

**ARRETE N° 0017/E/2/MINH DU 04 AVRIL 2012**

**Fixant les modalités de calcul de la surface utile d'un lot dans  
un immeuble en copropriété.**

**LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN,**

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles bâtis ;
- Vu le décret n°2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du gouvernement ;
- Vu le décret n°2011/410 du 09 décembre 2011 portant formation du gouvernement ;
- Vu le décret n°2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles bâtis,

**ARRETE:**

**CHAPITRE I**

**DES DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1<sup>er</sup>.**- Le présent arrêté fixe les modalités de calcul de la surface utile d'un lot dans un immeuble en copropriété en application des dispositions de l'article 5 du décret n°2011/1131/PM du 11 mai 2011 susvisé.

**Article 2.-** La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la surface utile dudit lot ou de ladite fraction.

## **CHAPITRE II**

### **DES MODALITES DE CALCUL DE LA SURFACE UTILE D'UN LOT**

**Article 3.-** (1) La surface utile est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié de la surface des annexes privatives extérieures.

(2) La surface utile d'un lot résulte des plans de recollement qui doivent faire ressortir les surfaces de toutes les pièces utilisables et des dégagements.

**Article 4.-** La surface habitable est la surface du plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marches, les cages d'escaliers, les gaines, les embrasures des portes et des fenêtres.

**Article 5.-** (1) Les surfaces des annexes privatives sont celles réservées à l'usage exclusif du copropriétaire.

(2) Les surfaces évoquées à l'alinéa 1 ci-dessus sont constituées des annexes intérieures et extérieures et comprennent les caves, les sous sols, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.

**Article 6.-** (1) Les annexes intérieures sont des pièces de service au même titre que les cuisines, les salles d'eau ou les cabinets d'aisance. Elles font partie de la surface habitable du logement et comprennent notamment, les buanderies, les débarras, les séchoirs et les celliers.

(2) Les annexes extérieures sont celles auxquelles l'occupant du logement ne peut accéder qu'à partir des parties communes

### CHAPITRE III

#### DES IMPLICATIONS JURIDIQUES DE LA DETERMINATION

#### DE LA SURFACE UTILE D'UN LOT

**Article 7.-** (1) La surface utile d'un lot est un élément contractuel, ainsi que les cotes et les hauteurs. Ces informations doivent figurer aussi bien dans les contrats de réservation que dans les actes définitifs de vente d'un lot.

(2) La nullité de l'acte de réservation ou de vente peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de surface utile.

(3) Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, tout comme le promettant en cas de promesse d'achat, peut intenter l'action en nullité dans le mois qui suit la signature de l'acte définitif chez le notaire.

**Article 8.-** La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité, de la promesse de vente ou du contrat qui l'a précédé, sur la base de l'absence de mention de cette superficie.

**Article 9.-** Si la surface utile réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte de vente, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

**Article 10.-** Si la surface utile réelle est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte de vente, l'acquéreur peut demander une diminution de prix, proportionnelle à cette différence.

**Article 11.**- L'action en diminution du prix prévue à l'article 10 ci-dessus doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un (01) an à compter de la signature de l'acte définitif constatant la réalisation de la vente, sous peine de forclusion.

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITION FINALE**

**Article 12.**- Le présent arrêté sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 30 Aout 2013

**LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN,**

**Jean Claude MBWENTCHOU**