

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
PAIX – TRAVAIL – PATRIE

-----  
MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT  
URBAIN

-----  
SECRETARIAT GENERAL

-----  
DIRECTION DE L'HABITAT SOCIAL ET DE LA  
PROMOTION IMMOBILIERE

-----  
SOUS DIRECTION DE LA PROMOTION  
IMMOBILIERE ET DE L'AUTO-CONSTRUCTION

-----  
SERVICE DES PROFESSIONS ET DES AGREMENTS  
-----

REPUBLIC OF CAMEROON  
PEACE – WORK – FATHERLAND

-----  
MINISTRY OF HOUSING AND URBAN  
DEVELOPMENT

-----  
SECRETARIAT GENERAL

-----  
DEPARTEMENT OF SOCIAL HOUSING AND REAL  
ESTATE PROMOTION

## ACCES A LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER

### **I. CONTEXTE**

La production de logements et des parcelles par le secteur privé, pour la satisfaction de la demande, comme le souhaite le Gouvernement, est insuffisante. L'escroquerie foncière, l'arnaque de tout bord et la complexité du secteur immobilier s'y sont mêlés, rendant ainsi difficile l'accès à la terre, à un logement décent et au prix convenable. Il a fallu instituer un mandataire légal, l'agent immobilier, chargé de mettre en vente ou en location, les biens d'autrui, ou de rechercher un bien correspondant aux attentes des clients.

Le présent guide de l'utilisateur donne à ceux qui sont intéressés les informations essentielles relatives à l'accès à cette profession.

### **II. QU'EST-CE QU'UN AGENT IMMOBILIER ?**

Est agent immobilier, toute personne physique ou morale qui accomplit des opérations immobilières, et en fait sa profession habituelle.

Constituent des opérations immobilières :

- L'achat, la vente, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- L'achat, la vente, la location ou la location-gérance de fonds de commerce ;
- La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

- L'achat et la vente des parts sociales non négociables, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- La gestion immobilière.

### **III. QUELLES SONT LES CONDITIONS D'ACCES DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ?**

L'exercice de la profession d'agent immobilier est subordonnée à **l'inscription au Registre Répertoire des agents immobiliers tenu par le ministère en charge de l'habitat et à l'obtention d'une carte professionnelle délivrée par la même autorité.**

**L'agent immobilier doit présenter des garanties financières suffisantes** souscrites auprès d'une banque agréée par l'autorité monétaire et justifier d'une police d'assurance couvrant les risques professionnels.

**Il doit également justifier d'aptitude professionnelle** (être titulaire d'une licence à l'issue d'études juridiques, économiques, commerciales, délivré par l'Etat ou tout diplôme équivalent ; soit d'un diplôme d'Ingénieur de génie civil, d'Urbaniste ou d'Architecte ; soit de l'un des diplômes délivrés par l'Etat ou par un établissement reconnu par l'Etat et figurant sur la liste établie par arrêté conjoint des ministres chargés respectivement de l'habitat et de l'enseignement supérieur ; ou être titulaire d'un Baccalauréat, justifiant d'une expérience professionnelle d'au moins dix (10) ans dans le domaine de l'immobilier.

Nul ne peut exercer la profession d'agent immobilier s'il a fait l'objet d'une condamnation judiciaire devenue définitive par une juridiction nationale ou étrangère pour des atteintes à la confiance des personnes, des infractions contre la fortune d'autrui ou pour faillite. Cette interdiction est totale et ne permet en aucun cas d'exercer la profession, même sous le couvert d'un tiers, ni d'être employé par quelque établissement exerçant les activités de même nature.

### **IV. QUELLE EST LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE D'INSCRIPTION AU REGISTRE REPERTOIRE DES AGENTS IMMOBILIERS ET D'OBTENTION D'UNE CARTE ?**

Le dossier de demande d'inscription au Registre Répertoire des agents immobiliers et d'obtention d'une carte professionnelle comprend :

- une demande d'inscription timbrée à 25 000 (vingt-cinq mille) FCFA, adressée au Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain ;
- les copies certifiées conformes des diplômes et titres professionnels requis ;
- une attestation de garantie financière suivant le modèle et d'un montant de 15 000 000 (Quinze millions) FCFA, délivrée par une banque de 1er ordre agréée par le Ministère des Finances ;
- une police d'assurance professionnelle ;
- un plan de localisation des bureaux et une attestation de localisation établis par les services territorialement compétents du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain ;
- un extrait de registre de commerce et du crédit mobilier datant de moins de trois (03) mois ;
- une Attestation d'immatriculation fiscale ;
- une copie certifiée conforme de l'attestation de non redevance;
- une attestation de non faillite, s'il y a lieu ;
- une copie certifiée conforme d'attestation d'immatriculation à la CNPS, s'il y a lieu ;
- une copie certifiée conforme de la Carte Nationale d'Identité ;
- un curriculum vitae du demandeur daté et signé ;
- quatre (04) photos 4x4 ;
- un certificat de nationalité ;
- un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois (03) mois ;
- une expédition des statuts de la société pour les personnes morales ;
- une attestation de domiciliation bancaire.

## **V. QUELLES SONT LES PERSONNES INTERDITES D'EXERCER LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ?**

Ne peuvent se livrer à l'activité d'agent immobilier:

- Les personnes ou leur (s) conjoint (s) intervenant à titre non professionnel dans les opérations relatives aux biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;
- Les personnes agissant pour le compte de leur (s), parents en ordre successible ou pour le compte de personnes protégées majeures ou mineures selon le code civil ;

- Les représentants légaux des sociétés d'attribution, pour les premières cessions de droits sociaux ;
- Les notaires, avocats, huissiers de justice, géomètres, conseils juridiques inscrits, mandataires liquidateurs et administrateurs judiciaires agissant dans le cadre de leurs règles professionnelles ;
- Les sociétés filiales de sociétés nationale ou d'entreprises gérant exclusivement les immeubles de celles-ci ; les conventions passées entre deux commerçants professionnels de l'immobilier ;
- Les marchands de biens.

## **VI. QUELLES SONT LES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ?**

**L'agent immobilier exerce ses activités dans un cadre spécialement aménagé et décent.**

**Ce cadre est soumis à un contrôle des agents du ministre chargé de l'habitat territorialement compétents au début de l'exercice de la profession et annuellement.**

L'agent immobilier tient un registre répertoriant tous les versements ou remises qui lui sont faits dans le cadre de sa profession. Ce registre comporte une colonne indiquant le numéro du reçu délivré au client. Il est conservé pendant dix (10) ans et doit être soumis au contrôle des agents du ministère chargé de l'habitat à chacune de leurs réquisitions.

Le registre répertoire ne dispense pas l'agent immobilier de la tenue des autres registres comptables ou statutaires prévus par la réglementation en vigueur. Le registre est tenu sous la responsabilité personnelle du titulaire de la carte professionnelle.

Tout versement ou remise de fonds fait à un agent immobilier donne lieu à la délivrance d'un reçu tiré d'un carnet à souches spécial.

Tous les actes établis par l'agent immobilier relatifs à la location ou la vente d'immeuble le sont sous la forme notariée.

## **VII. QUELLE EST LA DUREE DE LA CARTE PROFESSIONNELLE ?**

**La carte professionnelle est renouvelable tous les cinq (5) ans.** La demande de renouvellement est faite par le titulaire ou par les représentants

légaux de la personne morale inscrite pour le compte de la personne indiquée dans l'inscription.

A la demande, sont jointes la photocopie de l'ancienne carte, la copie certifiée conforme de la Carte Nationale d'Identité et deux (2) photos 4x4. Elle est déposée en double exemplaire un mois au moins avant la date d'expiration de l'ancienne carte professionnelle.

### **VIII. QUELLES SONT LES MOTIFS DU RETRAIT DE LA CARTE PROFESSIONNELLE D'AGENT IMMOBILIER ?**

La non demande de renouvellement de la carte est considérée comme une cessation tacite d'activités et entraîne le retrait de l'inscription du Registre des agents immobiliers du titulaire de la carte.

La demande tardive de renouvellement de la carte professionnelle constitue une faute professionnelle inscrite dans le dossier de l'agent immobilier.

En cas de cessation définitive d'activités pour quelque cause que ce soit, la carte professionnelle est restituée, dans un délai maximum de trente (30) jours, par son titulaire ou tout autre détenteur aux services territorialement compétents du ministère chargé de l'habitat contre un récépissé. La non restitution est passible des poursuites judiciaires.

### **IX. QUELLES SONT LES RAPPORTS ENTRE L'AGENT IMMOBILIER ET LES CONTRACTANTS ?**

Dans le cadre de ses rapports avec les tiers, l'agent immobilier agit sur la base d'un mandat négocié d'accord parties, conformément aux règles de droit commun. Ce mandat est rédigé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties de l'acte, puis soumis à la formalité d'enregistrement de droit commun. Chaque original doit indiquer le nombre d'originaux établis et comporter la mention du numéro d'inscription de l'acte sur le registre des mandats tenu par l'agent immobilier. Chacune de ces formalités est requise sous peine de nullité du mandat.

Le mandat doit préciser les conditions dans lesquelles l'agent immobilier est habilité à recevoir les fonds, les conditions de la reddition des comptes et celles de sa rémunération avec mention de la personne appelée à supporter cette charge. Il doit également préciser les engagements qui sont susceptibles

d'avoir une incidence sur l'opération, que le mandant a sur l'immeuble vis-à-vis des tiers.

Sous peine de nullité, le mandat doit être limité dans le temps. Le mandat peut, après expiration de sa durée initiale, être prorogé. Cette prorogation doit être écrite.

## **X. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DE L'AGENT IMMOBILIER ?**

L'agent immobilier est tenu d'exécuter la mission qui lui est confiée avec diligence et expertise. L'exécution est appréciée par rapport à l'étendue du mandat qui lui a été confié.

L'agent immobilier exécute lui-même sa mission. Toutefois il peut s'adjoindre tous confrères ou courtiers de son choix.

Il est tenu de rechercher toutes les informations utiles sur le bien, objet de l'opération et d'en informer le contractant.

L'agent immobilier ne doit pas dépasser les limites de son mandat. Il n'est pas lié au-delà de ce qui a été porté dans celui-ci.

**Il est interdit au mandataire de se rendre directement ou par personne interposée acquéreur ou locataire du bien dont il a la charge de la vente ou de la location.**

## **XI. QUELLE EST LA REMUNERATION DE L'AGENT IMMOBILIER ?**

L'agent immobilier perçoit, pour chaque opération, une rémunération calculée proportionnellement au prix de vente ou de location.

Le calcul de cette rémunération obéit au barème ci-après :

**a)** en cas de vente d'immeuble, le montant maximum de la rémunération hors taxe :

- 8% sur la tranche inférieure ou égale à 5 000 000 F CFA ;
- 7% sur la tranche comprise entre 5 000 001 et 10 000 000 F CFA ;
- 6% sur la tranche comprise entre 10 000 001 et 20 000 000 F CFA ;
- 5% sur la tranche comprise entre 20 000 001 et 35 000 000 F CFA ;
- 4% sur la tranche comprise entre 35 000 001 et 50 000 000 F CFA ;

- les commissions à percevoir sur la tranche supérieure à 50 000 000 F CFA sont libres, mais ne sauraient excéder 4% ;

**b)** en cas de mise en location, le montant maximum de la rémunération est de 10% des loyers nets d'une année.

Le mandat reçu par l'agent immobilier précise si la rémunération est à exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée.

Les frais de recherche, de publicité, de visite, et d'ouverture de dossiers sont précisés dans le mandat et ne sauraient excéder vingt-cinq mille (25 000) F CFA.

L'agent immobilier ne peut exiger, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, à moins que le mandat ne les stipule.

Les loyers payés d'avance entre les mains d'un agent immobilier au titre d'avance ne peuvent excéder trois (3) mois et le mandat doit le stipuler expressément.

## **XII. QUELLES SONT LES SANCTIONS PREVUES PAR LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR ?**

### **1. LES SANCTIONS ADMINISTRATIVES**

En cas de violation des dispositions réglementaires et sans préjudice des sanctions pénales prévues par la loi, les sanctions administratives ci-après peuvent être prononcées à l'encontre de l'agent immobilier :

- **l'avertissement ;**
- **la suspension temporaire ;**
- **le retrait de la carte ;**
- **l'annulation de l'inscription.**

**Les sanctions d'avertissement, de suspension et de retrait temporaire sont prononcées par décision du ministre chargé de l'habitat. La durée du retrait temporaire ne peut excéder un (1) an.**

**En cas de récidive, le troisième retrait est définitif et entraîne l'annulation de l'inscription au Registre des agents immobiliers.**

La carte est retirée, outre les cas mentionnés dans le décret, dans les cas suivants :

- L'agent immobilier commet des malversations ou des malfaçons graves dans l'exercice de la profession ;
- Il ne remplit plus toutes les conditions exigées pour l'accès à la fonction.

**Le retrait de la carte est constaté par décision du ministre chargé de l'habitat.**

La réhabilitation de l'agent immobilier intervient de plein droit un an après la fin de la sanction à l'exception des cas de retrait définitif de la carte professionnelle et de l'annulation de l'inscription.

En cas de retrait définitif de la carte professionnelle ou de l'annulation de l'inscription, la réhabilitation est faite sur la demande de l'agent immobilier fautif. Cette demande n'est recevable qu'après un délai de cinq (5) ans.

Cette demande faite dans les formes et délai de la demande d'inscription est adressée au ministre chargé de l'habitat.

Aucune conclusion ne peut être tirée du retard de l'Administration pour répondre à une demande de réhabilitation.

## **2. LES SANCTIONS PENALES**

Est punie d'une amende de 100 000 à 1,5 million de FCFA et, en cas de récidive, d'une amende de 900 000 à 3 millions de FCFA et d'un emprisonnement de dix (10) jours à trois (3) ans, ou de l'une de ces deux peines seulement :

- Toute personne qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoires, aux opérations visées à l'article 3 ci-dessus sans être titulaire de la carte instituée par la présente loi ou qui, après avoir cessé de remplir les conditions de délivrance auxquelles cette capacité est subordonnée, se livre ou prête son concours même à titre accessoire, aux mêmes opérations ;
- Toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 3 ci-dessus, lorsqu'elle ne remplit pas les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui, sans avoir été habilitée, négocie, s'entremet, ou prend des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle.

Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de 100 000F à 1,5 million de francs ou de l'une de ces deux peines seulement tout agent immobilier qui n'aura pas communiqué, à leur demande, aux agents de l'Etat chargés des contrôles de documents, les registres, les attestations, les affiches auxquelles sont soumis les agents immobiliers dans l'exercice de leur profession ainsi que, le cas échéant, tous documents bancaires ou comptables ou tous mandats écrits ou qui, d'une manière générale, aura mis obstacle à l'exercice de la mission des agents de l'Etat.

Sont sanctionnés conformément à la législation en vigueur toutes autres infractions ou délits non évoqués ci-dessus.

### **XIII. QUELS SONT LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES QUI REGISSENT LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER ?**

- loi n°2001/020 du 18 Décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;
- décret n°2007/1138/PM du 03 septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi n°2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;
- décision n°0018/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008 fixant les modèles de registre répertoire et de carnet à souches spéciales utilisés par les agents immobiliers ;
- décision n°0019/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008 fixant le modèle de la carte professionnelle des agents immobiliers.

***Pour toute information complémentaire, bien vouloir se rapprocher de la Direction de l'Habitat Social et de la Promotion Immobilière du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINH DU) ou consulter le site web à l'adresse: [www.minduh.gov.cm](http://www.minduh.gov.cm)***