

***Loi n°2009/009 du 10 juillet 2009
relative à la vente d'immeubles à
construire***

LOI N° 2009/009 DU 10 JUIL 2009

RELATIVE A LA VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

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

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- La présente loi fixe les conditions et les modalités de la vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 2.- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

- a) vente d'immeubles à construire : vente par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ;
- b) vente à terme : contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison ;
- c) vente en l'état futur d'achèvement : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes ;
- d) contrat de réservation encore appelé contrat préliminaire : contrat par lequel le vendeur ou réservant s'engage à réserver un immeuble ou une partie d'immeuble à un acquéreur ou réservataire, en contrepartie de l'obligation pour ce dernier d'effectuer un dépôt de garantie ;
- e) secteur protégé : secteur à l'intérieur duquel tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation comporte l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction.

CHAPITRE II DES DISPOSITIONS COMMUNES A LA VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

SECTION I DES RAPPORTS ENTRE COCONTRACTANTS ET A L'EGARD DES TIERS

ARTICLE 3.- (1) La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

(2) Si la vente a été assortie d'un mandat spécifique, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

(3) Ces dispositions s'appliquent par ailleurs, à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée ou pour cause de décès.

ARTICLE 4.- (1) La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de dispositions devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

(2) Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d'autres bâtiments désignés par le mandat s'ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

(3) Il doit en outre indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

ARTICLE 5.- Le mandat peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires pour :

- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment objet de la vente, ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat ;
- assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

ARTICLE 6.- (1) Les pouvoirs de Maître d'ouvrage, reconnus au vendeur jusqu'à la réception définitive des travaux comportent ceux :

- de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens ;
- d'arrêter librement les conventions passées avec eux ;
- d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés y compris les travaux ayant fait l'objet de réserves ;
- de lever les réserves.

(2) Lesdits pouvoirs s'étendent aussi longtemps qu'il est nécessaire jusqu'à ce qu'il puisse être constaté que l'exécution de ces travaux satisfait aux réserves.

SECTION II
DES OBLIGATIONS DES PARTIES

ARTICLE 7.- (1) Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être libéré par les vices apparents de construction, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai de deux mois après la prise de possession par l'acquéreur.

(2) Par ailleurs, il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les vices.

ARTICLE 8.- Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, aux obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus telles que définies par la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

ARTICLE 9.- (1) L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de cinq (5) mois, suivant la nature desdits vices.

(2) Dans le cas spécifique prévu à l'article 7 ci-dessus, l'action doit être introduite, sous peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur ne peut être déchargé des vices apparents.

(3) Il en est de même lorsque l'un des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou à l'état futur d'achèvement.

(4) Toutefois, l'action ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur initial.

ARTICLE 10.- (1) Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune inscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

(2) Le contrat de vente à terme peut néanmoins prévoir que les dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet.

(3) Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

ARTICLE 11.- (1) Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds, avant l'achèvement de la construction doit, sous peine de nullité, revêtir la forme notariée.

(2) Un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa (1) ci-dessus doit être par ailleurs conclu lorsque la personne qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, procure directement ou indirectement à l'acheteur le terrain ou le droit de construire sur le terrain, sous réserve que l'acheteur soit une société de promotion immobilière.

(3) Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par une telle société constituée sous la forme d'organisme d'habitat social ou de société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public, peut prévoir que :

- le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix ;
- le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant, qu'après achèvement de la construction.

ARTICLE 12.- Au cas où le contrat défini à l'article 11 ci-dessus prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la formule de la variation du prix établi par les services compétents du Ministère chargé des prix.

ARTICLE 13.- (1) Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a bénéficié du concours de la puissance publique, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision du concours susmentionné.

(2) Dans tous les cas, l'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat.

ARTICLE 14.- (1) La vente peut être précédée d'un contrat de réservation. Toute autre forme d'avant-contrat, notamment le compromis et la promesse de vente, est interdite.

(2) Le contrat de réservation doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux délais d'exécution des travaux, à la situation et au prix du local réservé.

(3) Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ils sont restitués, dans le délai de trois (3) mois, au déposant si la vente n'est pas conclue du fait du vendeur ou si elle fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat de réservation.

ARTICLE 15.- (1) Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

(2) Un délai de grâce peut être demandé pendant le mois ainsi imparti.

(3) Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus au cours des délais octroyés. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

(4) Toute clause contraire aux dispositions des articles 15 et 19 de la présente loi est réputée non écrite.

SECTION III

LES FORMALITES LIEES A L'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 16.- (1) L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

(2) La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme. Cet accord vaut livraison de l'immeuble.

(3) La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas d'accord des parties.

(4) Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit celles figurant sur une liste établie par le Ministre chargé de l'habitat.

(5) La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la dite. Elle est parfaite par la déclaration ainsi faite.

(6) La constatation de l'achèvement est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de la réception.

ARTICLE 17.- La vente à terme est soumise aux règles de la publicité foncière dans les mêmes conditions que la vente sous condition suspensive.

CHAPITRE III DES DISPOSITIONS D'APPLICATION PARTICULIERE AU SECTEUR PROTEGE

ARTICLE 18.- (1) Le contrat de vente d'immeubles à construire doit être conclu par acte authentique et préciser :

- la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications relatives à la consistance ou aux caractéristiques techniques de l'immeuble ;
- le prix et les modalités de paiement, le cas échéant, de la révision de celui-ci ;
- le délai de livraison ;
- la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement lorsqu'il revêt la forme de la vente en l'état futur d'achèvement.

(2) Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

ARTICLE 19.- Le contrat ne peut stipuler forfaitairement en cas de résolution, le paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité. Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

ARTICLE 20.- (1) Le contrat de réservation est d'application exclusive dans le secteur protégé. Ce contrat, rédigé par devant notaire et en autant d'exemplaires que de parties, doit obligatoirement indiquer :

- la localisation de l'immeuble ;
- la surface habitable indicative de l'immeuble faisant l'objet du contrat ;
- le nombre de pièces principales ;
- l'énumération des pièces de services, dépendances et dégagements ;
- la situation dans l'immeuble, s'il s'agit d'une partie d'immeuble ;
- la qualité de la construction, au moyen d'une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipements ;
- le prix prévisionnel de vente et les modalités de révision, s'il y a lieu ;
- les délais d'exécution des travaux ;
- la date à compter de laquelle la vente pourra être conclue ;
- les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire, ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant leur montant, leurs conditions et le nom du prêteur.

(2) Un exemplaire doit être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds.

ARTICLE 21.- L'acheteur a l'obligation d'effectuer un dépôt de garantie en contrepartie de l'obligation de réserver souscrite par le vendeur. Le montant de ce dépôt, le délai de réalisation de la vente et les conditions de restitution de la garantie sont fixées par voie réglementaire.

ARTICLE 22.- Les acquéreurs peuvent se prévaloir des indications du plan de financement sur les éléments prévisionnels du prix de revient, la marge bénéficiaire et le prix de vente, pour demander une révision en baisse du prix consenti.

ARTICLE 23.- (1) Lorsqu'un contrat de réservation a été établi, le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

(2) Le projet notifié doit être conforme à l'acte de vente à intervenir et suffisamment précis pour que l'acquéreur puisse vérifier si les

Sommes réclamées sont conformes à l'état de l'exécution des travaux réellement dus.

ARTICLE 24.- (1) Dans les limites précisées à l'article 23 ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer au cours de l'exécution des travaux sont exigibles :

- soit par versement périodique constant ;
- soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux.

(2) Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans le paiement ou les versements, le taux de celle-ci ne peut excéder 8 % par mois.

CHAPITRE IV DES GARANTIES D'ACHEVEMENT ET DE REMBOURSEMENT

ARTICLE 25.- (1) Lorsque la vente en l'état futur d'achèvement a lieu en secteur protégé, le vendeur doit garantir l'achèvement de l'immeuble à construire ou le remboursement des versements effectués par l'acheteur en cas de résolution de contrat pour défaut d'achèvement.

(2) La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence des conditions propres de l'opération soit de l'intervention dans les conditions prévues ci-après d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ou d'une entreprise d'assurance agréée.

(3) La garantie de remboursement est donnée par un des organismes susévoqués.

ARTICLE 26.- (1) La garantie d'achèvement résulte de l'existence des conditions propres à l'opération dans les hypothèses suivantes :

- si l'immeuble est mis hors d'eau ou au stade de la pose des toitures ou de l'exécution des terrasses et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque ;
- si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par :
 - les fonds propres du vendeur ;
 - le montant du prix des ventes déjà conclues ;

les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédits immobiliers, déductions faites des prêts transférables aux acquéreurs de logements vendus.

Toutefois, le taux de 75% est réduit à 60% lorsque le financement est assuré à concurrence de 30% du prix de vente par les fonds propres du vendeur.

(2) Pour l'appréciation du montant de financement exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive, de la justification de ce financement dans les six (6) mois suivant l'achèvement des fondations.

ARTICLE 27. - (1) Est applicable à toutes les ventes d'immeubles relevant du secteur protégé, la progressivité des versements ou dépôts dans les ventes à terme organisée de la manière suivante :

Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70% à la mise hors d'eau ;
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

(2) Si la vente est conclue sous conditions suspensives, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

(3) Le vendeur peut prévoir les échéances intermédiaires à l'intérieur des délais légaux.

(4) Est réputée non écrite, toute clause contraire à la règle de l'échelonnement des paiements.

ARTICLE 28. - (1) La garantie d'achèvement donnée par les établissements mentionnés ci-dessus prend la forme :

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les

sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention doit stipuler le droit d'exiger l'exécution au profit de l'acquéreur ;

- soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

(2) Les versements effectués par les établissements garants sont réputés faits dans l'intérêt des créanciers.

ARTICLE 29.- La garantie de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

ARTICLE 30.- La faculté de substituer la garantie d'achèvement à la garantie de remboursement ou inversement, au cours de l'exécution du contrat de vente, appartient au seul acquéreur. Cependant, avant sa mise en œuvre, l'acquéreur est tenu d'en informer le garant et le vendeur par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

ARTICLE 31.- La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un expert, soit de la constatation par une personne désignée à cet effet.

ARTICLE 32.- (1) Il n'y a pas de garantie particulière dans le secteur du logement lorsque la vente est faite à terme.

(2) Toutefois, pour les sociétés construisant les logements sociaux, les contrats de vente à terme peuvent prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fraction échelonnée tant avant qu'après achèvement de la construction. Ils peuvent d'autre part stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix.

ARTICLE 33.- (1) Le vendeur privilégié ou le prêteur qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, conserve son privilège par une inscription qui doit être prise à sa diligence et dans le délai de deux (2) mois à compter de la date de vente ; le privilège prend rang à la date dudit acte.

(2) Dans le cas de la vente d'un immeuble à construire conclue à terme, le privilège du vendeur ou du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un

délai de deux (2) mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.

(3) L'action résolutoire ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur ou à défaut d'inscription de ce dernier dans le délai ci-dessus imparti au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.

CHAPITRE V DES DISPOSITIONS PENALES

ARTICLE 34.- (1) Est puni des peines prévues à l'article 318 du code pénal, celui qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions de la présente loi.

(2) Ne sont pas considérés comme des versements, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

ARTICLE 35.- (1) Est puni des peines prévues à l'article 318 du code pénal, celui qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions de la présente loi, détourne ou dissimule tout ou partie de ces sommes.

(2) Les peines prévues à l'alinéa (1) ci-dessus sont doublées lorsque l'auteur de l'infraction est un promoteur immobilier.

ARTICLE 36.- Est puni des peines de l'article 321 du code pénal, le notaire qui se rend complice d'un promoteur immobilier, d'un vendeur d'immeubles à construire ou d'un garant en vue de porter atteinte aux intérêts d'un acquéreur d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble en violation des dispositions de la présente loi.

ARTICLE 37.- Les peines prévues à l'article 34 ci-dessus sont doublées si les infractions prévues par la présente loi sont commises par les promoteurs immobiliers ou les dirigeants des sociétés civiles de construction immobilière, à l'occasion ou dans l'exercice de leurs fonctions.

ARTICLE 38.- Lorsque l'une des infractions visées au présent chapitre a causé un préjudice à l'acquéreur, les indemnités réparatrices sont le double des droits compromis ou des sommes reçues, majorées des intérêts de droit à compter de la date de réception ou de la compromission.

Dans ce cas, l'exécution provisoire portant sur le remboursement du principal est prononcée nonobstant toute voie de recours.

ARTICLE 39.- Est nulle, toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité ou réduisant la portée des garanties contenue dans le contrat de vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 40.- (1) Les personnes condamnées en application des dispositions du présent chapitre ne peuvent procéder, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions de la présente loi.

(2) Les peines accessoires prévues par les articles 33 et 34 du code pénal peuvent être prononcées par la juridiction compétente.

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 41.- Les modalités d'application de la présente loi sont, en tant que de besoin, définies par voie réglementaire.

ARTICLE 42.- La présente loi sera enregistrée, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 13⁰ JUIL 2009

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

