

REPUBLICQUE DU CAMEROUN

PAIX - TRAVAIL - PATRIE

LOI N° 97 / 003 DU 10 JAN. 1997
RELATIVE A LA PROMOTION IMMOBILIERE.

Ruben Calvin Hoki
Architecte DEIAU
Urbaniste DUTC

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

TITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.- (1) La présente loi régit la promotion immobilière.

(2) Sont soumises aux dispositions de la présente loi et de ses textes d'application les personnes physiques ou morales, dont l'activité est :

a) de conclure et exécuter des contrats de promotion immobilière ;

b) de prendre dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative des réalisations immobilières, d'assurer la coordination des opérations, d'intervenir dans l'étude des programmes immobiliers à réaliser et de mettre à la disposition des usagers des logements construits par attribution ou par vente à terme ou à l'état futur d'achèvement.

ARTICLE 2.- Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "promoteur immobilier", s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder pour un prix convenu au moyen de contrat(s) à la livraison d'ouvrage(s) et/ou à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifice(s) ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

ARTICLE 3.- Au sens de la présente loi, un immeuble collectif est considéré comme étant à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque dix pour cent (10 %) au moins de sa superficie est affectée à de tels usages.

ARTICLE 4.- Est réputé :

1) Constructeur de l'ouvrage :

- tout architecte, entrepreneur, technicien ou toute autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

- toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage ou de mandataire de ce dernier, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

2) Maître d'ouvrage : la personne physique ou morale bénéficiaire de l'ouvrage à réaliser.

ARTICLE 5.- Un immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

ARTICLE 6.- (1) La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement.

(2) Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

ARTICLE 7.- (1) Le contrat préliminaire ou contrat de réservation est d'application exclusive dans le secteur du logement.

(2) Il est rédigé devant notaire.

TITRE II DES PROMOTEURS IMMOBILIERS ET DES SOCIETES DE CONSTRUCTION

CHAPITRE I DU PROMOTEUR IMMOBILIER

ARTICLE 8.- (1) Sans préjudice de l'application des lois et règlements relatifs à l'activité commerciale, nul ne peut avoir la qualité de promoteur immobilier s'il ne remplit les conditions suivantes :

1) Pour les personnes physiques :

- a) être de nationalité camerounaise ou ressortissant d'un Etat étranger ayant conclu un accord de réciprocité avec le Cameroun ;
- b) être âgées de vingt-et-un (21) ans au moins ;
- c) être en règle vis-à-vis des administrations fiscale et de sécurité sociale ;
- d) justifier de la garantie financière prévue à l'article 11 ;
- e) ne pas être frappées de l'une des incompatibilités, incapacités ou interdictions énumérées aux articles 9 et 10 de la présente loi.

2) Pour les personnes morales :

- a) être constituées en société de promotion immobilière telle que prévue par la présente loi ;
- b) fixer son siège au Cameroun ;
- c) être en règle vis-à-vis des administrations fiscale et de sécurité sociale ;
- d) justifier de la garantie financière prévue à l'article 11 ;
- e) avoir des représentants légaux remplissant les conditions prévues au 1) b) et c) ci-dessus.

(2) Tout promoteur immobilier est astreint à la tenue d'une comptabilité conforme au plan comptable en vigueur dans l'UDEAC.

(3) Tout promoteur étranger désirant exercer son activité au Cameroun est tenu de se mettre en association ou en groupement avec un promoteur camerounais agréé ou un investisseur de nationalité camerounaise.

ARTICLE 9.- Ne peuvent se livrer à l'activité de promotion immobilière :

- les officiers ministériels et clerks d'officiers ministériels ;
- les syndics de règlement judiciaire et de liquidation des biens ;
- les administrateurs judiciaires.

ARTICLE 10.- (1) Nul ne peut se livrer, participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la formation ou à la gestion d'une société de promotion immobilière ou prêter son concours, même à titre accessoire, à la promotion immobilière s'il a fait l'objet d'une condamnation définitive non amnistiée à une peine d'emprisonnement pour l'une des infractions suivantes :

- faux et usage de faux en écritures publiques, privées, de commerce ou de banque ;
- vol, escroquerie, abus de confiance, extorsion de fonds, valeurs, ou signature, recel, banqueroute ;
- émission de chèque sans provision ;
- usure ;
- concussion commise par un fonctionnaire public ;
- corruption ;
- soustraction ou détournement de deniers publics ;
- faux témoignage, faux serment, subornation de témoins, déclarations mensongères, infractions à la législation sur les banques, les assurances et les changes.

(2) L'interdiction visée à l'alinéa (1) s'applique également :

- aux faillis et aux personnes frappées de faillite personnelle ou d'une interdiction de diriger, de gérer, d'administrer ou de contrôler une entreprise commerciale ;
- aux officiers publics ministériels destitués ;
- aux syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;

- aux membres de professions constituées en Ordre, lorsqu'ils sont radiés définitivement et à titre disciplinaire pour manquement à la probité.

ARTICLE 11.- Toute personne désireuse de se livrer à la promotion immobilière est astreinte à la constitution d'une garantie financière, suivant des modalités fixées par un décret d'application de la présente loi.

ARTICLE 12.- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle encourue du fait de l'activité de promotion immobilière peuvent, en sus de la garantie financière, être couvertes par une police d'assurance particulière, suivant des modalités fixées par un décret d'application de la présente loi.

ARTICLE 13.- La société de promotion immobilière regroupe exclusivement des personnes qui mènent ou peuvent mener des activités de promoteur immobilier.

ARTICLE 14.- (1) Les personnes morales de droit public peuvent avoir la qualité de promoteur immobilier lorsque leurs actes constitutifs en disposent ainsi.

(2) Les promoteurs immobiliers publics sont dispensés de la garantie financière prévue à l'article 11 de la présente loi et de l'écrit prévu à l'article 54.

Toutefois, leurs réalisations immobilières doivent :

- obéir aux normes fixées unilatéralement ou par un contrat de performance ;
- bénéficier, au moins en partie, d'un financement d'origine publique.

ARTICLE 15.- (1) Les promoteurs publics ou privés interviennent comme vendeurs ou prestataires de service.

(2) Lorsqu'ils interviennent comme prestataires de service, les promoteurs immobiliers publics sont dispensés de l'obligation de conclure un contrat de promotion.

ARTICLE 16.- (1) Le promoteur immobilier qui n'investit aucun capital dans l'opération immobilière apparaît comme prestataire de service.

(2) Le promoteur exécutant ou prestataire de service dépend d'une source de financement unique.

Dans le domaine de la construction collective, les prestataires de ce type sont tous des filiales d'une banque, d'un établissement financier public ou privé, d'une société ayant un objet en rapport avec le secteur immobilier.

ARTICLE 17.- (1) Le promoteur immobilier indépendant, maître d'ouvrage ou promoteur vendeur, peut faire un appel de fonds pour financer son entreprise, notamment pour obtenir des prêts ou des cautionnements.

(2) Les parts dont bénéficient les promoteurs immobiliers privés sont consenties par les banques, en exécution d'une ligne d'ouverture de crédit.

La convention correspondante constitue l'une des formes de la garantie financière imposée aux promoteurs, à la condition qu'elle comporte une stipulation pour cause au profit de l'acquéreur.

ARTICLE 18.- (1) Lorsque le promoteur fait appel à d'autres investisseurs pour financer l'opération immobilière, il est tenu de recourir à une société interposée. Dans ce cas, Le promoteur dirige la réalisation comme gérant de la société ou en exécution d'un contrat de prestation de service conclu avec celle-ci.

(2) Lorsque le promoteur prend la direction de la société, ses obligations doivent être précisées dans un écrit spécial dont le contenu équivaut à celui du contrat de promotion.

ARTICLE 19.- Le promoteur investisseur conduit toutes les phases de l'opération, de l'acquisition du terrain à la mise du produit à la disposition du public.

CHAPITRE II DES SOCIETES DE CONSTRUCTION

SECTION I DES SOCIETES CIVILES CONSTITUEES EN VUE DE LA VENTE D'IMMEUBLES

ARTICLE 20.- (1) Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par partie, sont soumises à la fois aux conditions générales de validité des contrats et aux conditions propres à la validité des sociétés civiles.

(2) Les immeubles construits par ces sociétés ne peuvent être attribués, en totalité ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, à peine de nullité absolue de l'attribution.

ARTICLE 21.- (1) La construction en vue de la vente est une activité civile. Les sociétés civiles de construction peuvent exercer d'autres activités civiles, notamment la location d'immeubles.

(2) Elles ne peuvent exercer une activité commerciale.

ARTICLE 22.- Sont considérées comme opérations de nature commerciale :

- les cessions de terrains non bâtis, lorsqu'elles répondent aux critères d'opérations spéculatives habituelles ;
- la mise à la disposition des acheteurs de constructions, d'équipements sportifs ou de loisirs moyennant rémunération ;
- les ventes de locaux équipés de certains éléments de mobiliers.

ARTICLE 23.- (1) Les associés sont tenus du passif sur tous leurs biens, à proportion de leurs droits sociaux.

(2) Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse dans un délai librement déterminé. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

(3) Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant du droit commun, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

ARTICLE 24.- (1) Les associés sont tenus de donner suite aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, dans les proportions prévues à l'article 23, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme, en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

(2) Lorsqu'un associé n'a pas rempli ses obligations, ses droits peuvent, à l'expiration du délai d'un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique, à la requête des représentants de la société, par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

En première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social et, en deuxième convocation, à la majorité des deux tiers (2/3) de droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

(3) Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée générale ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

(4) La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

(5) Lorsque des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

ARTICLE 25.- Les dispositions des articles 20 à 24 sont d'ordre public.

SECTION II
DES SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION
D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES

ARTICLE 26.- (1) Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la législation en vigueur, même lorsqu'elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

(2) L'objet des sociétés visées à l'alinéa (1) comprend également la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

(3) Les sociétés visées aux (1) et (2) peuvent également se constituer en coopératives ou en groupes d'initiative commune, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 27.- (1) Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

(2) Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celles des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

(3) Lorsque l'attribution en propriété d'une ou de plusieurs fraction(s) de l'immeuble doit emporter l'application de la législation relative à la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette législation. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des équipements communs, s'il en est prévu.

(4) Le règlement ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

(5) L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

ARTICLE 28.- (1) Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction, la restauration ou l'aménagement de l'immeuble social, en proportion de leurs droits dans le capital.

(2) Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain sont réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive, par rapport à la valeur globale du terrain.

ARTICLE 29.- (1) L'associé n'ayant pas rempli les obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article 28, ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à obtenir l'attribution en propriété ou en jouissance de ladite fraction.

(2) Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, à l'expiration d'un délai d'un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale.

En première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social et, en deuxième convocation, à la majorité des deux tiers (2/3) des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions, détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

3) La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Ce dernier reste tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Dans ce cas, les dispositions de l'article 24 (4) et (5) s'appliquent.

ARTICLE 30.- (1) Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils peuvent prétendre par rapport à la valeur de l'ensemble, telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

(2) Lorsque les statuts contiennent la clause prévue à l'article 29, alinéa (2), les associés doivent contribuer aux dépenses entraînées par les acquisitions du terrain, ainsi qu'à celles afférentes aux travaux de construction, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et sur les ouvrages.

(3) Lorsque les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article 28 excèdent de plus du quart (1/4) la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou à ceux des coassocié(s) que la répartition incriminée a avantagé(s), à concurrence des sommes que chacun d'eux s'est trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

(4) Dans le cas où les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article 28 sont inférieures de plus du quart (1/4) à la contribution qui incombe à cet associé suivant les dispositions du présent article, tout associé peut réclamer à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

(5) Les dispositions du présent article peuvent être invoquées après la dissolution de la société par ou à l'encontre de tous ceux qui ont la qualité d'associé, avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition, de restauration ou d'aménagement, dans un délai maximal de deux (2) ans à compter de la date de dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

ARTICLE 31.- (1) Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues par la législation relative à la copropriété des immeubles bâtis.

(2) Le règlement élaboré en application des dispositions de l'alinéa (1) fixe la quote-part qui incombe à chaque associé et dans chacune des catégories des charges. A défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégorie(s) des charges.

(3) Les dispositions de l'article 30 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

(4) Un associé peut demander à la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble, la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article, lorsque la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ($1/4$) ou lorsque la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart ($1/4$) dans l'une ou l'autre des catégorie(s) de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa (1).

Lorsque l'action est reconnue fondée, la juridiction saisie procède à une nouvelle répartition des charges.

(5) Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision, nonobstant tout acte contraire.

Dans le cas où le règlement prévu à l'article 27 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

ARTICLE 32.- (1) La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

- par les associés, pour leur permettre de donner suite aux appels de fonds de la société, nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

(2) La caution hypothécaire visée à l'alinéa (1) doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéfice du crédit a vocation en propriété.

(3) La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis. Elle ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

ARTICLE 33.- (1) Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant dans l'acte de cession ou dans une annexe.

(2) Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

ARTICLE 34.- (1) La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers (2/3) des associés et des deux tiers (2/3) des voix.

(2) L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateur(s) chargé(s) de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage. Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction, dans les conditions prévues à l'alinéa (4). Il doit comporter des attributions des fractions d'immeubles et une répartition du passif conforme aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

(3) Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants-droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la dotation.

(4) Les associés n'ayant pas rempli les obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément aux dispositions de la présente loi, prétendre à une attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés desdites obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière. Le liquidateur fait établir le projet de partage

en la forme authentique. Les associés sont invités, en tant que de besoin, par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

(5) Les associés contestant le partage peuvent, dans un délai maximal de quinze (15) jours à compter de la date d'établissement ou de notification, suivant le cas, du projet de partage, assigner le liquidateur en rectification devant la juridiction compétente du siège de la société. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

ARTICLE 35.- (1) La publication au livre foncier du département concerné et au fichier immobilier lorsqu'il en existe est faite à la diligence du liquidateur. Exception faite du cas où les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société ou d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction.

(2) A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander à la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance de la juridiction susvisée, laquelle est saisie et statue suivant la forme prévue pour les référés.

Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

(3) Les dispositions des alinéa (1) et (2) demeurent applicables après dissolution de la société concernée. Les pouvoirs dévolus à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateur(s).

(4) Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort de la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble.

(5) Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants-cause, qu'après évaluation préalable des biens résiduels appartenant à la société.

SECTION III
DES SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION
D'IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION OU A
USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION

ARTICLE 36.- Les sociétés ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

- soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
- soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées à l'article 54. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ses opérations, conformément aux dispositions de la présente loi.

ARTICLE 37.- (1) Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les indications prévues par la présente loi, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées dans ledit écrit.

Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible.

(2) Les dispositions de l'alinéa (1) ne font pas obstacle au versement, par les associés souscripteurs du capital initial, des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

ARTICLE 38.- (1) La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

(2) Le contrat préliminaire prévu à l'alinéa (1) doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux ainsi qu'aux conditions financières de l'opération.

(3) Le dépôt de garantie doit être effectué dans un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement financier agréé ou auprès d'un notaire.

(4) Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans un délai maximal de trois (3) mois au déposant, si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

(5) Toute autre promesse d'achat ou de cessions de parts est nulle.

ARTICLE 39.- Les dispositions des articles 37 et 38 sont d'ordre public.

SECTION IV DES SOCIETES DE CONSTRUCTION POURSUIVANT PLUSIEURS PROGRAMMES

ARTICLE 40.- Lorsqu'une société civile constituée en vue de la vente d'immeubles ne poursuit pas simultanément la construction de l'ensemble de logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d'intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.

ARTICLE 41.- (1) A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des associés dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, convoquée soit par le conseil d'administration ou la gérance de la société, soit par

l'associé le plus diligent, peut décider, sous réserve des dispositions du présent article, que les appels de fonds visés à l'article 40 sont répartis comme prévu audit article.

(2) L'assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers (2/3) au moins des associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix, chaque associé disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société.

En outre, les décisions de l'assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale de tous les associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications des statuts. Cette assemblée est réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la date de tenue de l'assemblée spéciale. Elle apporte aux statuts les modifications correspondantes.

(3) La répartition entre les divers associés de leurs créances ou dettes à l'égard de la société est effectuée par le conseil d'administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu'après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés que doit convoquer le conseil d'administration ou la gérance dans un délai maximal d'un (1) an à compter de la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire prévue à l'alinéa (2).

ARTICLE 42.- (1) Les membres des sociétés civiles immobilières dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions prévues à l'article 55, demander la convocation d'une assemblée générale de tous les associés à l'effet de décider :

- soit la dissolution de la société et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés nouvelles constituées conformément aux dispositions de la présente loi ;
- soit l'apport d'un ou plusieurs élément(s) d'actif à une ou plusieurs société(s) constituée(s) comme indiqué ci-dessus.

(2) Dans ce cas, l'assemblée générale doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans un délai maximal

d'un (1) mois à compter de la date de tenue de l'assemblée spéciale. Cette assemblée statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications des statuts.

ARTICLE 43.- (1) Les sociétés nouvelles prennent en charge l'intégralité du passif correspondant aux divers éléments d'actif de la société ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ancienne dont elles assurent la continuation.

(2) Dans le partage des titres reçus par la société ancienne, les associés reçoivent les parts ou actions des sociétés nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.

ARTICLE 44.- Lorsque les projets d'aménagement des ensembles d'habitations entrepris ou réalisés par la société comportent des ouvrages d'intérêt commun à plusieurs sociétés nouvelles, la société ancienne ne peut être dissoute qu'après qu'un syndicat de copropriétaires a été établi par un règlement de copropriété pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.

SECTION V DES DISPOSITIONS PARTICULIERES COMMUNES AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 45.- (1) Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à l'utilisation ou à sa destination.

(2) Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

ARTICLE 46.- (1) La présomption de responsabilité prévue à l'article 45 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, à la condition exclusive que ces éléments fassent indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

(2) Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés au (1) ci-dessus

lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

(3) Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement dont la durée minimale à compter de la réception de l'ouvrage est fixée par un décret d'application de la présente loi.

ARTICLE 47.- (1) Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par la présente loi à la charge du locateur d'oeuvre qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

(2) Pour l'application des dispositions du (1) ci-dessus, sont assimilés à des fabricants :

- celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;
- celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

TITRE III DES DISPOSITIONS SPECIALES APPLICABLES A LA PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE I DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE

ARTICLE 48.- (1) Le contrat de promotion emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et, généralement, celui d'accomplir à concurrence du prix global convenu, au nom du maître d'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

(2) Toutefois, le promoteur n'engage le maître d'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les acte de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou, le cas échéant, dans un acte postérieur.

Le maître d'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

ARTICLE 49.- (1) Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

(2) Lorsque le promoteur s'engage à exécuter lui-même une partie des opérations du programme, il est tenu, quant au déroulement de ces opérations, aux obligations de constructeur.

ARTICLE 50.- (1) Lorsque avant l'achèvement du programme, le maître d'ouvrage cède les droits qu'il détient relativement à celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit dans l'ensemble du contrat.

(2) Le cédant est garant de l'exécution des obligations incombant au maître d'ouvrage en vertu du contrat cédé. Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

(3) Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître d'ouvrage, sans l'accord de celui-ci.

(4) Les conditions d'opposabilité aux tiers d'un contrat de promotion immobilière sont fixées par un décret d'application de la présente loi.

ARTICLE 51.- La mission du promoteur ne s'achève qu'à la livraison de l'ouvrage et lorsque les comptes de construction ont été définitivement arrêtés, sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 52.- Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

a) la situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;

b) la consistance et les caractéristiques techniques des bâtiments à construire ;

c) les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;

d) le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir. Lorsqu'un poste pour imprévu est inclus dans le prix et que le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître d'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier l'utilité pour exécuter sa mission ;

e) les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

f) la rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;

g) le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

h) la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

(2) Par dérogation aux dispositions de l'alinéa (1), le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des indications limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

(3) Toute violation des dispositions des alinéas (1) et (2) entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître d'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître d'ouvrage des contrats passés par le promoteur immobilier.

ARTICLE 55.- (1) Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître d'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la date de la mise en demeure restée infructueuse.

(2) Nonobstant les dispositions de l'alinéa (1), un délai supplémentaire peut être demandé pendant le mois prévu au dit alinéa. Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours du délai ainsi octroyé. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

ARTICLE 56.- Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni accepter du maître d'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut également être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

ARTICLE 57.- (1) Les organismes d'habitat social ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue à l'article 11, lorsqu'ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière.

(2) Ils sont également dispensés de l'écrit prévu à l'article 54.

ARTICLE 58.- Les dispositions des articles 53 à 57 sont d'ordre public.

TITRE IV DES DISPOSITIONS PENALES

ARTICLE 59.- Sans préjudice des sanctions plus sévères éventuellement prévues par la législation pénale, est punie d'un emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et d'une amende de cinquante mille (50 000) francs à deux millions (2 000 000) de francs ou de l'une de ces deux (2) peines seulement, toute personne qui :

- d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations de promotion immobilière en violation des conditions prévues par la présente loi ;

- ne communique pas, sur leur demande, aux personnels de l'Administration compétente chargée du contrôle, les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle ou fait obstacle ou obstruction à l'exercice de leur mission.

ARTICLE 60.- Toute personne qui exige ou accepte un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des règles de constitution des sociétés civiles immobilières est punie d'un emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et d'une amende de cent mille (100 000) à trois cent mille (300 000) francs ou de l'une de ces deux (2) peines seulement.

ARTICLE 61.- Est puni des peines prévues à l'article 38 du Code pénal, quiconque détourne tout ou partie des sommes représentant un ou plusieurs versement(s), dépôt(s), souscription(s) d'effets de commerce à l'occasion d'un contrat de société ou de promotion immobilière soumis aux dispositions de la présente loi.

ARTICLE 62.- Toute personne qui contrevient aux incompatibilités et interdictions résultant des articles 9 et 10 est punie d'un emprisonnement de six (6) mois au moins et de deux (2) ans au plus et d'une amende de cent mille (100 000) francs à sept millions cinq cent mille (7 500 000) francs, ou de l'une de ces deux (2) peines.

ARTICLE 63.- Est puni d'un emprisonnement d'un (1) mois à cinq (5) ans et d'une amende de cinq millions (5 000 000) de francs à sept millions cinq cent mille (7 500 000) francs quiconque contrevient aux dispositions de la présente loi relatives aux sociétés de construction poursuivant plusieurs programmes.

ARTICLE 64.- Sans préjudice des sanctions plus sévères éventuellement prévues par la législation pénale, est punie des peines prévues à l'article 62, toute personne qui :

1) porte des indications inexactes ou incomplètes dans les contrats ou documents prévus par la présente loi dans l'exécution desdits contrats ou documents, trompe ou tente de tromper sur la qualité, la quantité ou les dimensions de la construction ou des matériaux, appareils ou produits employés ou fournis ;

2) met obstacle à l'action des organes de contrôle ;

3) assure en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, la gestion d'une société de promotion immobilière, fait de mauvaise foi, des biens ou du crédit de la société ou des pouvoirs ou des voix dont elle dispose, un usage qu'elle sait contraire à l'intérêt de ladite société, dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou entreprise quelconque dans laquelle elle est intéressée directement.

TITRE V

DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 65. - L'Etat et, dans le cadre de leurs compétences respectives, les collectivités territoriales décentralisées concourent à la promotion immobilière par des mesures qui doivent tendre à favoriser une offre de logements dont l'importance, la diversité et l'insertion à l'environnement sont de nature à assurer la liberté de choix du mode d'habitation pour toute personne.

ARTICLE 66. - La loi de Finances fixe, en tant que de besoin, les mesures d'incitation en faveur de la promotion immobilière et de l'habitat.

ARTICLE 67. - La vente d'immeubles à construire à terme ou en l'état futur d'achèvement, fait l'objet d'une loi.

ARTICLE 68. - (1) Les personnes physiques ou morales exerçant toute activité se rapportant à la promotion immobilière à la date de promulgation de la présente loi sont tenues de se conformer à ses dispositions dans un délai maximal de dix-huit (18) mois à compter de ladite date.

(2) Passé le délai prévu à l'alinéa (1), et faute pour elles de s'y être conformées, l'exercice de cette activité leur est interdit, sans préjudice des sanctions pénales prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE 69. - Des décrets d'application de la présente loi en précisent, en tant que de besoin, les modalités.

ARTICLE 70. - Sont abrogées les dispositions de la loi n°85/06 du 4 Juillet 1985 portant organisation de la profession de promoteur immobilier.

ARTICLE 71. - La présente loi sera enregistrée, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

YAOUNDE, le 10 JAN. 1997

