

***Loi n°2009/010 du 10 juillet 2009
régissant la location accession à la
propriété immobilière***

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL – PATRIE

2009/010
LOI N° _____ DU _____

REGISSANT LA LOCATION-ACCESSION A LA
PROPRIETE IMMOBILIERE

*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}- (1) La présente loi régit les contrats relatifs à la location-accession à la propriété immobilière portant sur les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction, à la date de signature de la convention, l'immeuble construit ou à construire pouvant être collectif ou individuel.

(2) A ce titre, elle :

- organise cette activité ;
- définit les règles relatives aux contrats de location-accession à la propriété immobilière ;
- fixe le cadre général de contrôle et des sanctions pénales en la matière.

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

- a) location-accession : contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, suite à la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec accusé de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble, à compter de la date de levée d'option, moyennant le versement d'une redevance ;
- b) levée d'option : acte par lequel le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente déclare vouloir acquérir l'immeuble ou la partie d'immeuble objet du contrat de location-accession. Cette levée d'option ouvre droit à la conclusion du contrat définitif de vente ;
- c) redevance : contrepartie du droit d'option de l'accédant. Elle comporte une partie correspondant aux droits de l'accédant à la jouissance du logement et une partie correspondant au paiement anticipé du prix du logement ;
- d) contrat de réservation : 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) contrat définitif de vente: contrat de vente conclu par acte authentique dans le cadre de la location-accession et qui donne droit de pleine propriété à l'acquéreur.

CHAPITRE II DU CONTRAT DE LOCATION - ACCESSION

SECTION I DE LA FORMATION DU CONTRAT

ARTICLE 3.- (1) Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et soumis aux obligations de publicité foncière.

(2) Le contrat de location-accession peut être précédé par un contrat de réservation.

ARTICLE 4.- Le contenu du contrat de location-accession est fixé par voie réglementaire. Cependant, il doit comporter expressément les mentions ci-après :

- a. la description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ;
- b. le prix de vente de l'immeuble, les modalités de paiement ainsi que, le cas échéant, la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix, les modalités de révision de celui-ci, s'il est révisable et le recours ou non à des prêts ;
- c. la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de résiliation anticipée du contrat ;
- d. le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité et, le cas échéant, les modalités de sa révision ;
- e. les modalités d'imputation de la redevance sur le prix ;
- f. la nature des garanties grevant le contrat et portant soit sur le paiement du prix soit sur l'achèvement de la construction de l'immeuble objet du contrat ;

- g. les catégories de charge incombant à l'accédant et une estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat ; -
- h. l'absence de maintien de plein droit dans les lieux en cas de résolution du contrat ou de non levée de l'option.

ARTICLE 5.- Lorsque le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble, il doit comporter la garantie d'achèvement de celui-ci. La garantie d'achèvement est celle prévue par la vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 6.- Lorsque le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble, le vendeur ne peut exiger ou accepter de l'accédant ni versement, ni dépôt, ni souscription ou acceptation d'effets de commerce au titre de la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement avant la date d'entrée en jouissance.

ARTICLE 7.- (1) Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés à l'accédant ou lors de la signature du contrat si l'accédant est déjà dans les lieux.

(2) En cas de résiliation du contrat ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, un état des lieux doit être également établi contradictoirement lors de la restitution des clés au vendeur.

(3) A défaut et quinze (15) jours après réception de la lettre invitant l'autre partie à l'inventaire restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

ARTICLE 8.- Est nulle toute autre promesse de location-accession portant sur le même immeuble ou la même partie d'immeuble ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession.

SECTION II DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

ARTICLE 9.- (1) Le vendeur doit notifier à l'accédant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite, le projet de contrat de location-accession un (01) mois au moins avant la date de signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

(2) Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est joint au projet de contrat.

ARTICLE 10.- (1) Trois (03) mois avant le terme prévu pour la levée d'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite, mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

(2) La mise en demeure indique, à peine de nullité, l'état des créances garanties par des inscriptions prises sur l'immeuble. Lorsque le montant de ces créances excède celui du prix restant dû par l'accédant, ce dernier peut renoncer à l'acquisition.

ARTICLE 11.- Dès la date d'entrée en jouissance, l'accédant est tenu des obligations suivantes :

- user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;
- payer la redevance conformément aux clauses du contrat de location-accession ;
- payer les charges d'entretien de l'immeuble telles que prévues au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- occuper personnellement le logement, sauf accord préalable et écrit du vendeur.

ARTICLE 12.- (1) Est interdite, toute transformation mettant en péril la sécurité des habitants, le bon fonctionnement des équipements ou la solidité de l'immeuble ou partie d'immeuble.

(2) Toutefois et après accord écrit du vendeur, l'accédant peut à ses frais, procéder à des travaux d'amélioration de l'immeuble ou partie d'immeuble.

ARTICLE 13.- Le vendeur ne peut exiger, ni accepter un versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat de location-accession.

ARTICLE 14.- Si l'accédant paie par anticipation la totalité du prix, le transfert de propriété s'opère automatiquement. Il n'y a pas de paiement par anticipation sans clause expresse le prévoyant dans le contrat.

ARTICLE 15.- Le prix peut être stipulé révisable. Dans ce cas, les parties jouissent d'une liberté totale pour arrêter directement les modalités de l'indexation, sous la réserve expresse toutefois que cette révision n'excède pas le montant calculé sur la base de la formule de la variation du prix établi par les services compétents du Ministère chargé du prix.

ARTICLE 16.- Si avant la date prévue pour la levée de l'option, le vendeur est contraint de réaliser ou de participer au paiement des travaux d'amélioration de l'immeuble éventuellement révisé qui lui seraient imposés dans le cadre d'une décision de la copropriété et qui porteraient sur des gros ouvrages, il peut proposer à l'accédant la modification des charges ainsi qu'une réévaluation du prix de l'immeuble, laquelle ne pourra excéder la dépense réellement effectuée, éventuellement révisée.

ARTICLE 17.- Tout contrat de location-accession doit automatiquement commencer par une période de jouissance préalable, à titre onéreux, avant de se transformer en accession à la propriété et éventuellement à la copropriété.

SECTION III DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 18.- Le transfert de propriété est constaté par acte authentique.

ARTICLE 19.- (1) Le contrat définitif de vente n'est conclu qu'après paiement du montant restant dû sur le prix de vente convenu par le contrat de location-accession.

(2) Ce contrat doit être conclu dans les mêmes formes que l'établissement du contrat de location-accession tel qu'indiqué à l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 20.- Le transfert de propriété qui intervient après la levée de l'option, soit au terme de l'échéancier prévu par le contrat, soit par le paiement par anticipation de la totalité du prix est constaté par acte authentique. La signature de l'acte constatant le transfert de propriété emporte adhésion de l'accédant à toute association syndicale de quelque forme qu'elle soit dans le périmètre de laquelle l'immeuble est inclus

et qui a pour objet de recevoir la propriété ou la gestion d'équipements dont bénéficie l'immeuble.

ARTICLE 21.- L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent, lors du transfert de propriété sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble ou sans pouvoir prétendre à une indemnité ni à une quelconque réduction de prix. Il peut être autorisé, par décision de justice rendue contradictoirement, à exécuter les travaux conformément aux clauses de garanties de construction et percevoir les indemnités dues sur présentation des factures correspondantes.

ARTICLE 22.- Au cas où le vendeur refuse, pour une raison quelconque, de conclure le contrat définitif de vente dans un délai maximum de trente (30) jours après une mise en demeure restée infructueuse, l'accédant qui s'est acquitté du montant intégral du prix de vente, peut intenter une action en justice pour la conclusion du contrat définitif de vente.

ARTICLE 23.- Le jugement définitif ordonnant la conclusion du contrat de vente vaut contrat définitif de vente.

SECTION IV DE LA RESILIATION DU CONTRAT

ARTICLE 24.- (1) La résiliation du contrat de location-accession intervient dans les cas suivants :

- absence de transfert de propriété ;
- manquement de l'accédant à ses obligations ;
- manquement du vendeur à ses obligations.

(2) Cependant, si l'obligation incombant à l'accédant est relative au paiement du prix, son inexécution due à un cas de force majeure ne donne pas lieu à la résiliation du contrat s'il a déjà payé plus de la moitié du prix. Dans ce dernier cas, un délai de six (06) mois est accordé à l'accédant pour se prononcer sur la suite du contrat.

ARTICLE 25.- Au cours de la période de six (06) mois indiquée à l'article 24 ci-dessus, l'accédant continue de jouir de l'immeuble s'il l'occupait déjà.

ARTICLE 26.- (1) En cas de résiliation du contrat de location-accession intervenant avant le paiement d'au moins la moitié du prix d'accession pour des raisons imputables au vendeur, l'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondantes à l'avance, s'il y a lieu, et au montant relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble, majorés d'une indemnité de 10 % sur les prix remboursables.

(2) Ce remboursement intervient dans un délai maximum de trois (03) mois, à compter de la date de notification de la résiliation du contrat.

ARTICLE 27.- (1) Pour des raisons qui lui sont imputables, l'accédant ou ses ayants droits peuvent demander la résiliation du contrat, soit avant la date prévue pour la levée de l'option, soit à l'échéance de celle-ci.

(2) L'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondant au titre du prix d'acquisition conformément aux dispositions de l'article 26 ci-dessus, déduction faite d'une indemnité au profit du vendeur de 10 % de ces sommes.

ARTICLE 28.- Quelle que soit la cause de la résiliation, l'accédant est tenu de payer les redevances échues et non réglées ainsi que les dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et les frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place, notamment les charges de copropriété.

ARTICLE 29.- (1) Lorsque le contrat de location-accession est résilié ou lorsque la conclusion du contrat définitif de vente n'a pas eu lieu au terme convenu, l'accédant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux, sauf convention contraire et sous réserve des dispositions de l'article 16 de la présente loi.

(2) Il reste tenu au paiement de la redevance correspondant à la jouissance échue et non réglée, ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place en application de l'article 24 de la présente loi.

ARTICLE 30.- En cas d'inexécution par l'accédant de ses obligations contractuelles relatives au paiement de l'avance, le cas échéant, et de la redevance ainsi que des charges devenues exigibles, le président du Tribunal de première instance statuant en référé, est compétent pour

prononcer la résiliation du contrat de location-accession et ordonner le congé de l'accédant comme occupant les lieux sans droit ni titre.

ARTICLE 31.- En cas de résiliation ou de non levée de l'option, l'accédant ne peut, sauf disposition expresse du contrat, être remboursé des sommes correspondant à la jouissance du logement.

ARTICLE 32.- L'accédant peut recourir à un établissement de crédit agréé pour bénéficier d'un prêt devant assurer le financement du reliquat du prix de vente convenu.

ARTICLE 33.- Le remboursement des sommes visées dans le présent chapitre doit être garanti soit :

- par un cautionnement solidaire soumis par un organisme bancaire ou un organisme financier habilité à cet effet ;
- par une caution liée à la qualité de vendeur, s'il s'agit d'une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital ;
- par l'inscription du privilège de l'accédant qui prend rang à la date de l'acte authentique.

CHAPITRE III DES DISPOSITIONS PENALES

ARTICLE 34.- Est puni des peines prévues à l'article 318 du code pénal, le vendeur qui exige ou accepte un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce avant la conclusion du contrat de location-accession.

ARTICLE 35.- Les peines prévues à l'article 34 ci-dessus sont applicables au vendeur qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce à l'occasion d'un contrat de location-accession, promet le même immeuble ou la même partie d'immeuble à une autre personne en vue d'une vente ou d'un autre contrat relatif à la jouissance ou un transfert ultérieur de propriété.

ARTICLE 36.- Les peines prévues à l'article 34 ci-dessus sont doublées, conformément aux dispositions de l'article 321 du code pénal, à l'encontre du vendeur qui, ayant signé le contrat de location-accession, le dénonce après

la levée de l'option dans le but de proposer le même immeuble à un autre cocontractant.

ARTICLE 37.- Les peines prévues à l'article 36 de la présente loi sont doublées si le vendeur au sens de la loi est un promoteur immobilier.

ARTICLE 38.- Les peines accessoires prévues par les articles 33 et 34 du code pénal peuvent être prononcées par la juridiction compétente.

ARTICLE 39.- En cas de condamnation pénale pour une infraction relative à la présente loi, le montant des dommages-intérêts alloués à l'accédant évincé est le double au moins des sommes par lui versées majorées des intérêts de droit à compter de la date de la levée d'option.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 40.- Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux contrats de location-vente ou aux contrats similaires en cours d'exécution à la date de son entrée en vigueur.

ARTICLE 41.- Les sociétés coopératives et les sociétés civiles qui ont pour objet de construire et d'attribuer à leurs membres par voie de partage les immeubles construits ne peuvent le faire par voie de location- accession.

ARTICLE 42.- Les modalités d'application de la présente loi seront définies en tant que de besoin par voie réglementaire.

ARTICLE 43.- La présente loi sera enregistrée, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 13^e JUIL 2009

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

