

Les modalités d'application de la loi N° 2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière

Décret N° 2009/1727/PM du 04 septembre 2009

Le Premier ministre, chef du gouvernement, décreète :

Chapitre I : Des dispositions générales

Art. 1er : Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi N° 2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière.

Art. 2. Tout contrat de location accession doit contenir outre les pièces énumérées à l'article 4 de la loi N° 2009/010 susvisée, les éléments de forme et de fond de tous les autres contrats notamment ceux qui permettent d'identifier sans équivoque les parties contractantes et précisent les deux (2) phases du contrat, ainsi que les modalités de répartition de la redevance.

Art. 3. Les fonds déposés au titre de contrat de réservation ne peuvent excéder cinq pour cent (5%) du montant du prix de l'immeuble faisant l'objet du dit contrat. Ils sont restitués sans frais à l'accédant si la vente n'est pas conclue au plus tard trois (3) mois après la signature du contrat de réservation ou si l'immeuble est achevé à la date de cette signature, ou dans les deux (2) mois suivant l'achèvement de l'immeuble, dans le cas contraire :

Chapitre II : Des droits et des obligations des parties

Art. 4. (1) Le paiement du solde du prix, déduction faite de la fraction du dit prix versé dans la redevance, intervient soit au moment de la levée de l'option, soit au jour de la signature de l'acte de transfert de propriété.

(2) Les parties peuvent également convenir que le prix sera payable après le transfert de propriété. Elles peuvent également convenir par clause expresse que l'accédant pourra s'en libérer avant la date prévue pour la levée d'option.

Art. 5. (1) Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réfections courantes de l'immeuble ainsi que des parties communes en cas de copropriété, incombent à l'accédant. Il en est également des risques dont il répond en sa qualité d'occupant.

(2) Le vendeur conserve, jusqu'au transfert de la propriété, la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble, ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'anchérissement, à l'exclusion de leurs parties mobiles. En tout état de cause, sont concernés les éléments qui, de par l'architecture de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sont de nature à mettre en danger la stabilité de l'immeuble.

Art. 6 (1) La réévaluation du prix révisé, consécutive aux travaux d'amélioration de l'immeuble dans le cadre de la copropriété, ne peut excéder dix pour cent (10%) du prix de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

(2) A défaut d'accord entre le vendeur et l'accédant sur la modification des charges ainsi que la réévaluation du prix de l'immeuble, les parties peuvent recourir à une action en justice ou à un arbitrage.

Art. 7. La signature d'un contrat de location accession est, au regard de la copropriété, assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations au vendeur aussi bien vis-à-vis des tiers que de tout gouvernement. Il exerce dans ce cas les actions qui ont pour objet de contester les décisions relatives à l'occupation et à la propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble, ainsi que celles qui sont de nature à porter atteinte à l'immeuble.

Art. 8. Lorsque le contrat de location-accession por-

te sur un immeuble en copropriété, sa conclusion doit être notifiée au syndic de la copropriété et, le cas échéant, aux autres copropriétaires.

Art. 9. A la demande de l'accédant et après notification du projet d'acte, le vendeur peut abréger le délai légal et procéder à la signature du contrat avant l'expiration du délai.

Chapitre III : Des garanties des constructeurs

Art. 10 (1) En cas de résiliation ou de non transfert de propriété au terme convenu du fait de l'insuccès par le vendeur de ses obligations, l'accédant bénéficie, nonobstant toute convention contraire, d'un droit de maintien, valant préavis, dans les lieux.

(2) Le préavis prévu à l'alinéa 1 ci-dessus ne peut être inférieur à une durée de six (6) mois à compter de la date de la réalisation, si celle-ci intervient après la levée de l'option ou à une durée de trois (3) mois si elle intervient avant la date prévue pour la levée de l'option.

Art. 11. Le délai de préavis prévu à l'article 10 ci-dessus court à compter de la date de restitution par le vendeur des sommes reçues. L'indemnité d'occupation alors due ne peut être supérieure au montant de la redevance diminuée de la fraction imposable sur le prix de l'immeuble.

Chapitre IV : De la cession des droits et de l'aliénation de l'immeuble

Section I : De la cession des droits

Art. 12 : L'accédant peut disposer au profit des tiers, mais pour leur totalité uniquement, des droits qu'il tient du contrat, sauf opposition justifiée du vendeur fondée sur des motifs sérieux et légitimes, notamment l'insolvabilité du cessionnaire.

Art. 13. La cession des droits doit, en tout état de

cause, être signifiée au vendeur, et même être acceptée par lui, dans un acte authentique.

Section II : De l'aliénation de l'immeuble

Art. 14. L'aliénation de l'immeuble, qu'elle intervienne à titre onéreux ou à titre gratuit ou par suite d'adjudication, subitue de plein droit, le nouveau propriétaire dans les droits et obligations du vendeur.

Art. 15. Si la garantie de remboursement ne résulte pas du privilège de l'accédant, l'aliénation est subordonnée à la fourniture par le nouveau propriétaire de l'une des autres garanties prévues par la loi.

Art. 16. Si le vendeur est une personne physique et si la garantie revêt la forme d'un cautionnement, une clause expresse dans la convention doit préciser que l'obligation solidaire de la caution sert, même en cas de substitution ou de décès du vendeur.

Chapitre V : De l'information et de la protection de l'accédant

Art. 17 (1) Le vendeur ou son mandataire 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 mois au moins avant la date de la signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

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

Art. 18. Lorsque le contrat indique que l'accédant entend recourir à un ou plusieurs prêts, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. Cette condition doit être réalisée à la

date de l'exigibilité du paiement.

Art. 19. La situation de l'accédant prise en considération par l'organisme prêteur pour l'octroi de ces prêts, s'apprécie soit à la date de la signature du contrat, soit à la date de la levée de l'option lorsque la situation de cette date est favorable à l'accédant.

Art. 20 (1) Lorsque le contrat de location accession indique que le prix sera payé sans recourir à la formule d'emprunt, ledit contrat doit porter, de la main de l'accédant ou de son mandataire, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir renoncé à invoquer la condition suspensive prévue à l'article 18 ci-dessus.

(2) Dans le cas contraire et dans l'hypothèse où un prêt est néanmoins demandé, il pourra invoquer à son profit, la condition suspensive, à condition qu'elle soit réalisée à la date de l'exigibilité de paiement.

Art. 21. Un arrêté conjoint des ministres chargés respectivement des finances et de l'habitat précise, en fonction du marché de l'immobilier et le cas échéant chaque année, les taux minima et maxima d'affection de la redevance.

Chapitre VI : Des dispositions diverses et finales

Art. 22. Un arrêté du ministre chargé de l'habitat précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

Art. 24. Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 04 septembre 2009

Le Premier ministre,
Chef du gouvernement,
(4) Philémon YANG