REPUBLIQUE DU CAMEROUN PAIX - TRAVAIL - PATRIE

---------- ----------

Décret n° 2009/1726/pm du 04 septembre 2009
Fixant les modalités d'application de la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire.

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 la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire ;
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 aout 1995 ;
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° 2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre ;
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.

DECRETE :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er.- Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire.

Article 2.- (1) Le contrat de vente d'immeubles à construire est un accord conclu entre le vendeur et le futur acquéreur sur le transfert de la propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à construire, moyennant paiement par le futur acquéreur d'un acompte au titre de garantie.

(2) Le vendeur de l'immeuble à construire reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception définitive des travaux.

(3) Le contrat de vente, lorsqu'il porte sur le logement, est précédé d'un contrat de réservation, suivi par le contrat définitif et s'achève par la livraison dans le délai prévu.

CHAPITRE II :
DU CONTRAT DE RESERVATION

Article 3.- (1) Le contrat de réservation doit, à peine de nullité, comporter les conditions légales suivant lesquelles le futur acquéreur peut renoncer à la signature du contrat définitif et exiger le remboursement de sa garantie.

(2) Au moins sept (7) jours avant la signature du contrat de réservation, celui-ci est présenté en intégralité au futur acquéreur ; copie lui est laissée pendant cette période de réflexion. Les formalités ci-dessus sont faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

(3) Au cours du délai de réflexion, le futur acquéreur peut se rétracter de son offre de contracter. Cette rétractation doit intervenir dans un délai de sept (7) jours à compter de la notification du contrat de réservation par le vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

(4) Au cours du délai de réflexion, il n'est exigé aucun paiement ou versement d'acompte au futur acquéreur.

Article 4.- (1) En dehors du dépôt de garantie effectué par l'acheteur en contrepartie de l'obligation de réservation souscrite par le vendeur, l'acquéreur ne doit verser aucune somme d'argent avant la signature du contrat.

(2) Le montant de la garantie visée à l'alinéa (1) ci-dessus est limité ainsi qu'il suit :

1. dix pour cent (10%) maximum du prix de vente, si le contrat de vente proprement dit, doit être signé dans un délai d'un an ;
2. cinq pour cent (5%) du prix de vente, si le délai est d'un à deux (2) ans.

Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai prévu pour la vente est supérieur à deux (2) ans.

Article 5.- (1) Le futur acquéreur qui décide, après la signature du contrat de réservation et sans aucun motif valable de ne pas signer le contrat définitif, perd la totalité de sa garantie.

(2) Si le refus de signer le contrat définitif résulte d'une différence anormale entre le contrat de réservation et contrat définitif, le montant de la garantie est intégralement remboursé.

(3) Dans les deux (2) cas mentionnés ci-dessus, le futur acquéreur adresse au vendeur et, éventuellement, à l'organisme ayant fourni la garantie, une lettre énonçant les motifs de la non signature. La lettre est faite avec accusé de réception et transmise par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

Article 6.- La différence anormale citée à l'article 5 ci-dessus peut provenir des motifs suivants :

3. le vendeur ne respecte pas la date prévue pour la signature du contrat de vente ;
4. le prix de vente est supérieur d'au moins cinq pour cent (5%) au prix prévisionnel, éventuellement révisé ;
5. le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à faire obtenir à l'acquéreur, est inferieur de dix pour cent (10%) à ce qui était prévu dans le contrat de réservation ;
6. le logement, tel qu'il est décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à la description contenu dans le contrat de réservation (modification portant sur le nombre et la disposition des pièces, la situation de l'appartement dans l'immeuble, la qualité de matériaux) ;
7. l'un des éléments d'équipement prévu n'est pas fourni ;
8. l'acquéreur n'obtient pas le prêt recherché par lui-même comme prévu dans le contrat de réservation.

Article 7.- Le remboursement de la garantie doit intervenir dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande.

CHAPITRE III :
DU CONTRAT DEFINITIF

Article 8.- Le contrat vente définitif doit obligatoirement être présenté à l'acquéreur au moins un mois avant la date de sa signature par la lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen ayant date certaine et laissant trace écrite.

Article 9.- (1) Lorsque le contrat définitif indique que la totalité du prix convenu sera payé à l'aide d'un prêt ou des traites à venir, cette condition doit être réalisée dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la signature du contrat définitif.

(2) En cas de non réalisation de la condition suspensive du paiement du prix, le contrat est résilié à la diligence de la partie lésée.

Article 10.- Le délai de livraison de l'immeuble, objet du contrat, doit y être expressément fixé. Il est exprimé en mois.

Article 11.- (1) En cas de retard dans la réalisation des travaux de construction dans les délais impartis, le vendeur est passible d'une indemnité d'un pour cent (1%) par mois de la somme due, sans toutefois dépasser dix pour cent (10%) par an.

(2) Toutefois, l'indemnité de retard ne sera appliquée qu'un mois après la date de la réception de la partie défaillante d'une mise en demeure adressée par l'autre partie.

(3) En cas de retard de l'acquéreur dans les versements dans les délais impartis, le contrat peut prévoir une pénalité à la charge de l'acquéreur. Elle ne peut dépasser un pour cent (1%) du montant à verser par mois de retard.

Article 12.- En cas de résolution d'un contrat de vente d'immeuble à construire, la partie lésée peut prétendre à une indemnité ne dépassant pas dix pour cent (10%) du prix de vente.

Article 13.- Le vendeur peut exiger de l'acquéreur des versements intermédiaires en marge des échelonnements prévus à l'article 24 de la loi n°2009/009 susvisée. Dans ce cas, chaque versement intermédiaire doit être justifié par un avancement effectif des travaux, établi par une attestation de l'architecte du programme.

CHAPITRE IV :
DES GARANTIES D'ACHEVEMENT OU DE REMBOURSEMENT

Article 14.- La garantie d'achèvement doit financer l'achèvement des travaux conformément au permis de construire et aux indications contractuelles portées dans l'acte de vente.

Article 15.- La garantie d'achèvement ne pourra être réclamée s'agissant de défaut de conformité ou malfaçons que s'ils rendent impropre la destination de l'immeuble vendu.

Article 16.- La garantie d'achèvement ne se confond pas avec la possibilité pour l'acquéreur d'exiger l'exécution des termes de la vente en application du droit commun, et le cas échéant, d'obtenir la résolution du contrat.

Article 17.- (1) Le garant est tenu de fournir les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il n'est pas tenu de prendre la direction de l'ouvrage et d'achever lui-même les travaux.

(2) La garantie d'achèvement n'intervient pas au titre de non respect des délais et des préjudices qui en découlent ni au titre des vices de construction, dès lors que leur existence ne fait pas obstacle à l'achèvement de l'immeuble.

(3) La garantie d'achèvement peut être invoquée et mise en œuvre dans toutes les hypothèses où le vendeur ne dispose pas de fonds nécessaires pour financer l'achèvement de l'immeuble.

Article 18.- Le garant n'ayant pas à intervenir dans les opérations de construction, n'est pas tenu d'indemniser l'acquéreur du préjudice résultant d'une résolution de la vente, en raison de l'impossibilité technique d'achever l'immeuble.

Article 19.- La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. La preuve de l'achèvement est apportée soit par la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par un homme de l'art, soit par la constatation d'une personne désignée par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble.

Article 20.- La garantie de remboursement ne peut être invoquée par l'acquéreur que si elle est expressément prévue dans le contrat de vente.

Article 21.- La garantie de remboursement ne joue que pour le défaut d'achèvement de l'immeuble et ne couvre que le montant de remboursement des versements effectués, en dehors d'éventuels frais, pénalités de retard ou dommages et intérêts.

Article 22.- La garantie de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, dûment constaté conformément aux dispositions de la loi relative à la vente d'immeubles à construire. Elle ne dure pas jusqu'à la réception de l'immeuble par l'acquéreur.

La déclaration d'achèvement des travaux ne dépend pas de la délivrance du certificat de conformité.

Article 23.- Le vendeur doit être en mesure de fournir à l'acquéreur, outre la garantie de remboursement mentionnée à l'article 21 ci-dessus, la garantie des vices cachés et la garantie décennale.

CHAPITRE V :
DE LA RECEPTION E DE LA LIVRAISON

Article 24.- (1) La réception se fait entre le vendeur et les entrepreneurs. L'acquéreur laisse l'entière responsabilité au vendeur.

Le vendeur doit faire inscrire les vices apparents ou éventuels dans le procès verbal de réception qu'il signe avec chacun des entrepreneurs.

(2) Ce procès verbal évoqué à l'alinéa (1) ci-dessus doit permettre de comparer les observations techniques faites au moment de la réception avec l'état de logement à la livraison.

(3) Le procès verbal doit permettre également à l'acquéreur de veiller à la réparation des vices apparents par le vendeur.

Article 25.- Le contrat doit prévoir que le vendeur devra remettre à l'acquéreur, au moment de la livraison du logement, le procès verbal de réception certifié conforme par le vendeur.

Article 26.- L'acquéreur doit connaître la date exacte de réception de chacun des travaux.

Article 27.- Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception, des travaux et, pour ceux d'entre eux ayant fait l'objet des réserves, jusqu'à leur levée.

Article 28.- (1) La livraison de l'immeuble est faite par le vendeur à l'acquéreur. Elle est matérialisée par la remise des clés. Elle peut donner lieu à un procès verbal.

(2) La livraison des parties communes dans les immeubles collectifs doit intervenir entre le vendeur et le syndic provisoire représentant le syndicat de copropriété.

Article 29.- Le vendeur est tenu dès l'obtention du certificat de conformité, dans un délai, n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de sa signature, d'en informer l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception et de requérir le morcellement du titre de propriété de chaque partie divise.

CHAPITRE VI :
DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 30.- Un arrêté du ministre chargé de l'habitat précise, en tant que de besoin, les modalités d'application de certaines dispositions du présent décret.

Article 31.- 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,

PHILEMON YANG

REPUBLIQUE DU CAMEROUN PAIX - TRAVAIL - PATRIE

DECRET N° 2009-1727-PM DU 04 SEPTEMBRE 2009
Fixant les modalités d'application de la loi n° 2009-010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession a la propriété 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 la loi n° 2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété 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 aout 1995 ;
Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/267 du 7 septembre 2007 ;
Vu le décret n° 2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre ;
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,

CHAPITRE I :

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 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 promotion immobilière.

Article 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 précisant les deux (2) phases du contrat, ainsi que les modalités de répartition de la redevance.

Article 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 dudit 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

Article 4.- (1) Le paiement du solde du prix, déduction faite de la fraction dudit prix contenu 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 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.

Article 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'étanchéité, 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.

Article 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.

Article 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 groupement. 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.

Article 8.- Lorsque le contrat de location-accession porte sur un immeuble en copropriété, sa conclusion doit être notifiée au syndic de la copropriété et, le cas échéant, aux autres copropriétaires.

Article 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 CONTRACTANTS

Article 10.- (1) En as de résiliation ou de non transfert de propriété au terme convenu du fait de l'inexécution 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.

Article 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 sur le prix de l'immeuble.

CHAPITRE IV :
DE LA CESSION DES DROITS ET
DE L'ALIENATION DE L'IMMEUBLE

SECTION I :
DE LA CESSION DES DROITS

Article 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.

Article 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'ALIENATION DE L'IMMEUBLE

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

Article 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.

Article 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'ACCEDANT

Article17.- (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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 reconnait 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.

Article 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'affectation de la redevance.

CHAPITRES VI :
DES DISPOSITIONS DIVERSE ET FINALES

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

Article 23.- 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

PHILEMON YANG