

DECRET N° ^{2016/1431} /PM DU 27 MAI 2016
relatif aux transactions immobilières privées.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, modifiée et complétée par l'ordonnance n° 77/1 du 10 janvier 1977 ;
- Vu le décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2011/408 du 9 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2011/409 du 9 décembre 2011 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- La vente, la cession gratuite ou l'échange d'un immeuble entre particuliers constituent une transaction immobilière privée au sens du présent décret.

Article 2.- Un immeuble ne peut faire l'objet de transaction par parcelles qu'après un lotissement approuvé conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE II DE LA PROCEDURE

Article 3.- Toute personne désirant céder son immeuble saisit le service départemental du cadastre territorialement compétent d'une demande de bornage de la parcelle concernée, qui indique :

- les noms et prénoms du cédant ;
- le numéro du titre foncier ;
- la superficie de la parcelle et, éventuellement, le numéro du lot et le nom du bénéficiaire.

Article 4.- (1) Le service du cadastre procède au bornage, à l'établissement du procès-verbal et des plans. Le procès-verbal est signé du cédant, du bénéficiaire et du géomètre ayant effectué les travaux.

(2) Le délai des opérations cadastrales mentionné ci-dessus est fixé comme suit :

Superficie	Nombre de jours
≤ 1 ha	1 jour
> 1 ha ≤ 5 ha	2 jours
> 5 ha ≤ 10 ha	3 jours
> 10 ha ≤ 50 ha	10 jours
> 50 ha ≤ 100 ha	20 jours
Au-delà de 100 ha, pour tous les 10 ha supplémentaires	majorer d'un jour

Article 5.- (1) Le service du cadastre procède au contrôle du dossier, et met à jour le plan cadastral sur les supports physiques et numériques.

(2) Les plans timbrés et visés, ainsi que le procès-verbal de bornage, sont remis au requérant pour suite de la procédure.

(3) Le service du cadastre est tenu de mettre à jour ses documents.

Article 6.- (1) Le cédant et le bénéficiaire saisissent conjointement le notaire territorialement compétent d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

- neuf (9) tirages de plan et un procès-verbal de bornage ;
- le certificat d'urbanisme ;
- le certificat de propriété ;
- la copie du titre foncier assortie, le cas échéant, du plan de localisation approuvé.

(2) Le certificat d'urbanisme est délivré par le Maire ou l'autorité municipale compétente dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de la date de dépôt du dossier.

(3) Le certificat de propriété est délivré dans un délai maximum de quarante-huit (48) heures à compter du dépôt de la demande à la conservation foncière.

Article 7.- Lorsque le cédant ou le bénéficiaire est de nationalité étrangère, le notaire saisit le Ministre chargé des affaires foncières pour l'obtention du visa qui intervient dans un délai de cinq (5) jours à compter de la réception de la demande.

En cas de non délivrance du visa, tout rejet doit être motivé.

Article 8.- (1) Le dossier de demande de visa comprend :

- la minute de l'acte notarié ;
- la photocopie certifiée de la carte nationale d'identité, du passeport ou de la carte de séjour du cédant et du bénéficiaire ;
- le certificat de propriété datant de moins de trois (3) mois ;
- le certificat d'urbanisme datant de moins de six (6) mois ;
- les statuts pour les personnes morales ;

- la procuration pour le représentant de la personne morale ;
- le certificat d'imposition pour les résidents ou, du moins, l'attestation de non redevance pour l'année en cours ;
- le certificat de non-imposition pour les non-résidents pour l'année en cours ;
- trois (3) tirages de plan.

(2) Toutes les pièces constitutives ci-dessus énumérées sont produites en originaux, assorties de trois (3) photocopies.

Article 9.- Le notaire doit porter à la connaissance du bénéficiaire, les charges et les servitudes qui grèvent l'immeuble sous peine d'engager sa propre responsabilité. Mention en est faite dans l'acte.

Article 10.- (1) L'acte de vente signé du notaire, du cédant et du bénéficiaire est soumis à la formalité de l'enregistrement dans les délais prescrits par la loi.

(2) Le dossier transmis au service chargé de l'enregistrement comprend :

- la minute de l'acte ;
- le plan ;
- la preuve du paiement de tous les impôts et taxes dus ;
- le certificat d'urbanisme ;
- le certificat de propriété.

(3) Le service compétent chargé de l'enregistrement dispose de soixante-douze (72) heures pour finaliser les formalités y relatives, après le règlement des frais par le notaire.

Article 11.- (1) Dans les quarante-huit (48) heures suivant l'enregistrement, le notaire s'acquitte de la redevance foncière conformément aux formalités prévues par la réglementation en vigueur.

(2) Le dossier complet est transmis au service de la conservation foncière territorialement compétent, appuyé des documents visés à l'article 6 ci-dessus.

(3) L'acte est inscrit dans un registre spécial suivant l'ordre chronologique d'arrivée.

Ce registre côté et paraphé indique :

- le numéro d'ordre ;
- les date et heure de la réception du dossier ;
- le notaire instrumentaire ;
- l'objet de l'acte ;
- les noms et prénoms du cédant ;
- les noms et prénoms du bénéficiaire ;
- le numéro du titre foncier ;
- la superficie de la parcelle concernée et le numéro du lot le cas échéant;
- l'adresse complète.

Article 12.- (1) Le Conservateur foncier vérifie la régularité des pièces du dossier. Il établit le titre foncier et transmet une copie du plan comportant le numéro du nouveau titre foncier et le nom du bénéficiaire, le remet à celui-ci dans les soixante-douze (72) heures ; ou rejette le dossier au notaire.

(2) Le rejet doit être motivé.

Article 13.- Une copie du plan comportant le numéro du nouveau titre foncier et le nom du bénéficiaire est transmise au service du cadastre.

Article 14.- Les registres fonciers et documents cadastraux sont définitivement mis à jour par les services compétents, avant la remise des titres à leurs bénéficiaires.

CHAPITRE III
DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 15.- Les documents d'établissement des titres fonciers notamment, la copie du titre foncier, la chemise de travail, le livre et le registre fonciers sont gratuits.

Article 16.- Tous les dossiers incomplets sont systématiquement rejetés au notaire.

Article 17.- Les actes de transaction en cours de traitement sont soumis à la procédure prévue par le présent décret.

Article 18.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles du décret n° 79-017 du 13 janvier 1979 relatif aux transactions immobilières privées.

Article 15.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au journal officiel en français et en anglais./-

Yaoundé le 27 MAI 2016

Le Premier Ministre,
Chef du Gouvernement,


Philemon YANG

