

A/95

ARRETE N° 0001/E/2 (MINDUH DU 20 JAN 2010)
fixant les règles de présentation des cahiers des
charges générales de la promotion immobilière.-

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2006/308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière,

ARRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- (1) Le présent arrêté a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles doivent être présentées les demandes des promoteurs immobiliers désireux de réaliser des opérations d'habitat social, en vue de l'approbation et éventuellement du classement des projets d'aménagement et de construction des logements sociaux, conformément aux dispositions de l'article 21 du décret n° 2007/1419/PM précité.

(2) Les demandes évoquées à l'alinéa 1 ci-dessus sont présentées sous forme de cahier de charges tel que défini par le présent arrêté.

ARTICLE 2.- Au sens du présent arrêté, le classement est l'acte par lequel le Ministre chargé de l'habitat admet un projet au régime de l'habitat social.

CHAPITRE II
DE LA PRESENTATION DES PROJETS ET DES CONDITIONS
DE CLASSEMENT DES INVESTISSEMENTS

ARTICLE 3.- En vue de l'approbation et du classement d'un projet en matière d'habitat social, tout promoteur immobilier doit présenter au Ministre chargé de l'habitat, un dossier comportant :



A- Pour les opérations d'aménagement des terrains en matière d'habitat social :

- une fiche de renseignements suivant un modèle établi par le Ministère en charge de l'habitat ;
- une étude géotechnique de viabilité du terrain à construire ;
- une étude d'impact environnemental, s'il y a lieu ;
- une copie du titre de propriété ou une pièce justifiant la propriété du terrain devant servir à la réalisation du projet ;
- une copie certifiée conforme de l'arrêté portant approbation du lotissement ;
- le contrat type de vente et s'il y a lieu, la promesse-type de vente ;
- les plans et les devis descriptifs et estimatifs des travaux ;
- le prix de vente prévisionnel du mètre carré ;
- la convention de suivi de réalisation des travaux ;
- les plans d'aménagement.

B- Pour les opérations de construction des immeubles en matière d'habitat social :

- une fiche de renseignements suivant un modèle établi par le Ministère en charge de l'habitat ;
- une copie du titre de propriété ou une pièce justifiant la propriété du terrain devant servir à la réalisation du projet ;
- une copie certifiée conforme de l'autorisation de construire ;
- une étude géotechnique de viabilité du terrain à construire ;
- les plans techniques visés par un bureau d'études agréé en la matière ;
- les plans et les devis descriptifs et estimatifs des travaux visés par un architecte ;
- une étude d'impact environnemental, s'il y a lieu ;
- le contrat-type de vente et s'il y a lieu, la promesse-type de vente ;
- le contrat-type de loyer ;
- le prix de vente prévisionnel par unité et s'il y a lieu, le loyer prévisionnel ;
- la convention de suivi de réalisation des travaux par un homme de l'art ;
- le règlement de copropriété dans le cas des immeubles collectifs.

ARTICLE 4.- Le classement du projet tient compte des normes d'habitat social et fait ressortir les caractéristiques suivantes :

- le type de construction et les équipements correspondants ;
- les procédés et les coûts de construction ;
- les matériaux utilisés ;
- les modalités de financement ;
- le planning de réalisation de l'échéancier ;
- le prix de vente.



ARTICLE 5.- (1) Après avis de la commission d'éligibilité aux programmes d'habitat social, le Ministère chargé de l'habitat prononce, le cas échéant, le classement à titre provisoire du projet.

(2) Après remise par le promoteur des attestations d'occupation et constat par les services compétents du Ministère en charge de l'habitat, le Ministre, sur avis de la commission d'éligibilité, prononce le classement définitif du projet réalisé ou le déclare « non classé ».

CHAPITRE III
DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR
VIS-A-VIS DE L'ADMINISTRATION

ARTICLE 6.- (1) Le promoteur doit remettre au Ministère chargé de l'habitat, préalablement à la présentation de son premier projet, les statuts de la société dûment enregistrés, ainsi que le procès-verbal de l'Assemblée générale comportant la désignation des membres du Conseil d'administration.

(2) Toute modification des statuts et/ou de la composition du Conseil d'administration doit être notifiée au Ministre chargé de l'habitat dans un délai de dix (10) jours à compter de leur intervention.

(3) Le promoteur immobilier doit communiquer, dans les deux (2) mois de la fin de chaque exercice, le bilan annuel de l'opération en matière de logements sociaux au Ministre chargé de l'habitat.

ARTICLE 7.- (1) Le promoteur immobilier doit, après achèvement des travaux d'aménagement ou de construction, remettre au Ministre chargé de l'habitat, une copie du procès-verbal de réception définitive des travaux.

(2) A la copie du procès-verbal exigé à l'alinéa 1 ci-dessus, est annexé un certificat de conformité délivré par l'autorité compétente et de bonne exécution des travaux établi par l'architecte ou l'ingénieur-conseil, le bureau d'études ou de contrôle chargé du suivi du projet.

ARTICLE 8.- Au cours de l'exécution d'un projet classé, le promoteur immobilier doit informer le Ministère chargé de l'habitat des modifications survenues et fournir, à cet effet, les pièces réglementaires nécessaires.

ARTICLE 9.- Le promoteur doit permettre aux agents habilités du Ministère en charge de l'habitat de procéder à la vérification de la conformité des travaux exécutés selon les règles de l'art, aux pièces écrites et aux plans approuvés du projet.

ARTICLE 10.- (1) Le promoteur immobilier doit engager les formalités de morcellement des immeubles du projet et prendre en charge l'enregistrement et l'inscription de la vente au registre foncier.

(2) Les frais de bornage, d'inscription de l'acte de vente et de l'établissement d'un nouveau titre foncier sont à la charge de l'acquéreur.



CHAPITRE IV
DES OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATION

ARTICLE 11.- (1) Après avis de la commission d'éligibilité au programme d'habitat social, le Ministre en charge de l'habitat prend une décision de classement à titre provisoire pour le classement de l'investissement et ce, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date du dépôt du dossier. En cas de refus, le promoteur immobilier en est informé par tout moyen laissant trace écrite.

(2) La décision de classement à titre provisoire prévue à l'alinéa 1 ci-dessus sera considérée comme nulle et le projet comme nouveau si le promoteur immobilier procède à des modifications des plans du projet pour lequel un dossier de classement de l'investissement y afférent a été présenté.

CHAPITRE V
DISPOSITION FINALE

ARTICLE 12.- Le présent arrêté sera enregistré et publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 20 JAN 2010

