

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL – PATRIE

**LOI N° 2001 / 020 DU 18 DECEMBRE 2001
PORTANT ORGANISATION DE LA PROFESSION
D'AGENT IMMOBILIER**

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue la
loi dont la teneur suit

TITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}- La présente loi fixe l'organisation et les modalités d'exercice de la profession d'Agent Immobilier.

Article 2- Sont, Agent Immobiliers les personnes physiques ou morales qui accomplissent des opérations immobilières, et en font leur profession habituelle.

Article 3- Constituent des opérations immobilières :

1. l'achat, la vente, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
2. l'achat, la vente, la location ou la location-gérance de fonds de commerce ;
3. 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 ;
4. l'achat ou la vente des parts sociales non négociables, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fond de commerce ;
5. la gestion immobilière.

Article 4- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

« commission » : Rémunération sous forme de pourcentage servie à l'agent immobilier dans les transactions négociées entre les parties prenantes.

« écrit unique » : document établi entre l'Agent Immobilier et le mandant, certifiant la réalisation effective de l'opération objet du mandat.

« habitat social » : ensemble d'immeubles dont une partie du coût est à la charge de l'état, d'une collectivité publique ou de toute autre institution publique et qui sont destinés aux ménages à faibles revenus.

« mandant » : convention écrite et bilatérale établie sous forme d'acte sous seing privé et soumis à la formalité d'enregistrement, par laquelle, l'Agent Immobilier appelé mandataire s'engage à accomplir des opérations immobilières pour le compte et au profit d'une personne déterminée appelée mandant.

Article 5- Ne sont pas concernés par les dispositions de la présente loi :

1. les personnes ou leur(s) conjoint(s) intervenant à titre non professionnel dans les opérations relatives aux biens sur lesquelles elles ont des droits réels divisés ou indivis ;
2. les personnes agissant pour le compte de leur(s) conjoint(s), parents en ordre successible ou pour le compte de personnes protégées majeures ou mineures selon le code civil ;
3. les représentants légaux des sociétés d'attribution, pour les premières cessions de droits sociaux ;

4. les notaires, avocats, huissiers de justice, géomètres, conseils juridiques, inscrits, mandataires liquidateurs et administrateurs judiciaires agissant dans le cadre de leurs règles professionnelles ;
5. les sociétés filiales de sociétés nationales ou d'entreprises gérant exclusivement les immeubles de celles-ci ;
6. les conventions passées entre deux commerçants professionnels de l'immobilier ;
7. les marchands de biens.

TITRE II **DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION D'AGENT IMMOBILIER**

CHAPITRE I **DES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION** **D'AGENT IMMOBILIER**

Article 6.- (1) L'exercice de la profession d'Agent Immobilier est subordonné à l'inscription au Registre 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.

(2) 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.

(3) Les modalités d'inscription au Registre des Agents Immobiliers, d'attribution de la carte professionnelle ainsi que celles relatives à la garantie financière et à la police d'assurance sont déterminées par voie réglementaire.

Article 7.- 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.

Article 8.- L'interdiction visée à l'article 7 ci-dessus 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.

CHAPITRE II **DES RAPPORTS ENTRE L'AGENT IMMOBILIER** **ET LES COCONTRACTANTS**

SECTION I **DU MANDAT**

Article 9.- (1) 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.

(2) le mandat est rédigé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties à l'acte, puis soumis à la formalité d'enregistrement de droit commun.

(3) 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.

(4) Le mandat peut être révoqué même s'il fait l'objet d'un commencement d'exécution. Toutefois, cette révocation doit être précédée d'un préavis notifié au cocontractant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier trente jours à l'avance courant à compter de la date de l'accusé de réception ou de la notification de l'exploit d'huissier.

Article 10.- (1) 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.

(2) 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.

Article 11.- (1) Sous peine de nullité, le mandat doit être limité dans le temps.

(2) Le mandat peut, après expiration de sa durée initiale, être prorogé. Cette prorogation doit être écrite.

(3) Lorsque le mandat est assorti d'une clause de tacite reconduction, la durée de la prorogation est égale à la période initiale de validité du mandat. Passé ce délai, le mandat devient caduc.

Article 12.- Si le mandat comporte l'autorisation pour l'Agent Immobilier de s'engager pour le compte du mandant dans une opération déterminée, Il doit en être expressément fait mention.

Article 13.- Le mandat peut comporter une clause d'exclusivité faisant du mandataire la seule personne habilitée à conclure l'opération convenue pour le compte du mandant. Cette clause ne peut porter sur une période excédant trois mois.

Article 14.- La clause d'exclusivité, si le mandat n'en dispose autrement, peut être dénoncée à tout moment par l'un des cocontractants. Cette dénonciation est faite quinze jours à l'avance par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, sauf s'il s'agit de vendre ou de louer un immeuble par lots, de souscrire ou de procéder à la cession première de parts ou actions d'une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.

SECTION II
DES OBLIGATIONS DE L'AGENT IMMOBILIER

Article 15.- (1) 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.

(2) L'Agent Immobilier exécute lui-même sa mission. Toutefois il peut s'adjoindre tous confrères ou courtiers de son choix.

(3) Il est tenu de rechercher toutes les informations utiles sur le bien objet de l'opération et d'en informer le cocontractant.

Article 16.- 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.

Article 17.- 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.

SECTION III
DE LA VENTE OU LOCATION D'IMMEUBLES PLACES
SOUS REGIME DE L'HABITAT SOCIAL

Article 18.- lorsque la vente ou la location porte sur des immeubles placés sous le régime de l'habitat social, le mandat donné à l'Agent Immobilier doit comporter des clauses spéciales conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière.

Article 19.- L'Agent Immobilier doit protéger la catégorie d'immeuble évoquée à l'article 18 ci-dessus en veillant à ce qu'elle atteigne effectivement les personnes concernées.

Article 20.- Les opérations de vente ou de location d'immeubles placés sous le régime de l'habitat social font l'objet d'un contrôle périodique suivant les modalités déterminées par voie réglementaire.

CHAPITRE III
DE LA REMUNERATION DE L'AGENT IMMOBILIER

Article 21.- (1) Outre les frais qu'il perçoit pour charges administratives conformément aux modalités fixées par voie réglementaire, l'agent Immobilier est rémunéré de ses diligences par commission. Les conditions de rémunération doivent dans tous les cas être précisées dans le mandat.

(2) La commission est accordée lorsque l'agent rapporte la preuve du caractère déterminant de son intervention et du caractère définitif du contrat conclu.

(3) Les modalités de détermination de la commission ainsi que celles relatives au droit de préemption sont fixées par voie réglementaire.

Article 22.- Le mandataire ne peut recevoir aucune somme autre que celle à laquelle les parties se sont engagées.

Article 23.- (1) Une clause spéciale du contrat peut prévoir le cas de vente sans les soins du mandataire devant déboucher sur le versement de la commission à ce dernier.

(2) En cas de pluralité de mandataires, seul celui par l'entremise duquel l'opération a été définitivement conclue a droit à la commission.

(3) Les manœuvres frauduleuses ne sauraient priver l'agent immobilier du droit à sa commission si les parties se sont entendues pour traiter directement sans que cet arrangement lui dénie son rôle d'intermédiaire.

Article 24.- Une exécution partielle de la mission par l'agent immobilier peut conduire le juge à réduire la commission convenue, notamment si les parties ont négocié directement entre elles sans son intervention, sous réserve de la faute des parties ayant empêché la réalisation complète de la mission.

Article 25.- L'écrit unique contenant l'engagement des parties n'est pas réalisé tant que subsiste une condition suspensive ou s'il est grevé d'une clause de dédit. En pareil cas, la commission n'est due que lorsque la faculté de dédit a été levée ou la condition suspensive réalisée.

Article 26.- Le mandant doit rembourser le mandataire de tous les frais et avances engagés par ce dernier dans l'exécution de sa mission, conformément à son mandat.

Article 27.- (1) En cas d'annulation de la vente du fait du mandant, le droit à la commission demeure acquis.

(2) En cas de contestation, il revient au mandant de prouver les circonstances pour lesquelles la commission ne serait pas due.

TITRE III **DE LA RESPONSABILITE DE L'AGENT IMMOBILIER**

CHAPITRE I **DE LA RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE** **DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 28.- Outre sa responsabilité contractuelle à l'égard de son mandant en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des clauses du mandat, l'agent immobilier encourt une responsabilité pour faute professionnelle.

Article 29.- Commet une faute professionnelle, l'Agent Immobilier qui omet de :

8. suppléer par ses conseils l'inexpérience de son client ;
9. révéler les incidences financières, fiscales ou juridiques inévitables d'une situation ;
10. s'assurer par des vérifications sérieuses, de l'identité du vendeur, de la capacité des parties, de la solvabilité réelle de l'acquéreur ;
11. vérifier les titres de propriété au stade de compromis de vente ainsi que le passif hypothécaire, même dans le cas de cession de parts ou d'actions de sociétés immobilières, nonobstant la participation d'un notaire ;
12. renseigner ses clients sur le risque de non renouvellement d'un bail à l'occasion de la rédaction d'un acte de cession de droit ou de bail commercial ;
13. renseigner l'acquéreur sur la situation exacte de l'immeuble vendu ;
14. vérifier la constructibilité du terrain.

Article 30.- Les fautes énumérées à l'article 29 ci-dessus sont punies, selon le cas, de suspension ou de retrait de la carte professionnelle dans les conditions fixées par voie réglementaire.

CHAPITRE II **DE LA RESPONSABILITE PENALE** **DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 31.- (1) Est punie d'une amende de 100 000 à 1,5 million de francs CFA et, en cas de récidive, d'une amende de 900 000 à 3 millions de francs CFA et d'un emprisonnement de dix(10) jours à trois(3) ans, ou de l'une de ces deux peines seulement :

15. Toute personne qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, 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 ;
16. 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 à l'article 6 de la présente loi.

(2) 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.

Article 32.- 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 des documents, les registres, les attestations, les affiches auxquels 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.

Article 33.- Sont sanctionnés conformément à la législation en vigueur toutes autres infractions ou délits non évoqués ci-dessus.

Article 34.- Les litiges nés de l'application des dispositions de cette loi sont du ressort des juridictions de droit commun du lieu de situation de l'immeuble.

TITRE IV
DES DISPOSITIONS DIVERSES,
TRANSITOIRES ET FINALES

Article 35.- Les personnes qui exercent en qualité d'Agent Immobilier disposent d'un délai d'un an à compter de la date de promulgation de la présente loi pour se conformer aux dispositions de celle-ci.

Article 36.- Le Ministre en charge de l'habitat instituera un contrôle administratif en vue de garantir le respect des dispositions de la présente loi par les Agents Immobiliers.

Article 37.- Les modalités d'application de la présente loi seront, en tant que de besoin, définies par voie réglementaire.

Article 38.- La présente loi sera enregistré, publiée selon la procédure d'urgence puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 18 décembre 2001

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

PAUL BIYA