

## Décret N° 2018/8136/PM du 19 septembre 2018 modifiant et complétant certaines dispositions du 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

Le premier ministre, chef du gouvernement décrète:

**Article 1<sup>er</sup>.** - Les dispositions des articles 10 et 11 du 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 sont modifiées et complétées comme suit:

**«Article 10 (Nouveau).** (1) La division en lots de l'immeuble est matérialisée par un état descriptif de division qui est le document d'identification des lots à des fins de publicité foncière, le lot étant considéré comme partie privative et quote-part des parties communes d'un immeuble en copropriété.

(2) L'état descriptif de division est établi, pour le compte et à la charge du promoteur, par un agent assermenté du Cadastre ou par un géomètre-expert agréé par le Ministère en charge du Cadastre.

(3) Toute personne physique ou morale désirant se faire établir l'état descriptif de division d'un immeuble bâti à mettre en copropriété, saisit au préalable un géomètre assermenté ou agréé par le Ministère en charge du Cadastre, d'un dossier en sept (07) exemplaires composé des pièces suivantes:

- la copie du titre foncier du terrain concerné;
- un certificat de propriété en cours de validité;
- le dossier complet du lotissement approuvé par l'autorité compétente, le cas échéant;
- les plans architecturaux élaborés et visés

par un architecte inscrit à l'ordre des architectes;

- le certificat de conformité de l'immeuble, le cas échéant;

- les plans de recollement élaborés et visés par un architecte inscrit à l'ordre des architectes, le cas échéant;

- les plans d'assainissement, le cas échéant.

(4) A la lumière des indications contenues dans les composantes susmentionnées du dossier, le géomètre procède sous sa responsabilité et avec précision:

- à une description discriminative des parties privatives et de la quote-part des parties communes de l'immeuble concerné;

- à l'affectation des numéros des lots identifiés par palier ou par niveau, assortis des précisions concernant la quote-part des parties communes, la superficie des parties et des annexes éventuels de chacun des lots représentés sur le plan de manière différentielle, sur fond de plan à une échelle réglementaire;

- au calcul des tantièmes applicables, conformément aux textes en vigueur.

(5) L'état descriptif du lot est un extrait de l'état descriptif de division présentant la contenance exhaustive d'un lot particulier. Il comporte les indications ci-après:

- le numéro du lot;

- la superficie de lot et ses annexes éventuelles;

- les parties privatives du lot;

- la surface utile du lot;

- les tantièmes du lot;

- les numéros des lots mitoyens;

- les parties communes du lot.

(6) Le plan du lot établi à l'échelle 1/100<sup>ème</sup> est une représentation graphique en deux dimensions du lot joint en annexe à l'état descriptif du lot. Le plan du lot fournit toutes les précisions sur les renseignements suivants concernant le lot:

- la région, le département, l'arrondissement, la ville et le lieu-dit;

- le titre foncier concerné;

- le nom de l'acquéreur;

- le numéro du lot;

- les numéros des lots mitoyens;

- la superficie des lots mitoyens;

- la superficie des parties privatives;

- l'indication des parties communes;

- la date d'établissement;

- le nom et la signature du géomètre.

(7) L'état descriptif de division et le plan du lot élaboré conformément aux modalités ci-dessus précisées dûment timbrés, sont soumis aux formalités de visas, de mises à jour et d'archivage du service départemental du cadastre territorialement compétent et remis au requérant pour suite de la procédure.

(8) Les formalités de contrôle, de visas, de mises à jour et d'archivage du service départemental du cadastre territorialement compétent de l'état descriptif de division, de l'état descriptif du lot et des plans des lots

de copropriétés établis par les géomètres agréés inscrits à l'ordre des Géomètres sont gratuites.

**Article 11 (Nouveau).** - Il est joint au contrat de cession de chaque lot ou de chaque fraction de lot, une copie du règlement de copropriété et de l'état descriptif du lot concerné.

(2) Pour marquer leur adhésion au règlement de copropriété en cours au moment de l'acquisition de son lot, le nouveau copropriétaire est tenu d'apposer sa signature tant sur la copie du règlement annexé à son acte d'acquisition que sur l'original détenu par le notaire.

(3) La publication au livre foncier du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division les rend opposables à tous. Elle est sanctionnée par la délivrance d'un certificat d'inscription par le conservateur foncier compétent. Ce dernier peut également délivrer des extraits de ces documents à quiconque en fait la demande et notamment aux potentiels acquéreurs des lots, dans les formes réglementaires en vigueur. »

**Article 2.** - Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel, en français et en anglais.

Yaoundé, le 19 septembre 2018  
Le Premier ministre,  
chef du gouvernement,  
(é) Philemon YANG

## Décret N° 2018/8137/PM du 19 septembre 2018 modifiant et complétant certaines dispositions du décret N° 2012/1870/PM du 04 juillet 2012 fixant les modalités de délivrance du titre de propriété dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis

Le premier ministre, chef du gouvernement décrète:

**Article 1<sup>er</sup>.** - Les dispositions des articles 2 et 8 du décret N° 2012/1870/PM du 04 juillet 2012 fixant les modalités de délivrance du titre de propriété dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis, sont modifiées et complétées comme suit:

**«Article 2 (Nouveau).** (1) Le titre de propriété mentionné à l'article 1er ci-dessus est la certification officielle de la propriété immobilière sur un ou plusieurs lots d'une copropriété.

(2) La division en lots d'un immeuble, en vue de leur cession ou commercialisation, est initiée par le propriétaire de l'immeuble ou par le promoteur. Cette division en lots est l'étape préliminaire commune et obligatoire à toutes les catégories immobilières éligibles au régime de la copropriété, à savoir:

- les immeubles bâtis;
- les immeubles à construire;
- les immeubles soumis à la location-accession à la propriété immobilière.

**Article 8 (Nouveau).** (1) L'obtention d'un titre de propriété est consécutive à l'acquisition ou à la cession d'un lot. Celle-ci obéit à un processus qui peut différer selon qu'il s'agit d'un immeuble bâti, d'un immeuble à construire ou d'un immeuble soumis à la location-accession à la propriété.

(2) Tout notaire, saisi d'une demande de délivrance d'un titre de propriété, dans le cadre d'un immeuble bâti, transmet au conservateur foncier territorialement compétent un dossier

comprenant:

- une demande timbrée au tarif en vigueur;

- la copie du titre foncier du terrain sur lequel le bâtiment est construit;

- les plans de masse et de situation du terrain visés par les services du Cadastre;

- les plans de distribution des différents niveaux avec la division des lots et les coupes verticales du bâtiment, visés par le maire territorialement compétent;

- les plans d'assainissement.

(3) Au cas où le terrain sur lequel l'immeuble bâti est en indivision, le dossier doit contenir l'engagement notarié de tous les indivisaires.

(4) Dès la conclusion définitive de la vente d'un lot, le notaire instrumentaire est tenu de transmettre dans les huit (08) jours suivants, sous peine d'engager sa responsabilité civile, copie de l'acte assortie de toutes les précisions au Syndic de copropriété s'il en existe déjà ou au Président du conseil syndical des copropriétaires. Le promoteur est tenu de veiller à ce que le notaire accomplisse la formalité susmentionnée, faute de quoi, il est tenu de payer les charges échues.

(5) Une fois l'acte de vente établi et dûment enregistré, le notaire transmet le dossier au conservateur foncier territorialement compétent, pour suite de la procédure d'établissement du titre de propriété.

(6) Les ventes des lots d'immeubles à construire, soit sous forme de vente à terme (VA 1), soit sous forme de vente en état futur d'achèvement (VEFA), s'effectuent suivant les mêmes modalités que précisées ci-dessus. Toutefois, elles comportent les étapes spécifiques, ci-après:

- la saisine du notaire par le promoteur ou par

tout copropriétaire ayant qualité, aux fins de rédaction du contrat de réservation. Ce contrat est un contrat par lequel le réservant (vendeur) s'engage à réserver un immeuble ou une partie d'un immeuble à un acquéreur ou réservataire, en contrepartie de l'obligation pour ce dernier d'effectuer un dépôt de garantie;

- la notification du futur acquéreur par le notaire, du projet de contrat de réservation. Cette notification doit intervenir au moins sept (7) jours avant la signature du contrat de réservation, délai dont dispose également le futur acquéreur pour exercer son droit d'opposition;

- la rédaction du contrat de réservation par le notaire et la signature de l'acte par les parties. Ce contrat doit notamment comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction, au délai d'exécution des travaux;

- la saisine de l'Administration fiscale par le notaire, pour l'enregistrement du contrat de réservation;

- la notification du futur acquéreur par le notaire du projet de contrat d'aliénation, laquelle doit intervenir au moins un (1) mois avant la signature du contrat de vente définitif;

- le constat de l'achèvement de l'immeuble vendu à terme, par les parties ou par une personne qualifiée, par acte notarié, suivie de la notification par la partie la plus diligente et qui vaut livraison de l'immeuble;

- la saisine du conservateur foncier par le notaire aux fins de publicité foncière.

(7) Concernant la cession d'un lot dans un immeuble par voie de location-accession, les formalités à accomplir sont relativement identiques que celles mentionnées ci-dessus, moyennant

quelques spécificités comme suit:

- la saisine du notaire par le promoteur ou par tout copropriétaire ayant qualité, pour la rédaction du contrat de réservation;

- la notification préalable du futur acquéreur par le notaire du projet de contrat de location-accession à la propriété;

- la rédaction du contrat de location-accession par le notaire et la signature de l'acte par les parties;

- la notification du contrat de location-accession par le notaire au syndic de copropriété;

- la saisine de l'Administration fiscale par le notaire aux fins d'enregistrement du contrat de location-accession à la propriété;

- la saisine du conservateur foncier par le notaire, aux fins de publicité foncière du contrat de location-accession à la propriété;

- l'exercice du droit d'option par l'accédant, en vertu duquel trois mois avant le terme prévu pour la levée d'option convenue dans le contrat de location-accession, le vendeur doit mettre en demeure l'accédant d'exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquiescer la propriété de l'immeuble objet du contrat;

- la rédaction par le notaire du contrat d'aliénation définitif du lot. »

**Article 2.** - Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au journal officiel, en français et en anglais.

Yaoundé, le 19 septembre 2018  
Le Premier ministre,  
chef du gouvernement,  
(é) Philemon YANG