

DECRET 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.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 2001/020 du 18 Décembre 2001 portant organisation de la Profession d'agent immobilier ;
- Vu le décret n° 92 / 089 du 4 Mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n°95/145-bis du 4Août 1995 ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2004/321 du 8 Décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret pris en application de la loi n° 2001 / 020 susvisée, fixe les conditions d'accès et d'exercice de la profession d'agent immobilier.

Article 2.- L'exercice de la profession d'agent immobilier est soumis aux conditions d'aptitude professionnelle et d'exigence financière fixées par le présent décret.

Article 3.- Le mandat en vertu duquel l'agent immobilier stipule pour autrui est établi sous la forme notariée.

Article 4.- Tous les actes établis par l'agent immobilier relatifs à la location ou la vente d'immeubles le sont sous la forme notariée.

CHAPITRE II
DES CONDITIONS D'ACCES A LA PROFESSION

SECTION I
DE L'APTITUDE PROFESSIONNELLE

Article 5.- Sont aptes à exercer la fonction d'agent immobilier :

1. Les personnes titulaires :

1. soit d'un diplôme de Licence, à l'issue d'études juridiques, économiques, commerciales, délivré par l'Etat ou tout diplôme équivalent ;
 2. soit d'un diplôme d'Ingénieur civil, d'Urbaniste ou d'Architecte ;
 3. 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.
4. Les personnes titulaires d'un baccalauréat, justifiant d'une expérience professionnelle d'au moins dix(10) ans et ayant occupé :
1. un emploi permanent dans des organismes qui accomplissent des opérations immobilières ;
 2. un emploi dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier ;
 3. un emploi public lié aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.
4. Les personnes qui assurent la direction d'une entreprise telles que les gérants, mandataires ou celles d'une entreprise individuelle. Dans ce cas, elles doivent justifier de leurs aptitudes professionnelles dans l'une des conditions prévues à l'alinéa (2) ci-dessus et avoir exercé pendant au moins cinq (5) ans de manière permanente ;
5. Les personnes morales satisfaisant aux conditions d'exercice de la profession de commerçant et employant aux moins une personne physique remplissant l'une des conditions d'aptitude prévues aux paragraphes précédents.

Article 6.- Le postulant à la profession d'agent immobilier doit s'inscrire au Registre des agents immobiliers tenu au Ministère chargé de l'habitat.

Article 7.- (1) La demande d'inscription, faite sur papier timbré au tarif en vigueur, est adressée au Ministre chargé de l'habitat. Elle comprend :

1. les copies certifiées conformes des diplômes et titres professionnels requis ;
2. l'attestation de garantie financière ;
3. un extrait du registre de commerce et du crédit mobilier datant de moins de trois(3) mois ;
4. une attestation de domiciliation bancaire ;
5. une copie certifiée conforme de la carte de contribuable ;
6. une copie certifiée conforme de la patente ;
7. une attestation de non faillite, s'il y a lieu ;

8. une police d'assurance professionnelle ;
9. une copie certifiée conforme d'attestation d'immatriculation à la CNPS, s'il y a lieu ;
10. une copie certifiée conforme de la carte nationale d'identité ;
11. un certificat de nationalité ;
12. quatre (4) photos 4 x 4 ;
13. un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois(3) mois ;
14. un curriculum vitae du demandeur ;
15. une expédition des statuts de la société pour les personnes morales ;
16. un plan de localisation des bureaux et une attestation de localisation établis par les services territorialement compétents du Ministère chargé de l'habitat.

(2) La demande d'inscription des personnes morales est sollicitée par le ou les représentants légaux ou statutaires. Cette demande doit préciser le nom de la personne physique remplissant les conditions d'aptitude professionnelle tel que prévu au point (4) de l'article 5 ci-dessus, le siège social, les succursales et les bureaux, le cas échéant.

(4) Lorsque les succursales ou les bureaux sont gérés par des personnes physiques autres que le demandeur ou la personne physique, elles doivent remplir les conditions d'aptitude professionnelle susmentionnées.

(5) Tout changement dans la composition de la personne morale inscrite doit faire l'objet d'une déclaration au Ministre chargé de l'habitat, au garant et à l'assureur par tout moyen laissant trace écrite

Article 8.- (1) La demande d'inscription est faite en deux (2) exemplaires. Le dépôt est constaté par les mentions portées sur le double de la demande remise au demandeur par l'agent public l'ayant reçu.

(2) Le silence de l'Administration pendant soixante (60) jours vaut acquiescement de l'inscription. Dans ce cas, le demandeur, par une requête non timbrée, sollicite la délivrance d'une carte professionnelle en joignant à sa requête, la photocopie de la demande d'inscription portant les mentions attestant de son dépôt.

Article 9.- (1) L'inscription au registre des agents immobiliers donne lieu à la délivrance d'une carte professionnelle.

(2) Lorsqu'il s'agit de l'inscription d'une personne morale, la carte professionnelle est établie à la fois au nom de la personne morale et de la personne physique remplissant les conditions d'aptitude professionnelle indiquées dans la demande.

Article 10.- Le titulaire de la carte professionnelle, son ou ses représentants légaux ou statutaires, avise immédiatement le Ministre chargé de l'habitat de tout changement d'adresse ou de toute ouverture ou fermeture de succursale.

Article 11.- Le modèle de la carte est fixé par décision du Ministre chargé de l'habitat qui en précise le format, la contenance et la couleur.

Article 12.- Les titulaires des cartes professionnelles sont inscrits par ordre chronologique dans un registre tenu au Ministère chargé de l'habitat. Dans ce registre, figurent les éléments d'identification de l'agent immobilier et les sanctions disciplinaires prises contre lui dans l'exercice de son activité.

Article 13.- (1) 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.

(2) A la demande, sont jointes la photocopie de l'ancienne carte 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.

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

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

Article 14.- En cas de cessation définitive d'activité 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.

SECTION II **DE LA GARANTIE FINANCIERE**

Article 15.- (1) La garantie financière exigée de l'agent immobilier de par la loi résulte soit :

17. d'une caution déposée dans une banque agréée et versée dans un compte ouvert au nom de l'agent immobilier ;
18. d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit agréé par le Ministre chargé des finances et par la Commission Bancaire de l'Afrique Centrale.

(2) Cette garantie ne peut, en tout état de cause, être inférieure à quinze (15) millions de francs CFA.

Article 16.- la garantie prévue à l'article 15 ci-dessus s'applique uniquement aux opérations effectuées dans le cadre de la profession.

Article 17.- La garantie cesse de produire d'effet en raison de :

19. la mainlevée de la caution délivrée par le Ministre chargé de l'habitat ;
20. la dénonciation du contrat de caution par la banque ;
21. l'expiration du contrat.

SECTION III **DE L'ASSURANCE**

Article 18.- Les agents immobiliers souscrivent, auprès d'une société d'assurance agréée par la Conférence Interafricaine des Marchés d'Assurances, une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle de leurs activités pour chaque établissement, agence ou bureau.

Article 19.- (1) Toute dénonciation, tout refus de la tacite reconduction ou toute résiliation du contrat d'assurance est notifié, dans les huit (8) jours, par la société d'assurance à l'autorité chargée de l'inscription, par tout moyen laissant trace écrite.

(2) Le non respect des formalités et délai prévus à l'alinéa (1) ci-dessus engage la responsabilité de la société d'assurance quant aux faits dommageables résultant de l'activité de l'agent immobilier.

CHAPITRE III **DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 20.- L'agent immobilier mentionne sur tous les documents, contrats et correspondances à usage professionnel :

22. son numéro d'inscription au Registre des agents immobiliers ;
23. les références de sa carte professionnelle ;
24. le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;
25. le numéro d'inscription au registre de commerce et du crédit mobilier.

Article 21.- Tout titulaire de la carte professionnelle est tenu d'apposer en évidence dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant le numéro de la carte professionnelle, la dénomination de son établissement et l'adresse exacte où il peut être joint.

Article 22.- La présentation de la carte professionnelle peut être exigée par toute personne ayant un intérêt à l'occasion de toutes les opérations relevant de la profession de l'agent immobilier.

Article 23.- (1) L'agent immobilier exerce ses activités dans un cadre spécialement aménagé et décent.

(2) Le cadre prévu à l'alinéa (1) ci-dessus est soumis à un contrôle des agents du Ministre chargé de l'habitat territorialement compétents au début de l'exercice de la profession et, ensuite, annuellement.

Article 24.- 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.

Article 25.- 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.

Article 26.- 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.

Article 27.- Un texte du Ministre chargé de l'habitat fixe les modèles des répertoires et carnets à souches spéciales utilisés par les agents immobiliers.

Article 28.- Les registres utilisés par les agents immobiliers sont cotés et paraphés de la première à la dernière page par le Président du Tribunal de Première Instance du lieu d'exercice de l'activité.

Article 29.- (1) L'agent immobilier ouvre, pour son agence, un compte bancaire dans un établissement agréé par le Ministre chargé des finances et la COBAC. Ce compte reçoit exclusivement les fonds provenant des versements ou remises des clients.

(2) Le compte fonctionne exclusivement sous la signature du titulaire de la carte professionnelle ou de toute personne dûment mandatée notamment les représentants légaux ou statutaires de la personne morale inscrite dans le Registre des agents immobiliers.

(3) Il ne peut y avoir compensation ou convention de fusion entre ce compte et tout autre compte ouvert au nom de l'agent immobilier dans le même établissement bancaire.

Article 30.- L'agent immobilier tient pour chaque client, un compte particulier dans un registre destiné à cet effet. Tous les actes et mouvements de fonds concernant le client sont répertoriés dans ce compte.

Article 31.- (1) L'agent immobilier est tenu de reverser au mandant dans les quinze(15) jours, toutes les sommes qu'il détiendrait pour son compte du fait du mandat.

(2) Passé le délai prévu à l'alinéa (1) ci-dessus, le mandant saisit l'agent immobilier par tout moyen laissant trace écrite et portant expressément réclamation de son dû en lui faisant savoir que faute pour lui de s'exécuter, il saisira qui de droit pour obtenir ses fonds, sans préjudice des poursuites pénales.

(3) Si au bout de huit(8) jours à compter de la date de réception de la lettre de mise en demeure, le mandant ne rentre pas dans ses fonds, il saisit, par écrit, l'association des agents immobiliers pour une ultime tentative de recouvrement à l'amiable.

(4) Le président de cette association est tenu d'informer le Ministre chargé de l'habitat de tout manquement dont il serait saisi.

(5) Huit (8) jours après la saisine de l'association restée infructueuse, le mandant saisit le Ministre chargé de l'habitat, qui ordonne au garant de payer, sur la caution de l'agent immobilier, la créance majorée des intérêts au taux en vigueur à compter de la date de la première réclamation faite à l'agent immobilier.

(6) Si plusieurs demandes sont reçues pendant ce délai, une répartition a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total excède le montant de la garantie. Le reliquat est notifié au Ministre chargé de l'habitat par le garant.

(7) Le Ministre chargé de l'habitat saisi du reliquat prévu à l'alinéa (6) ci-dessus ou de l'insuffisance de la caution pour désintéresser le ou les clients de l'agent immobilier défaillant, adresse à la compagnie d'assurances garante de la responsabilité pécuniaire de l'agent immobilier, une mise en demeure de payer, dans les trente (30) jours suivants, l'ensemble des sommes réclamées, majorées des intérêts au taux en vigueur.

(8) Le garant ou la compagnie d'assurances est subrogé de plein droit dans tous les droits et actions du mandataire désintéressé.

CHAPITRE IV **DE LA REMUNERATION DE L'AGENT IMMOBILIER**

Article 32.- (1) L'agent immobilier perçoit, pour chaque opération, une rémunération calculée proportionnellement au prix de vente ou de location.

(2) Le calcul de la rémunération prévue à l'alinéa (1) ci-dessus obéit au barème ci-après :

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

1. 8% sur la tranche inférieure ou égale à 5 000 000 F CFA ;
2. 7% sur la tranche comprise entre 5 000 001 et 100 000 000 F CFA ;
3. 6% sur la tranche comprise entre 10 000 001 et 20 000 000 F CFA ;
4. 5% sur la tranche comprise entre 20 000 001 et 35 000 000 F CFA ;
5. 4% sur la tranche comprise entre 35 000 001 et 50 000 000 F CFA ;
6. 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.

Article 33.- Le mandat reçu par l'agent immobilier précise si la rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties à l'opération ou si elle est partagée.

Article 34.- Les frais de recherche, de publicité, de visite, de rédaction de bail et d'ouverture de dossiers sont précisés dans le mandat et ne sauraient excéder vingt cinq mille (25.000) F CFA.

Article 35.- 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 le stipule.

Article 36.- 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.

CHAPITRE V **DES ACTIVES DE L'AGENT IMMOBILIER**

SECTION I **DU CONTRAT LOCATION**

Article 37.- L'agent immobilier propose au client, une fiche de renseignement mentionnant les caractéristiques essentielles de l'immeuble à louer : localisation, consistance, éléments de confort, âge, loyers, charges passées et prévisionnelles.

Article 38.- L'agent immobilier remet au locataire, les notices d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement.

Article 39.- (1) Le contrat est établi conformément aux règles de droit commun.

(2) Les documents suivants sont joints au contrat établi :

1. une copie du procès verbal de l'état des lieux ;
2. une copie des extraits du règlement de copropriété, s'il y a lieu.

Article 40.- Le préavis à prévoir dans le contrat est donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

Article 41.- Le délai du préavis prévu à l'article 40 ci-dessus, qui ne saurait excéder trois (3) mois, ne doit courir qu'à compter du premier jour du mois suivant la réception.

Article 42.- Le contrat mentionne expressément que le loyer et les charges sont dus pour toute la période de préavis.

Article 43.- Lorsque le bailleur oppose le non renouvellement du contrat à la seule fin de vendre le logement, le contrat précise que le locataire est fondé à exercer son droit de préemption à l'expiration du contrat.

Article 44.- Si le locataire entend exercer le droit prévu à l'article 43, il dispose, pour la réalisation de la vente, d'un délai de deux(2) mois à compter de sa réponse. Ce délai est porté à quatre (4) mois si, dans sa réponse, il a déclaré qu'il entend solliciter un prêt.

SECTION II **DE LA VENTE D'IMMEUBLE**

Article 45.- L'agent immobilier propose au client, une fiche de renseignement mentionnant les caractéristiques essentielles de l'immeuble à vendre, la localisation, la consistance, l'accessibilité, l'existence ou non des réseaux d'électricité, d'eau, de téléphone, le numéro du titre foncier, les charges qui grèvent l'immeuble s'il y a lieu et le prix du mètre carré de l'immeuble.

Article 46.- L'agent immobilier remet au client un plan des lieux, une photocopie du plan de bornage et du titre foncier.

Article 47.- En cas d'accord sur le prix, le client indique à l'agent immobilier le notaire avec lequel il traite des transactions immobilières ; s'il n'a pas de notaire, l'agent immobilier lui en propose un de son choix.

Article 48.- A l'issue des formalités notariales, l'agent immobilier invite son mandataire à la signature de l'acte de vente établi par le notaire. L'agent immobilier peut figurer comme témoin dans ledit acte de vente.

Article 49.- La rémunération de l'agent immobilier telle que prévue à l'article 32 ci-dessus est versée devant le notaire au moment de la signature de l'acte par les parties.

CHAPITRE VI **DU CONTROLE DES OPERATIONS ET DES SANCTIONS**

Article 50.- Les Services du Ministère chargé de l'habitat contrôlent les opérations effectuées par les agents immobiliers et vérifient la bonne tenue des documents, le suivi de l'accomplissement de toutes les exigences de leur profession.

Article 51.- En cas de violation des dispositions du présent décret 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 :

3. l'avertissement ;
4. la suspension temporaire ;
5. le retrait de la carte ;
6. l'annulation de l'inscription.

Article 52.- (1) les sanctions d'avertissement, de suspension et de retrait temporaire sont prononcées par décision du Ministre chargé de l'habitat.

(2) la durée du retrait temporaire ne peut excéder un (1) an.

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

Article 53.- la carte est retirée, outre les cas mentionnés dans le présent décret, dans les cas suivants :

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

Article 54.- Le retrait de la carte est constaté par décision du Ministre chargé de l'habitat.

Article 55.- (1) 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.

(2) 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.

(3) La demande prévue à l'alinéa (2) ci-dessus faite dans les forme et délai de la demande d'inscription est adressée au Ministre chargé de l'habitat.

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

CHAPITRE VIII **DES DISPOSITIONS TRANSITOIRE ET FINALE**

Article 56.- Les personnes qui, à la date de signature du présent décret, exercent l'activité d'agent immobilier ou assurent la direction d'un établissement d'une agence ou d'un bureau d'agence immobilière disposent d'un délai de six(6) mois pour présenter les demandes d'inscription conformément au présent décret.

Article 57.- Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 03 septembre 2007

LE PREMIER MINISTRE CHEF DU GOUVERNEMENT,

INONI EPHRAÏM