

***Décret n°2007/1419/PM du 02 novembre
2007 fixant les conditions d'application de
la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à
la promotion immobilière***

DECRET N° 2007/1419 PM DU 07 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,

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

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- 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 ;

2. *réception provisoire des travaux* : l'analyse des travaux réalisés en comparaison avec les devis, plans, cahiers des charges et métrés effectués par le promoteur, l'architecte, le maître d'ouvrage et les entrepreneurs. C'est également le moment de la vérification de la concordance entre ces éléments, de la spécification des différences, de la détermination des travaux à rectifier ou à terminer, du listing de tous les vices visibles et de la fixation des éventuelles indemnités de retard ;
3. *réception définitive* : l'analyse des travaux réalisés en comparaison avec le procès verbal de réception provisoire effectuée par le promoteur, l'architecte, le maître d'ouvrage et les entrepreneurs.

CHAPITRE II DES CONDITIONS D'ACCÈS ET D'EXERCICE DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBLIER

ARTICLE 4.- (1) Par le contrat de promotion immobilière, le promoteur immobilier s'oblige à conclure les contrats, à recevoir les travaux, à liquider les marchés et généralement à accomplir, à concurrence du prix convenu au nom du Maître d'Ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

(2) Toutefois, le promoteur immobilier n'engage le Maître d'Ouvrage, par les actes de disposition qu'il conclut, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

SECTION I DE L'AGREMENT

ARTICLE 5.- (1) L'exercice de la profession de promoteur immobilier est soumis à un agrément préalable.

(2) L'agrément est octroyé par un arrêté du Ministre chargé de l'habitat après avis favorable de la commission consultative de la promotion immobilière.

(3) Une décision du Ministre chargé de l'habitat fixe la composition et le fonctionnement de la commission consultative prévue à l'alinéa (2) ci-dessus.

ARTICLE 6.- La demande d'agrément est souscrite par la personne physique ou par les représentants légaux ou statutaires de la personne morale.

ARTICLE 7.- (1) Tout demandeur à l'agrément doit justifier d'un capital suffisant et de compétences personnelles avec l'engagement de s'assurer le concours d'hommes de l'art et d'un personnel qualifié.

(2) Une décision du Ministre chargé de l'habitat précise les critères en vertu desquels les conditions précisées à l'alinéa (1) ci-dessus sont remplies.

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

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

SECTION II DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

ARTICLE 9.- (1) La garantie financière exigée du promoteur immobilier de par la loi résulte 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 de cause, être inférieure à vingt cinq (25) millions de francs CFA.

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

ARTICLE 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 agréée par la CIMA, une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité 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.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 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 régler 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'article (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 demande de réception des travaux intervient dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la date de réception de la demande. Passé ce délai, le silence de l'Administration vaut approbation des travaux.

ARTICLE 26.- (1) Le non-respect par le promoteur immobilier des prescriptions liées aux normes d'habitat social et aux critères d'éligibilité retenus entraîne la suspension de toute ou partie du concours financier de la puissance publique et éventuellement le retrait de l'agrément, sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires.

(2) La suspension ou le retrait est prononcé par le Ministre chargé de l'habitat 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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 32.- (1) Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations prises 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 pour échapper à la responsabilité qui est la sienne en raison de la mauvaise exécution des travaux.

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

ARTICLE 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.

ARTICLE 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. En 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 renchérisse le programme ou à allonger les délais conformément au cahier de charges.

ARTICLE 36.- Les contrats établis sont opposables au maître d'ouvrage lorsqu'il donne l'autorisation expresse au promoteur immobilier de les conclure avec un tiers.

ARTICLE 37.- Un cahier de charges est élaboré par le maître d'ouvrage et soumis à la signature du promoteur immobilier. Il tient compte des spécificités de chaque opération.

CHAPITRE VI DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE

SECTION I DE LA FORME ET DE L'OBJET DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

ARTICLE 38.- (1) Le contrat prend effet après sa signature et sa notification.

(2) La notification prévue à l'alinéa (1) ci-dessus est faite à l'initiative du Maître d'Ouvrage dans un délai de soixante douze (72) heures à compter de sa signature. La notification est faite par tout moyen laissant trace écrite et ayant date certaine.

(3) Le défaut de notification ou la notification tardive fait courir, à l'égard du Maître d'Ouvrage, le délai d'exécution prévu par le cahier de charges.

ARTICLE 39.- (1) Un dossier technique établi par un architecte agréé comprenant les plans, les coupes et élévation avec les côtes utiles des bâtiments, les voies, les réseaux divers et les aménagements extérieurs, est annexé au contrat de promotion immobilière.

(2) Les documents prévus à l'alinéa (1) ci-dessus font ressortir les surfaces de chacune des pièces, de chacun des locaux, des annexes ou des dégagements prévus dans la construction en faisant mention des éléments d'équipements qui seront réalisés.

ARTICLE 40.- Lorsqu'il s'agit d'immeuble collectif ou d'ensemble immobilier comportant des locaux ou des logements semblables, les indications détaillées peuvent se limiter aux types des locaux dès lors que sont fournies les indications suffisantes.

SECTION II DU PRIX DU CONTRAT, DE LA REMUNERATION ET DES GARANTIES

ARTICLE 41.- Le prix convenu tel que défini par la loi est augmenté ou diminué, selon le cas, des sommes résultant du jeu des clauses d'actualisation et de révision prévues dans les contrats et marchés conclus pour la réalisation de l'immeuble.

ARTICLE 42.- Avant la signature des contrats et marchés indiqués à l'article 41 ci-dessus, le Promoteur Immobilier notifie aux co-contractants le prix convenu dans la convention de promotion immobilière, déduction faite du poste pour imprévus et du total des engagements en cours pour la réalisation de l'immeuble.

ARTICLE 43.- (1) Le contrat de promotion immobilière précise les modes de règlement du prix éventuellement révisé.

(2) Les paiements sont faits en fonction de l'état d'avancement des travaux justifiés selon les modalités prévues au contrat.

Toutefois, ils ne peuvent excéder un total de :

- 15% du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70% à la mise hors d'eau.

(3) Le prix s'entend déduction faite de la somme figurant au poste pour imprévus, dans la mesure où elle n'a pas été utilisée dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 44.- (1) Les modalités de règlement du prix prévues à l'article 43 ci-dessus sont appliquées dans les proportions suivantes :

- 10% de la rémunération à la signature du contrat de promotion immobilière dans le cas où les études préliminaires ont fait l'objet d'un contrat distinct et 25% dans le cas contraire ;
- 50% à la mise hors d'eau ;
- 75% à l'achèvement des travaux d'équipement (tout corps d'état) ;
- 95% à la livraison du bâtiment au maître d'ouvrage.

(2) Le solde est consigné par le Maître d'Ouvrage lors de la livraison, à moins que le promoteur immobilier ne fournisse, pour un montant égal, une caution bancaire. Dans tous les cas, il est payable à l'achèvement de la mission.

ARTICLE 45.- Le Maître d'Ouvrage est tenu d'indemniser le promoteur immobilier pour les dépassements résultant de son fait, notamment du retard dans le règlement du prix et des délais de paiements résultant du contrat.

ARTICLE 46.- La garantie prévue pour l'exécution de la mission par le promoteur immobilier ne s'étend pas à l'indemnisation prévue à l'article 45 ci-dessus.

ARTICLE 47.- Les dépassements des délais contractuels qui ne sont imputables ni au Maître d'Ouvrage, ni à un cas de force majeure, ne peuvent entraîner aucune révision du prix au profit du promoteur immobilier.

ARTICLE 48.- La garantie d'exécution du contrat prend fin à l'achèvement de la mission du promoteur immobilier.

CHAPITRE VII
DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 49.- Les contrats de promotion immobilière sont soumis aux formalités de publicité foncière de droit commun pour être opposables aux tiers.

ARTICLE 50.- Les personnes qui à la date de signature du présent décret exercent les activités de promoteur immobilier ou assurent la direction d'un établissement, d'une agence ou d'un bureau de promotion immobilière disposent d'un délai de six (6) mois pour présenter les demandes d'agrément conformément au présent décret.

ARTICLE 51.- Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 02 NOV. 2007

LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,


INOM Ephraïm