

Union Monétaire de l'Afrique Centrale

Commission de Surveillance du Marché

Financier de l'Afrique centrale

COSUMAF



COMMISSION DE SURVEILLANCE
DU MARCHÉ FINANCIER
DE L'AFRIQUE CENTRALE

INSTRUCTION COSUMAF n°43-25 du 15 décembre 2025

**PRECISANT LE CONTENU DU RAPPORT ANNUEL EXIGE DES EXPERTS EN
EVALUATION DES OPCI**

LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DU MARCHÉ FINANCIER DE L'AFRIQUE
CENTRALE

Vu l'Acte Additionnel n°03/01-CEMAC-CE 03 en date du 8 décembre 2001 portant création
de la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique Centrale (COSUMAF) ;

Vu le Règlement n°01/22/CEMAC/UMAC/CM/COSUMAF du 21 juillet 2022 portant
Organisation et Fonctionnement du Marché Financier de l'Afrique Centrale ;

Vu le Règlement Général de la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique
Centrale ;

En sa séance du 15 décembre 2025 ;

ADOpte L'INSTRUCTION DONT LA TENEUR SUIt :

ARTICLE PREMIER - OBJET

La présente Instruction a pour objet de préciser le contenu du Rapport annuel établis par les experts en évaluation des Organismes de Placement Collectif en immobilier (OPCI) en application de l'article 447 du Règlement Général de la COSUMAF.

ARTICLE 2 - CONTENU DU RAPPORT

Le rapport des experts en évaluation des Organismes de Placement Collectif en immobilier (OPCI) comporte les rubriques mentionnées à l'Annexe à la présente Instruction.

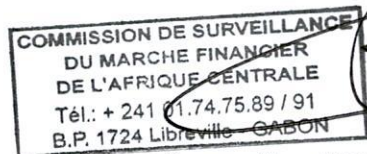
ARTICLE 3 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente Instruction entre en vigueur à la date de sa signature. Elle est publiée sur le site internet de la COSUMAF et sur tout autre support précisé par la COSUMAF. 

Fait à Libreville, le 15 Décembre 2025

Pour la COSUMAF,

Le Président



Jacqueline ADIABA-NKEMBE

ANNEXE - CONTENU DU RAPPORT ANNUEL DES EXPERTS EN EVALUATION DES OPCI

Sauf exception justifiée due à un manque d'informations non imputable à l'expert ou à des instructions spécifiques du client clairement exposées, un rapport d'expertise doit comporter, les éléments ci-après.

Lorsque l'expertise porte sur un immeuble situé en dehors de la CEMAC, quand il est réalisé par un confrère étranger, le rapport est en général écrit dans une langue étrangère. Le rapport peut donc être traduit en précisant la langue du rapport original et en l'annexant à sa traduction. Sauf à le faire traduire par un traducteur assermenté, il y aura lieu de préciser que la traduction est approximative, le rapport original étant le seul opposable.

Les frais afférents à la traduction du rapport d'expertise sont intégralement supportés par l'OPCI.

Il y aura lieu de donner la devise dans laquelle la valeur de l'immeuble est estimée ainsi que la conversion en francs CFA. Il faudra préciser le cours de change et sa date.

Dans certains pays, les critères utilisés pour l'évaluation (surfaces, taux de rendement, de capitalisation ou d'actualisation) diffèrent sensiblement de ceux employés en CEMAC ou sein des États Membres. Une note d'explication de l'Expert sera alors souhaitable, soit dans le corps du Rapport d'Expertise, soit dans tout autre document accompagnant celui-ci.

La rédaction de cette note incombe exclusivement à l'expert exerçant ou résidant dans la zone CEMAC.

1- MISSION

- Identité du client ou du mandant, son lien avec l'immeuble à expertiser ;
- L'objet de la mission doit être défini de façon précise : il doit indiquer si l'immeuble est à évaluer dans son état actuel, ou dans un état futur, dans l'hypothèse de la prolongation de son usage actuel, ou de l'utilisation d'un autre usage, etc. ;
- Identification des biens ou droits à évaluer doivent être identifiés, si possible par la désignation cadastrale, l'adresse exacte et l'usage à la date de visite ;
- Date de valeur de l'expertise ;
- Date de rédaction (si celle-ci notamment est différente de la date de valeur) ;
- Date de visite ; 

- Mention de la visite en précisant le cas échéant s'il n'a pas été possible d'accéder à la totalité des lieux, si les occupants ont été prévenus ou non ; pour des patrimoines très importants composés d'ensembles assez homogènes pour lesquels une visite exhaustive et complète n'est pas possible dans des délais normaux, l'expert devra bien identifier la nature de l'échantillonnage visité, en accord avec son client ;
- Hypothèses de travail retenues et valeurs définies (valeur « libre » ou « occupé » avec un état locatif donné, valeurs vénales ou de remplacement, valeurs locatives, etc.)
- Réserves éventuelles en cas d'impossibilité de vérifier telles ou telles données pouvant avoir une incidence sur la valeur ;
- Liste des documents et informations mis à la disposition par le client et utilisés par l'expert : titre de propriété, copie de désignation d'immeuble ou de droits de propriété figurant dans un titre, état locatif détaillé ou résumé, baux originaux ou copies avec avenants, quittances de loyer, plans originaux ou copies, permis de construire ou de démolir, etc.

2. CLAUSES DE NON PUBLICATION ET D'UTILISATION DU RAPPORT DANS SON INTEGRALITE

Préciser que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

A défaut, préciser que le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Celle-ci peut être détaillée en situation générale, localisation particulière, emplacement, environnement et voisinage, desserte routière et transports urbains.

4. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

Désignation du régime de propriété ou de la nature juridique du bien ou du droit notamment : propriété pleine et entière, locaux dépendant d'une copropriété horizontale ou verticale, indivision, immeuble détenu par le biais de titres d'une société civile ou commerciale, concession, construction sur terrain d'autrui, location, contrat de crédit-bail, division en volume, etc. 

5. SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE

Classement ou zoning, servitudes publiques, projets susceptibles d'affecter le bien, constructibilité.

6. DESCRIPTION DU BIEN

- Nature et consistance des biens ;
- Affectation (usage physique, affectation juridique ou urbanistique) ;
- Surface du terrain et des bâtiments ;

Ces surfaces sont généralement fournies par le client (plan, état des surfaces). Seules les surfaces mesurées par un professionnel compétent ou spécialiste disposant d'une assurance de Responsabilité Civile Professionnelle présentent une garantie.

- État d'entretien général des biens : gros-œuvre, second œuvre, finition. Il n'est pas de la compétence de l'expert de fournir des diagnostics techniques détaillés, ni dans sa mission d'établir des devis de travaux. Il doit en revanche éclairer son mandant sur la qualité de l'entretien avec ses conséquences sur la valeur des biens et fournir éventuellement un ordre de grandeur du montant des travaux nécessaires.
- Équipement : éléments de confort ou services généraux pouvant être considérés comme immeubles par destination.
- Annexes aux locaux ou à l'immeuble : parkings, archives, caves, locaux sociaux, détaillés séparément le cas échéant.

7. RESERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Il peut toutefois prévenir son Mandant des risques s'il en apparaît à partir des informations générales sur le secteur.

En outre, les problèmes soulevés par la présence d'amiante, de termites et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

L'Expert en évaluation immobilière devra donc rappeler dans son Rapport les limites de sa Mission, tout en se réservant la possibilité d'informer son Mandat en cas de risques évidents

ou patents, et en lui suggérant de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés.

8. SITUATION LOCATIVE

Un immeuble peut être vacant, occupé par son propriétaire, par un tiers à titre gratuit, avec ou sans titre, occupé à titre onéreux avec des baux de conditions diverses. Selon les cas, le rapport d'expertise détaillera la situation locative des biens, à la date de l'expertise.

9. APPRECIATION QUALITATIVE

Celle-ci consiste à donner une appréciation courte ou détaillée des biens au regard de leur utilisation et des conditions du marché dans lequel ils se situent.

10. ETUDE DU MARCHE

L'expert effectue une étude de marché des biens comparables qu'il peut résumer sans la détailler. Les rapports d'expertise ne comportent pas systématiquement d'éléments de référence, certains peuvent toutefois être exposés verbalement après le dépôt du rapport, au mandant qui en fait la demande et qui s'engage à respecter le principe de confidentialité.

11. EVALUATION

Celle-ci doit comporter le choix des méthodes d'évaluation retenues avec éventuellement la justification de celles-ci.

Sont ensuite exposés de manière plus ou moins détaillée les calculs, découlant des méthodes employées, ainsi que les chiffres retenus dont la synthèse sera reprise en conclusion.

L'expert doit utiliser au minimum trois approches distinctes, soit une approche par méthode, avec une définition sommaire et claire des indicateurs pour chacune :

- Méthode du coût (reconstruction ou remplacement) : Évaluation basée sur le coût de construction d'un bâtiment équivalent ;
- Méthode des revenus : Basée sur la capitalisation des flux de revenus futurs (loyers) ;
- Méthode de comparaison : : Comparaison avec des transactions récentes d'actifs similaires.

Pour chaque méthode, une définition sommaire et claire des indicateurs clés utilisés (ex : taux d'actualisation pour la méthode des revenus) doit être fournie. L'évaluateur doit motiver sa conclusion finale en se basant sur les résultats obtenus via les différentes approches 

Cette exigence vise à renforcer la diligence professionnelle et la transparence, permettant de croiser les perspectives pour une évaluation plus fiable, conforme aux bonnes pratiques pour des actifs complexes.

12. CONCLUSIONS

Les conclusions peuvent être assorties de réserves concernant le bien, son utilisation actuelle ou future et le marché dans lequel il se situe.

Il est indiqué dans les conclusions si les chiffres sont donnés hors droits de mutation et frais d'acquisition et hors T.V.A ou non.

Le régime fiscal du mode de cession retenu doit, toujours être explicitement mentionné (opération d'apport, cessions de droits, de parts ou d'actions, vente directe, etc.).

Dans certains cas, l'Expert pourra faire apparaître plusieurs chiffres dans ses conclusions et en particulier dans les cas suivants :

- Lorsque plusieurs hypothèses d'utilisation ou d'occupation ont été étudiées ;
- Quand le régime fiscal de la mutation est incertain ou peut être variable ;
- Si des inconnues pèsent sur l'utilisation ou l'affectation du bien.

13. ANNEXES

Il est recommandé, pour ne pas alourdir le corps du rapport d'expertise, de reporter en annexe les différents documents qui peuvent être joints à l'expertise, en appui de celle-ci.

En particulier et de façon non exhaustive :

- Les plans (plan de situation, plan de masse, etc.) ;
- Les photographies des immeubles ;
- Les états locatifs ou les baux ;
- Les documents d'urbanisme éventuellement disponibles (certificat d'urbanisme, permis de construire) ;
- Les états de charges locatives et plus généralement tous autres documents ne nécessitant pas d'être retranscrits intégralement dans le corps du Rapport d'expertise proprement dit. 