UBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL – PATRIE

DECRET N° 2007/1419/PM DU 02 NOV 2007
fixant les conditions d'application de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- la Constitution ;
- la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- 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 4 août 1995 ;
- le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, ensemble ses divers modificatifs ;
- le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.- Le présent décret fixe les conditions d'exercice et l'organisation de la profession de promoteur immobilier.

ARTICLE 2.- (1) La promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :

- des opérations de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat ;
- la construction ou la rénovation d'immeubles.

(2) Les immeubles visés à l'alinéa (1) ci-dessus peuvent être individuels, semi-collectifs ou collectifs et destinés à l'habitation, à l'industrie, au commerce, ou à usage professionnel en vue de la vente de la location-vente ou de la location simple.

ARTICLE 3.- Au sens du présent décret on entend par :

1. *pré réception technique* : le constat d'achèvement des travaux sur le plan technique avant la réception provisoire effectuée par le promoteur, l'architecte et les entrepreneurs conformément aux plans, devis, cahiers de charge et métrés ;

8 (1) Tout demandeur à l'agrément doit remplir les conditions légales requises commerçant.

(2) Le silence de l'Administration, soixante (60) jours après la réception de la le d'agrément, vaut acceptation.

SECTION II
DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

CLE 9.- (1) La garantie financière exigée du promoteur immobilier de par la loi e soit :

- d'une caution déposée dans une banque agréé et versée dans un compte ouvert au nom du promoteur immobilier ;
- d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit agréé par le Ministère chargé des finances et la COBAC.

(2) La garantie financière prévue à l'alinéa (1) ci-dessus ne peut, en tout état use, être inférieure à vingt cinq (25) millions de francs CFA.

TICLE 10.- La garantie prévue à l'article 8 ci-dessus s'applique uniquement aux ations effectuées dans le cadre de la profession.

TICLE 11.- La garantie cesse de produire des effets en raison de :

- la mainlevée de la caution délivrée par le Ministre chargé de l'Habitat ;
- la dénonciation du contrat de caution par la banque ;
- l'expiration du contrat.

SECTION III
DE L'ASSURANCE

ARTICLE 12.- Les promoteurs immobiliers souscrivent, auprès d'une société d'assurance gréée par la CIMA, une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la esponsabilité civile professionnelle de leurs activités pour chaque établissement, agence ou bureau.

ARTICLE 13.- (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 délivrer l'agrément par tout moyen laissant trace écrite.

(2) Le non respect des formalité 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 du promoteur immobilier.

ICLE 14.- (1) La responsabilité du promoteur immobilier couverte par l'assurance ...ant aux vices de construction décelés et ce, durant un an, après la réception provisoire constructions et jusqu'à la réception définitive.

(2) La réception provisoire intervient après la levée des réserves émises de la pré réception technique.

(3) La réception définitive intervient un an après la réception provisoire.

TICLE 15.- (1) Le promoteur immobilier s'assure que l'Entrepreneur ou toute sonne intervenant dans le projet souscrit une police d'assurance couvrant tout risque de antier et ce, avant le démarrage des travaux ou avant son implication.

(2) L'Entrepreneur doit également souscrire une police d'assurance cennale de l'ensemble des ouvrages.

CHAPITRE III
DE L'ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

RTICLE 16.- (1) Le promoteur immobilier doit disposer d'un cadre spécialement aménagé et décent pour l'exercice de sa profession.

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

ARTICLE 17.- Le promoteur immobilier doit faire figurer, sur tous les documents à usage professionnel, le numéro et les références de son agrément, l'adresse du siège social, la dénomination, la forme juridique sous laquelle l'activité est exercée et éventuellement le numéro d'adhésion à une organisation professionnelle déclarée.

ARTICLE 18.- (1) Le titulaire de l'agrément est tenu d'apposer en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une fiche indiquant le numéro de l'agrément, la dénomination, la forme juridique et l'adresse du siège social s'il s'agit d'une personne morale, le nom et l'adresse s'il s'agit d'une personne physique.

(2) L'agrément est individuel et insusceptible de toute transaction.

(3) La violation des dispositions de l'alinéa (2) ci-dessus entraîne, outre les poursuites pénales éventuelles, le retrait de l'agrément objet de la transaction et l'interdiction d'exercer, pendant cinq (5) ans la profession tant au cédant qu'au bénéficiaire de la cession.

ARTICLE 19.- Le promoteur immobilier doit disposer des compétences capables de résoudre tous les problèmes d'ordre technique, administratif et juridique. Il doit notamment utiliser les services d'un architecte et d'un ingénieur dans le domaine des travaux publics et du bâtiment, d'un juriste titulaire au moins de la Licence en droit et d'un comptable titulaire au moins du Baccalauréat en comptabilité.

CHAPITRE IV
DES OPÉRATIONS D'HABITAT SOCIAL

ARTICLE 20.- Le promoteur immobilier qui envisage réaliser des opérations d'habitat social, peut bénéficier du concours financier de la puissance publique. Dans ce cas, il est tenu de respecter les normes d'habitat social en vigueur.

ARTICLE 21.- (1) Les opérations d'habitat social bénéficiant du concours financier prévu à l'article 20 ci-dessus sont soumises à une autorisation du Ministre chargé de l'habitat.

(2) L'autorisation prévue à l'alinéa (1) ci-dessus fait suite à une demande préalable indiquant le programme des travaux, les types de logements ainsi que les équipements correspondants, les procédés et les coûts de construction, la définition et les modalités de financement, le planning de réalisation et l'échéancier.

(3) Les demandes d'autorisation sont déposées auprès des services déconcentrés du Ministre chargé de l'habitat pour transmission à l'autorité centrale.

ARTICLE 22.- Les modalités d'octroi du concours financier et les critères d'éligibilité au financement public sont fixés par un arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement de l'habitat et des finances, sur proposition d'une commission d'éligibilité aux programmes d'habitat social.

ARTICLE 23.- La composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission prévue à l'article 22 ci-dessus sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'habitat

ARTICLE 24.- Les services techniques du Ministère chargé de l'habitat peuvent intervenir dans des programmes d'habitat social et sur les chantiers pour s'assurer :

- du respect des normes et prescriptions techniques ;
- du déroulement normal des chantiers en fonction du planning de réalisation ;
- de la bonne organisation, de la maîtrise et de l'encadrement des travaux.

ARTICLE 25.- (1) Tout programme d'habitat social réalisé par un promoteur immobilier fait l'objet de réceptions provisoire et définitive par une commission prévue à cet effet.

(2) L'entrepreneur, l'architecte et le promoteur immobilier adressent une demande écrite au Ministre chargé de l'Habitat, indiquant de façon précise, la date à partir de laquelle les travaux peuvent être réceptionnés.

(3) Une décision du Ministre chargé de l'habitat donnant suite à la de de réception des travaux intervient dans un délai de quarante cinq (45) jours à er de la date de réception de la demande. Passé ce délai, le silence de inistration vaut approbation des travaux.

CLE 26.- (1) Le non-respect par le promoteur immobilier des prescriptions liées aux s d'habitat social et aux critères d'éligibilité retenus entraîne la suspension de tout tie du concours financier de la puissance publique et éventuellement le retrait de nent ; sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires.

(2) La suspension ou le retrait est prononcé par le Ministre chargé de tat après avis de la commission consultative de la promotion immobilière.

CHAPITRE V
DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER ET DU MAITRE D'OUVRAGE

SECTION I
DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER

ICLE 27.- Le promoteur immobilier établit, en liaison avec les services compétents finistère chargé de l'habitat, son programme annuel de réalisations conformément au de développement économique et social.

ICLE 28.- (1) Dans le cadre de ses activités professionnelles, le promoteur immobilier mplit tous les actes d'administration tant par lui-même que par ses représentants ux.

(2) La délégation de pouvoirs ou de signature se fait exclusivement par notarié. Une expédition de cet acte est transmise dans les soixante-douze (72) heures Ministre chargé de l'habitat par tout moyen laissant trace écrite.

(3) Les représentants légaux des personnes morales reçoivent leurs ıvoirs des statuts. Tout changement intervenu dans lesdits statuts est porté à la naissance du Ministre chargé de l'habitat dans les mêmes délais et forme que prévus à linéa (2) ci-dessus.

(4) La délégation de pouvoirs et l'attribution de la qualité de représentants gaux ne sont accordées qu'à des personnes remplissant les conditions requises pour ercer la fonction de Promoteur Immobilier.

ICLE 29.- Le promoteur immobilier est astreint au secret professionnel.

ICLE 30.- Tout engagement professionnel obligeant le promoteur immobilier, quelle soit la forme juridique sur laquelle il s'exerce, fait l'objet d'une convention écrite lable définissant la nature et l'étendue des missions et interventions ainsi que des alités de rémunération. Cette convention comporte explicitement les règles lamentales définissant les rapports entre le promoteur immobilier et les cocontractants.

ICLE 31.- Le promoteur immobilier s'assure que les ouvrages s'exécutent formément aux plans et devis annexés et que les délais de livraison et le prix global té sont respectés.

TICLE 32.- (1) Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations ges à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître d'ouvrage.

(2) Le promoteur immobilier ne peut invoquer le fait d'un sous traitant ur échapper à la responsabilité qui est la sienne en raison de la mauvaise exécution des vaux.

(3) Le promoteur immobilier est tenu de livrer tous les lots et/ou bâtiments nformément aux normes en vigueur, notamment dans les conditions d'habitabilité, de curité, d'hygiène et de fonctionnalité.

RTICLE 33.- (1) Les tiers ne sont pas liés par une obligation née du contrat de promotion immobilière.

(2) Toutefois, en cas d'irrégularités dûment constatées et qui leur causent préjudice, ils peuvent fonder leur action sur le champ de la responsabilité délictuelle.

RTICLE 34.- Le non respect par le promoteur immobilier des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme entraîne le retrait de l'agrément sans préjudice des autres sanctions prévues.

SECTION II
DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

ARTICLE 35.- Le Maître d'Ouvrage est tenu de se conformer aux clauses contractuelles. ce titre, il doit notamment :

- payer le prix et la rémunération convenus ;
- exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur immobilier en vertu des pouvoirs résultant du contrat ;
- s'abstenir de procéder à toute modification de nature à renchérir le programme ou à allonger les délais conformément au cahier de charges.

CHAPITRE VII
ONS TRANSITOIRES ET FINALES

promotion immobilière sont soumis aux formalités de
pour être opposables aux tiers.

à la date de signature du présent décret exercent les
ou assurent la direction d'un établissement, d'une
immobilière disposent d'un délai de six (6) mois pour
conformément au présent décret.

sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis
ais et en anglais./-

Yaoundé, le 02 NOV. 2007

LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,

INONI Ephraïm

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

MINISTERE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN

PAIX – TRAVAIL – PATRIE

PROJET DE NOTE JUSTIFICATIVE DE LA RELECTURE DU DECRET N° 2007/PM DU 02 NOVEMBRE 2007 FIXANT LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI N° 97/003 DU 10 JANVIER 1997 RELATIVE A LA PROMOTION IMMOBILIERE.

Dans le cadre du processus d'amélioration du cadre normatif en vue du développement de la profession de promoteur immobilier au Cameroun, il a été identifié une « pesanteur » qui nécessite une réflexion au sein du Comité chargé de l'examen et de la mise en forme des textes sur l'urbanisme et l'habitat. Il s'agit de la garantie financière.

En effet, les dispositions de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière et ses textes subséquents, notamment le décret n°2007/1419/PM DU 02 novembre 2007 fixant ses conditions d'application, prévoient que l'exercice de la profession de promoteur immobilier est soumis à un agrément préalable. La demande d'agrément doit comporter entre autres pièces une garantie financière d'un montant de 25 000 000FCFA (vingt cinq millions de francs) déposée dans une banque agréée et dans un compte ouvert au nom du promoteur immobilier. Cette disposition avait été prise en son temps pour protéger les acquéreurs contre des promoteurs immobiliers véreux.

Cependant avec la loi n°2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire, activité nouvelle que le législateur se souciait de réglementer dans la loi organisant la profession de promoteur immobilier, il est prévu des dispositions relatives à la garantie d'achèvement et à la garantie de remboursement qui protègent l'acquéreur de logement. Ces garanties sont souscrites auprès du Notaire.

D'autres arguments permettent de dire que l'activité de promotion immobilière doit être davantage encouragée compte tenu de la forte demande en logements afin de permettre aux investisseurs d'accompagner l'Etat dans les programmes immobiliers. Par ailleurs, la commission consultative de promotion immobilière qui a pour rôle entre autres d'examiner les dossiers de demande d'agrément, a en sa session du vendredi 19 octobre 2012, proposé en lieu et place de la garantie financière prévue à l'article 9 du décret suscité, la détention d'un titre foncier d'une superficie minimale de 5 000 m^2.

Enfin, la garantie financière ne devrait être exigée qu'aux promoteurs immobiliers désireux d'obtenir l'appui de l'Etat pour la réalisation des programmes d'habitat social