues, dont l'une est l'arabe, et que les deux sont authentifiées et accréditées, il suffit de soumettre une copie de ce contrat après vérification de l'original sans besoin de traduction locale.
 - Si le contrat est émis uniquement en anglais ou en plus d'une langue étrangère y compris l'anglais, il doit être traduit par un centre accrédité, et la traduction originale doit être fournie.
 - Si le contrat est émis dans une langue étrangère autre que l'anglais, il doit être traduit par une entité gouvernementale (telle que le ministère de la Justice, l'université Alsun, une des universités, etc.), et la traduction originale doit être fournie.
 13. Si le contrat ou son annexe ou la lettre officielle d'amendement est émis par un pays où nous n'avons pas de représentation diplomatique, les étapes suivantes sont prises :
 - Les contrats sont authentifiés par la Chambre de commerce dans ce pays.

- L'authentification est approuvée à l'ambassade ou au consulat le plus proche, et si l'authentification est émise par une ambassade ou un consulat d'un pays arabe, elle est authentifiée par l'ambassade ou le consulat de ce pays en Égypte.
 - Le timbre de l'ambassade est authentifié par le ministère des Affaires étrangères égyptien. d. Dans ce cas, le principal étranger doit s'engager à notifier l'Autorité générale de contrôle des exportations et importations de toute modification ou changement du contrat.
14. Si le courtier est associé à un contrat de travail avec le producteur, le marchand ou le distributeur, le courtier commercial paie la moitié des frais prescrits, comme suit :
- Si le contrat ou son annexe ou la lettre officielle d'amendement est émis localement, une copie certifiée du contrat de travail de la sécurité sociale et l'original (impression d'assurance) du courtier intermédiaire est fournie.
 - Si le contrat ou son annexe ou la lettre officielle d'amendement est émis à l'étranger, une copie certifiée du contrat de travail de la Chambre de commerce concernée ou de l'entité officielle remplissant sa fonction dans le pays étranger du principal est fournie et authentifiée par l'ambassade ou le consulat égyptien dans le pays étranger du principal.
15. La présence d'un contrat d'agence valide confirmé sur la carte du registre des courtiers est une condition pour la poursuite de l'inscription dans le registre des courtiers.
16. S'il n'y a qu'un seul contrat d'agence valide confirmé sur la carte du registre des courtiers, et que sa durée de validité est inférieure à 5 ans, la validité de l'inscription dans le registre des courtiers est liée à la date d'expiration de ce contrat jusqu'à ce qu'un autre contrat d'agence soit ajouté.
17. L'agent doit notifier l'autorité de tout changement dans les données du courtier immobilier assigné dans les 30 jours suivant la date de l'authentification du contrat de modification.
18. Si l'autorité n'est pas notifiée dans les 30 jours, les procédures suivantes sont prises conformément à l'article 21 de la loi n° 120/1982 :
- Le droit de l'établissement à l'assurance se périmé.
 - L'autorité notifie l'établissement de la perte de son droit à l'assurance par une lettre recommandée avec accusé de réception à sa dernière adresse, qui a été notifiée à l'autorité.
 - L'établissement doit payer une double assurance dans les trente jours suivant la notification de la perte de son droit à l'assurance.
 - En cas de violation répétée, l'inscription est annulée par une décision du ministre compétent, et le droit de récupérer la double assurance se périmé.
 - L'agent a le droit de récupérer la double assurance si la violation n'est pas répétée.

19. Après avoir modifié le contrat et commencé à exercer l'activité d'agence avec ce contrat, les données sur la carte des commerçants en douane doivent être mises à jour depuis l'ordinateur des douanes - Douanes de l'aéroport du Caire.
20. Nous vous prions de prêter attention aux violations stipulées dans la loi n° 120/1982 et ses règlements 342/1982, auxquels vous vous êtes engagé à vous conformer par le biais de déclarations personnelles.

