

Décret n° 79-194 du 19 mai 1979

fixant les règles relatives à la création des lotissements

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Constitue un lotissement au sens du présent décret, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

Article 2.- Les lotissements sont créés à l'initiative de leurs propriétaires. Ils doivent être approuvés par l'autorité compétente

Article 3.- Sous réserve de l'obligation d'obtenir un certificat d'urbanisme avant toute vente, les formalités de lotissement ne sont pas requises en cas de division d'une parcelle de terrain domanial ou privé en moins de quatre lots destinés à la création d'habitations, lorsque ces lots doivent être tels que par leur situation ou dimension, ils ne puissent plus faire l'objet d'une division ultérieure.

TITRE II : LOTISSEMENTS PRIVES

CHAPITRE PREMIER : DEPOT ET INSTRUCTION DU DOSSIER DE LOTISSEMENT

Article 4.- (1) Le dossier de lotissement établi en quatre (4) exemplaires est déposé à la mairie contre récépissé.

(2) Chaque exemplaire du dossier comprend :

- a) une demande dont l'original est timbré et signé du propriétaire ou de son mandataire ;
- b) un certificat de propriété ;
- c) un plan de situation à l'échelle de 1/5000 ou 1/10000 extrait du plan d'urbanisme directeur s'il y a lieu, indiquant clairement la position du terrain ;
- d) le projet de lotissement établi sur la base d'un levé topographique à l'échelle de 1/5000 ou 1/1000 visé par le service du cadastre et comportant notamment :
 - l'altimétrie, soit par des courbes de niveau espacées de 1 m, pour les terrains de grande superficie ou dont le relief est accidenté, soit des côtes de niveau pour les terrains de petite superficie ou relativement plats ;
 - la planimétrie, indiquant notamment les voies et les constructions des arbres de haut tige, les lignes électriques ;
 - les lots à créer, chaque lot étant numéroté et côté avec superficie et configuration ;
 - la voirie, avec indication du tracé des voies existantes, à conserver ou élargir, ou de celles qui sont projetées, avec indication de leur largeur ;
 - les espaces verts, les aires de stationnement ;
 - le raccordement éventuel aux voies ferrées ou aux voies d'eau, s'il s'agit d'un lotissement à usage industriel.

- e) un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et éventuellement les conditions de leur réalisation par tranche ;
- f) un règlement fixant les obligations et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement en ce qui concerne notamment les caractéristiques de la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures ;
- g) un cahier de charges qui régit les rapports du lotisseur avec les lotis ;
- h) éventuellement les statuts de l'association syndicale constituée par les acquéreurs des lots en vue de la gestion et de l'entretien des voiries, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés au domaine communal.

Article 5.- (1) Dès réception du dossier, le Maire d'adresse dans les 15 jours qui suivent, assorti de son avis motivé, au service local de l'urbanisme.

(2) Ce dernier dispose d'un délai de trente (30) jours pour instruire le dossier en liaison avec les autres services intéressés avant de le transmettre au Préfet avec ses propositions.

Article 6.- (D.n°90/1481 du 9 nov 1990) le Préfet se prononce par arrêté motivé qui est notifié au lotisseur dans les trente jours suivant la transmission du dossier par le service local de l'urbanisme. A l'expiration de ce délai, le silence gardé par le Préfet vaut approbation du lotissement.

Article 7.- 1) L'arrêté du Préfet énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer ainsi que les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement notamment :

- l'exécution de tous les travaux nécessaires à la viabilisation du lotissement : voirie, distribution d'eau et d'électricité, évacuation des eaux et déchets, bornage des lots ;
- la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts ou de plantations.

2) Il prévoit en outre, s'il y a lieu :

- la participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création. Le Préfet peut exiger que cette participation soit réalisée en tout ou partie sous forme de cession gratuite aux collectivités publiques de certains lots ;
- la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagement d'intérêt collectif ;
- la suspension ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires à la nature du lotissement.

Article 8.- A l'intérieur du périmètre urbain, le lotisseur raccorde ses réseaux de distribution d'eau, d'électricité domestique à ceux des concessionnaires.

Article 9.- (1) l'arrêté d'approbation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas entamés dans un délai de 18 mois à compter de la date de sa notification.

(2) Le Préfet, le maire et le chef de service local de l'urbanisme peuvent à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications jugées nécessaires.

Article 10.- Les transactions sur les terrains compris dans un lotissement ainsi que l'édification de constructions ne peuvent être effectuées qu'après l'approbation du lotissement par le Préfet et exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur. A cet égard, le Préfet délivre sur papier libre sans frais et en dix (10) exemplaires, à la requête du lotisseur, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités et l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation. Mention de ce certificat doit figurer dans l'acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexé à cet acte, l'autre est adressé au bénéficiaire du lot.

CHAPITRE II : SANCTIONS

Article 11.- Sans préjudice de l'application prévues par l'ordonnance n° 73-20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun, toute infraction aux dispositions du présent décret est passible des peines prévues à l'article R 370 du code pénal.

CHAPITRE PREMIER : LOTISSEMENTS CREES PAR LES MUNICIPALITES

Article 12.- Lorsqu'une commune désire créer ou développer un lotissement au sens de l'article 1^{er} ci-dessus, toutes les dispositions prévues au titre 2 du présent décret lui sont applicables mutatis mutandis.

Article 13.- (D.n°90/1481 du 9 nov 1990) (1) pour les lotissements de recasement ayant pour but la cession gratuite ou à titre onéreux de lots aux populations déguerpies à la suite des travaux d'aménagement déclarés d'utilité publique, le maire saisit le service local de l'urbanisme d'un dossier sommaire comprenant :

- un plan de situation ;
- un plan des lots et de la voirie ;
- un programme de viabilisation.

(2) Le service local de l'urbanisme dispose d'un délai de trente jours pour instruire le dossier en liaison avec les autres services intéressés avant de le transmettre au Préfet, avec ses propositions.

(3) L'arrêté d'approbation du Préfet est notifié au maire dans un délai de quarante-cinq jours au plus, à compter de la date de dépôt du dossier. Faute de notification dans ce délai, le lotissement est réputé approuvé.

CHAPITRE II : LOTISSEMENTS CREES PAR L'ETAT

Article 14.- Les lotissements de l'Etat sont créés sur l'initiative du ministre chargé des domaines, sur proposition éventuelle du Préfet territorialement compétent.

Article 15.- Dès réception de l'ordre de lotir, le service du cadastre dresse en liaison avec les services de l'urbanisme et des routes, un projet de lotissement en 4 exemplaires, établi sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500 ou de 1/1000 et comprend :

- l'altimétrie, soit par des courbes de niveau espacées de 1 m, pour les terrains de petite superficie ou dont le relief est accidenté, soit des côtes de niveau pour les terrains de petite superficie ou relativement plats ;
- la planimétrie, indiquant notamment les voies et les constructions existantes ainsi que toutes les dénivellations sensibles, l'emplacement des arbres de haut tige, les lignes électriques ;
- un rapport de présentation ;
- les lots à créer, chaque lot étant numéroté et coté avec superficie et configuration ;
- la voirie avec indication du tracé des voies existantes, à conserver ou à élargir, ou de celles qui sont projetées avec indication de leur largeur ;
- les espaces verts, les aires de stationnement et les terrains de sport ;
- le raccordement éventuel aux voies ferrées ou aux voies d'eau s'il s'agit d'un lotissement à usage industriel.

Article 16.- Au projet de lotissement visé à l'article 15 ci-dessus doivent être annexés :

- un plan de situation à l'échelle de 1/5000 ou de 1/10 000, extrait du plan d'urbanisme directeur s'il y a lieu, indiquant clairement la position du terrain ;
- un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et éventuellement les conditions de leur réalisation par tranches ;
- un cahier de charges.

Article 17.- (D.n°90/ 1481 du 9 nov 1990). Le dossier complet du lotissement est soumis à l'avis du maire du lieu de situation du terrain et transmis au ministre chargé des domaines pour approbation par arrêté.

Article 18.- Avant toute attribution de lots, le Ministre chargé des domaines s'assure de l'exécution de tous les travaux de viabilisation, notamment la voirie et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 19.- Les Ministres chargés de l'Urbanisme, des Domaines et du Cadastre veilleront à l'exécution du présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment les décrets n°s 64-10COR du 30 janvier 1964 et 68-60 COR du 30 avril 1968.

Article 20.- Le présent décret sera enregistré et publié au Journal Officiel en français et en anglais.