

1.7 SANCTIONS

Décret n° 2008-0740-PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

La Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;

Vu le décret n° 92-089 du 04 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95-145 bis du 04 août 1995 ;

Vu le décret n° 2004-320 du 08 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007-268 du 07 septembre 2007 ;

Vu le décret n° 2004-321 du 08 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

Décète :

Chapitre I - Des dispositions générales

Article 1^{er}. - Le présent décret fixe le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme,

Article 2. - Les infractions visées par le présent décret concernent :

a) le non-respect des règles et obligations ci-après :

- alignement et servitude publique ;
- présentation d'un Permis de Construire ou d'Implanter ;
- présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement ;
- hauteur du bâtiment.

b) le non-respect des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction ;

c) l'occupation ou l'empiètement du domaine public, du domaine privé de l'Etat, ou du domaine des Collectivités Territoriales Décentralisées.

Chapitre II - De l'alignement et des servitudes publiques

Article 3. - (1) L'alignement, au sens du présent décret, est la limite séparative d'une

voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Cette limite vaut verticalement, à l'aplomb d'elle-même.

(2) L'alignement vise à dégager la rue des constructions d'auvents, d'encombrements ou d'étalages nuisibles à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique. Il détermine avec les règles de prospect et d'emprise au sol, la forme des rues.

Article 4. - (1) Les règlements des documents de planification urbaine peuvent également imposer des servitudes de reculement. Il peut s'agir du :

a) recul de toute construction par rapport à la bordure extérieure de l'emprise de toute voie publique ;

b) retrait de l'alignement des constructions ou servitudes de visibilité aux abords des carrefours ou des virages.

(2) Le non-respect de ces dispositions qui visent l'embellissement des centres urbains constitue une infraction aux règles d'urbanisme.

Article 5. - (1) La sanction applicable au non-respect de l'alignement est la démolition, à la charge du propriétaire de l'immeuble, par le maire de la Commune concernée, conformément aux dispositions de l'article 87 de la loi n° 2004-018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes.

(2) Cette démolition est faite sans préjudice d'une action judiciaire en dommages et intérêts.

Article 6. - Les servitudes d'utilité publique sont instituées pour garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation et le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre pour protéger un site particulièrement précieux pour la communauté,

Article 7. - Sont considérées comme servitudes d'utilité publique :

a) les servitudes relatives à la conservation du patrimoine :

- naturel tels que la forêt, le littoral maritime, les eaux, les réserves naturelles, les parcs nationaux et les réserves foncières ;
- culturel tels que les monuments historiques et le patrimoine architectural urbain ;
- sportif tel que le complexe sportif.

b) les servitudes relatives à la protection et à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;

- énergie électrique ;
- hydrocarbures ;
- mines et carrières ;
- réseaux de communication : voies ferrées, voiries, centraux téléphoniques, zones aéroportuaires.

c) les servitudes relatives à l'eau et à l'assainissement :

- les cours d'eau et leurs rivages immédiats ;
- les zones inondables ;
- les zones côtières ;
- les canalisations d'eau.

d) les servitudes relatives à la défense nationale :

- les terrains d'atterrissage destinés à l'armée ;
- les postes et ouvrages militaires ;
- les champs de tir.

e) les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique :

- les cimetières ;
- les zones de risque naturel prévisible.

Article 8. - (1) Les constructions érigées sur les servitudes d'utilité publique ne sont pas indemnisables, sauf si ces servitudes portent atteinte à un droit acquis.

(2) Les constructions en violation du respect des servitudes d'utilité publique sont sanctionnées conformément aux dispositions de l'article 4 du présent décret.

Chapitre III - Du Permis de Construire ou d'implanter et du lotissement

Article 9. - (1) La construction d'un édifice sans Permis de Construire ou d'implanter constitue une infraction aux règles d'urbanisme.

(2) Les infractions commises à l'occasion de l'utilisation d'un terrain par le placement d'installations fixes ou mobiles peuvent être imputées à celui qui les a placées, ainsi qu'au propriétaire qui y a consenti ou les a tolérées.

(3) Les infractions évoquées aux alinéas (1) et (2) ci-dessus sont sanctionnées conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment celles de l'article 87 de la loi 2004-018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes et celles de l'article 125 de la loi 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

Article 10. - (1) Pour les infractions énumérées à l'article 9 ci-dessus, le maire ou l'autorité administrative compétente applique une sanction pécuniaire proportionnelle à l'état d'avancement des travaux. En outre, il peut se constituer partie civile et saisir le tribunal compétent sans consignation préalable.

(2) Le tribunal peut ordonner ;

- la remise en état des lieux et la cessation de l'utilisation abusive ;
- l'exécution d'ouvrage et des travaux d'aménagement ou ;
- le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

Article 11. - (1) Le lotisseur a l'obligation de présenter à tout acquéreur le cahier des charges et la décision d'approbation de son plan de lotissement. Pendant l'opération de lotissement, il est tenu de veiller au respect des dispositions du cahier des charges par les acquéreurs.

(2) Dans la limite des dispositions de l'alinéa (1) ci-dessus, le lotisseur est tenu, au risque d'engager sa propre responsabilité, d'informer l'autorité administrative compétente de toute infraction commise par un acquéreur au cours de la mise en valeur de sa parcelle.

(3) Le lotisseur qui ne se conforme pas aux prescriptions des alinéas (1) et (2) ci-dessus encourt les sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Article 12. - (1) Tout acquéreur de parcelle dans un lotissement approuvé, qui constate un non-respect du cahier de charges, est fondé à adresser une requête écrite à l'autorité ayant approuvé le plan afin de contraindre le lotisseur à le respecter.

(2) Si le requérant n'obtient pas une réponse de cette autorité administrative dans un délai de soixante (60) jours, il saisit le tribunal compétent.

Chapitre IV - Des autorités chargées du respect des documents de planification urbaine et des règles générales d'urbanisme

Article 13. - (1) Ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions déterminées à l'article 2 du présent décret, les personnes désignées à l'article 118 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun, accompagnées éventuellement des officiers de police judiciaire. Lesdites personnes ont accès au chantier et aux bâtiments pour faire toutes recherches et constatations utiles.

(2) Ces personnes doivent être désignées en fonction de leur qualification professionnelle.

Article 14. - L'accès à un chantier par les personnes visées à l'article 13 ci-dessus est subordonné à la présentation d'un mandat ou d'un ordre de mission.

Article 15. - Toute personne faisant obstacle sans raison valable à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 118 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun, sera puni conformément aux lois et règlement en vigueur.

Article 16. - Sont habilités à veiller à la bonne application des dispositions des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction :

- les services déconcentrés techniques de l'État ;
- les organismes d'études et d'exécution œuvrant pour le compte de la puissance publique ;
- les établissements publics d'aménagement ;
- les groupements d'initiative foncière urbaine ;
- les ordres professionnels : urbanistes, architectes, géomètres, ingénieurs ;
- les concessionnaires de service public ;
- les populations et ;
- les groupes organisés.

Article 17. - Tout organisme énuméré à l'article 16 ci-dessus qui constate la violation d'une disposition d'un document de planification urbaine ou d'une règle générale d'urbanisme et de construction, est tenue d'en informer le maire concerné, par écrit.

Article 18. - Si au bout de quatre vingt dix (90) jours, le maire ne sanctionne pas l'infraction en question, les personnes énumérées à l'article 16 ci-dessus, peuvent saisir l'autorité administrative ayant approuvé le document de planification urbaine,

Article 19. - (1) L'occupation ou l'empiétement sur le domaine public, le domaine privé de l'État ou des Collectivités Territoriales Décentralisées sans obtention préalable d'une autorisation de l'autorité administrative compétente constitue une infraction passible des sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

(2) Un arrêté du maire territorialement compétent fixe, conformément à la législation en vigueur, les amendes sanctionnant les empiétements du domaine communal.

(3) Les règlements des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction peuvent fixer des zones où aucune installation n'est tolérée.

Chapitre V - Des dispositions diverses et finales

Article 20. - (1) Toute dégradation de la chaussée ou destruction des équipements annexes de la voie publique entraîne leur remise à l'état par l'auteur desdites dégradations, sans préjudice des autres sanctions prévues par la réglementation en vigueur,

(2) En cas de refus de réparer, le maire ou toute autorité compétente peut saisir les juridictions compétentes en réparation des dommages consécutifs à ces dégradations, sans consignation préalable.

Article 21. - Le Ministre chargé de l'urbanisme et le maire territorialement compétent déterminent respectivement, et en tant que de besoin, les autres autorités de l'État et de la Commune compétentes pour saisir les juridictions, en cas de dégradation ou destruction de la chaussée ou d'équipements annexes.

Article 22. - Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 23 avril 2008.

Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,
Inoni Ephraïm.