

Arrêté n°00332/Y.15.1/MINUH/D C00
Fixant les bases de calcul de la valeur vénale des constructions frappées
d'exploitation pour cause d'utilité publique

Le Ministre de l'urbanisme et de l'habitat,

Vu la construction ;

Vu la loi n°85/09 du 04 juillet 1985 relative à la

procédure d'exploitation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation ;

Vu le décret n°86/1399 du 21 novembre 1986 portant réorganisation du gouvernement ;

Vu le décret n°86/1404 du 21 novembre 1986 portant modification de l'article 1er du décret n°85/1173 du 24 août 1985 nommant les membres du gouvernement ;

Vu le décret n°85/187 du 13 février 1985 portant réorganisation du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat ;

Vu les nécessités de service.

ARRETE

Article 1 :

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n°85/09 du 04 juillet 1985 susvisée, la valeur des constructions en vue du calcul des indemnités d'exploitation pour cause d'utilité publique est déterminée par la commission de constat et d'évaluation.

Dans l'exercice des prérogatives ainsi dévolues, les commissaires devront s'appuyer sur les règles définies par le présent arrêté.

Article 2 :

La valeur des constructions visées à l'article 1 er ci-dessus est calculée sur la base d'un taux forfaitaire au mètre carré variant suivant leur qualité.

A cet effet, les constructions sont classées en 06 catégories conformément à l'annexe I du présent arrêté.

Les taux de calcul sont fixés conformément à l'annexe II

Article 3 :

Les valeurs fixées ci-dessus sont des valeurs à neuf de constructions finies à la date connue ou présumée de leur réalisation. Elles seront corrigées d'un taux de vétusté calculé conformément aux règles de l'art.

Les valeurs des constructions non finies sont déterminées sur la base de celle des constructions finies de catégories correspondantes affectées d'un taux de finition calculé suivant les règles de l'art.

Article 4 :

Les états d'expertise dressés sur les bases susvisées doivent ressortir :

- Les dimensions et la superficie de la construction ;
- Son âge et son taux de vétusté ;
- Sa classification assortie d'une description sommaire de sa qualité.

Article 5 :

Les états d'expertise sont dressés par l'expert en construction, membre de la commission et signés de tous les membres de ladite commission.

Article 6 :

Le présent arrêté sera enregistré puis publié au journal officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 20 novembre 1987

Ferdinand Léopold OYONO

ANNEXE I : CATEGORIE DES MAISONS

I- VILLA TRES STANDING

Soubassement en pierre ossature en B.A, remplissage de 15 ou 20 toiture bac auto portant ou dalle en B.A, menuiserie métallique, châssis en verre, plafonnage éverté ou contre-plaques, carreaux ou marbres partout, chauffe eau électrique, bain douche, distribution correcte, peinture « FOM » ou similaire, électricité et installations sanitaires sans reproche lustrerie dernier cri, climatiseur, téléphone orientation idéale dans quartier résidentiel, belle vue sur le terrain, accès privé bitumé, large espace disponible, jardin propre et bien entretenu, pelouse rosier, arbre fruitier, piscine, clôture en grillage, portail métallique.....

II- VILLA DE HAUT STANDING

Soubassement ordinaire, ossature B.A, remplissage parpaings de 10 ou 15 finie, toiture B.A, bac auto portant outôles alu de grande longueur, plafonnage éverté ou contre-plaque en bois vernis, revêtement en carreaux de grès cérame de 10/10 ou similaire au salon, dans la cuisine, les toilettes et la terrasse, revêtement plastique dans les chambres et débarras ou chapes de couleur, menuiserie métallique ou bois chancis vitrées, distribution correcte bains douches, lustrerie fantaisie, climatiseurs, téléphone, eau accès facile, jardin propre, pelouse bien entretenue, clôture portail.....

III- VILLA DE STANDING MOYEN

Soubassement ordinaire, ossature B.A, remplissage parpaing de 15 ou 20 toiture tôle alu ou ondulée ou zinc, plafond contre-plaque, peinture lavable revêtement sol carreaux grès cérame pour la cuisine, toilette et terrasse, carreaux plastiques ou chape de couleur au salon, chambre et débarras, installations électriques et sanitaires correctement exécutées, chauffe eau, couches lustrerie ordinaire, menuiserie bois ou métallique châssis vitrées facile, jardin propre, pelouse bien entretenue.....

IV- VILLA DE STANDING ORDINAIRE

Soubassement ordinaire, ossature en B.A, remplissage en parpaings de 15 ou 20 cloisons de 10 à 15, toiture en tôle, plafonnage, contre-plaques, sol gerflex ou ciment de couleur, eau courante, électricité, sanitaire, clôture portail.....

V- BATIMENT SEMI DURE

Ossature générale en bois dur du pays, enduits ciment B.A, toitures, tôles ondulées, zinc ou alu, plafonnage, contre-plaque, menuiserie bois, revêtement chape simple ou de couleur, peinture chaux alunée, distribution acceptable, installation sanitaire, eau courants électriques accès facile, clôture.....

VI- CONSTRUCTION EN BOIS

Ossature générale en bois dur du pays, remplissage en planches jointives de 20 à 30 cm toiture tôle, plafonnage contre-plaques menuiserie bois, revêtement sol chape simple ou de couleur badigeonnage à la chaux alunée, installation sanitaire, eau courante électricité.....