

JOURNAL OFFICIEL N° 5 DU 14 MAI 2010

Décret N° 084/PR/MHLU du 07/04/2010 fixant les modalités de délivrance du permis de lotir

Le Président de la République,

Chef de l'Etat ;

Vu la Constitution ;

Vu le décret n° 0804/PR du 19 octobre 2009 fixant la composition du Gouvernement de la République ;

Vu la loi n°3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°24/PR du 18 avril 1983 portant création et attribution des Brigade Spéciales d'Urbanisme et de la Construction ;

Vu le décret n°00731/PR/MDFCHUC du 27 juin 1980 portant création de la Commission Nationale de l'Habitat et de l'Urbanisme ;

Vu le décret n°12/PR/MCUHL VBE du 08 octobre 1998 portant organisation et attribution du Ministère du Cadastre, de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Logement, de la Ville et du Bien-Etre ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Le Conseil d'Etat consulté ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

D E C R E T E :

Article 1er : Le présent décret, pris en application des dispositions de la loi n°3/81 du 08 juin 1981 susvisée, fixe les modalités de délivrance du permis de lotir.

Article 2 : Toute réalisation de lotissement dans les conditions définies par l'article 26 de la loi n° 3/81 du 08 juin 1981 susvisée est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis de lotir.

Chapitre 1: Du régime général du permis de lotir

Article 3 : Le régime général du permis de lotir intègre les dispositions générales relatives à la demande, à l'instruction, à la décision et au contrôle de conformité d'une part, et les dispositions particulières relatives aux conditions de vente, d'autre part.

Section 1: Des dispositions générales

Sous-Section 1 : De la demande

Article 4 : Toute personne physique ou morale, qui introduit une demande de permis de lotir, doit justifier d'un titre l'habilitant à occuper le terrain sur lequel l'opération doit être réalisée.

La demande de permis de lotir est présentée par le propriétaire du terrain ou son mandataire au Ministre chargé de l'Habitat, du logement et de l'Urbanisme.

Article 5 : Le dossier de demande de permis de lotir comprend :

- le formulaire de demande indiquant l'identité du demandeur revêtue du sceau légal en vigueur selon la localisation du terrain ;
- un titre de propriété ;
- une note exposant la nature du lotissement et l'ensemble des opérations à réaliser compatibles avec les exigences d'insertion dans le site, du respect de l'environnement, de la qualité de l'architecture et des besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- un plan de situation au 1/5000ème ;
- un plan d'aménagement définissant l'ensemble du projet au 1/2000ème ou 1/1000ème.

Article 6 : Le dossier comprend en outre :

- des plans de détail qui font apparaître sur des fonds de plans topographiques avec représentation du relief par courbe de niveau et points cotés au 1/5000ème ou 1/100ème indiquant :

- le nombre, la surface ainsi que la destination des lots prévus ;
- les espaces d'équipement ;
- l'emprise des voiries et des parkings ;
- l'alimentation en eau et en électricité, l'éclairage public, le téléphone, l'évacuation des eaux pluviales et le traitement des eaux usées ;
- les profils en long et en travers des voiries ;
- un cahier de charge régissant les rapports entre le lotisseur, les co-lotis et l'administration ;
- des études indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;
- deux enveloppes timbrées à l'adresse du demandeur.

Article 7 : Le dossier est complété, le cas échéant, par les pièces suivantes :

- les documents relatifs au montage financier de l'opération ;
- une étude d'impact approuvée par le Ministère de l'Environnement.

Article 8 : Le dossier, établi en dix exemplaires, est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé au secrétariat des administrations citées ci-dessous contre récépissé :

- à Libreville, à la Direction Générale de l'Urbanisme et des Aménagements Fonciers ;
- dans les autres communes, à la Direction Provinciale de l'Habitat et de l'Urbanisme ou à défaut, à la Direction Provinciale des Travaux Topographiques et du Cadastre.

Article 9 : Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme établit le modèle de la demande de permis de lotir.

Sous-Section II : De l'instruction

Article 10 : la demande de permis de lotir est instruite exclusivement par une commission dite commission permanente du permis de lotir dont la composition est fixée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le secrétariat de la commission permanente du permis de lotir est assuré par la Direction Générale de l'Urbanisme et des Aménagement Fonciers.

Article 11 : le délai d'instruction de la demande de permis de lotir est d'un mois. Il court à compter de la date de réception du dossier par l'administration compétente.

Article 12 : lorsque le dossier est incomplet, l'administration invite le demandeur à fournir les pièces complémentaires dans un délai de quinze jours. Dans ce cas, le délai d'instruction court à compter du jour de la réception des pièces complémentaires.

Article 13 : la commission peut, en tant que de besoin, recueillir l'avis de toute personne physique ou morale concernée par le projet.

Article 14 : le délai d'instruction est porté à trois mois lorsque le projet nécessite une enquête publique.

Article 15 : le silence de l'administration compétente, à l'expiration des délais prescrits aux articles 11, 12 et 13 ci-dessus, équivaut à l'octroi tacite du permis de lotir.

Sous-Section III : De la décision

Article 16 : le permis de lotir est délivré conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 3/81 du 08 juin 1981 susvisée.

Article 17 : le permis de lotir est adressé au demandeur sous pli recommandé avec accusé de réception, ou remis directement à l'intéressé contre décharge.

Les décisions de rejet dûment motivées sont notifiées dans les mêmes formes et conditions.

Article 18 : Dès le début de l'exécution de l'opération de lotissement, l'arrêté portant délivrance du permis de lotir fait l'objet d'un affichage sur le terrain par son bénéficiaire de manière visible de l'extérieur, à la Mairie pour les communes et à la Préfecture pour les autres agglomérations.

Le non respect de l'obligation d'affichage sur le terrain est puni conformément aux dispositions des articles 31 à 36 inclus de la loi n° 3/81 du 08 juin 1981 susvisée.

Article 19 : L'implantation du projet de lotissement se fait sous le contrôle de la Direction Générale des Travaux Topographiques et du Cadastre.

Article 20 : Toute personne physique ou morale intéressée peut contester auprès du Ministre chargé de l'Urbanisme le refus ou la délivrance du permis de lotir.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme fait connaître sa décision dans un délai maximum de quatre mois.

Article 21 : le permis de lotir fait l'objet d'une publicité foncière préalable à la charge du bénéficiaire.

Article 22 : le permis de lotir est frappé de caducité si l'opération de lotissement n'a pas démarré dans un délai d'un an à compter de la date de notification au bénéficiaire.

Si le lotissement est réalisé par tranches, le délai de caducité s'applique à la première tranche sans toutefois que le délai puisse dépasser trois ans pour l'ensemble des lots.

Le permis de lotir peut être prorogé une seule fois pour un an, à la demande de son bénéficiaire formulée deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Article 23 : la demande de prorogation, formulée en double exemplaire, est adressée au Ministre chargé de l'Urbanisme.

La prorogation du permis de lotir est acquise au bénéfice du demandeur si aucune décision ne lui a été notifiée dans un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande.

La décision de prorogation est prise dans les mêmes formes que pour la demande de permis de lotir.

Sous-Section IV : Du contrôle de conformité

Article 24 : Dans un délai d'un mois à compter de l'achèvement des travaux, tout bénéficiaire d'un permis de lotir est tenu de déposer auprès de la commission permanente du permis de lotir, une déclaration d'achèvement des travaux accompagnée du plan de récolement des travaux réalisés.

Article 25 : lorsque les travaux sont réalisés conformément à la réglementation en vigueur, la commission permanente du permis de lotir est tenue de délivrer le certificat de conformité dans le mois qui suit le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

Lorsque ces travaux n'ont pas été réalisés dans les conditions fixées ci-dessus, le bénéficiaire du permis de lotir est avisé dans les mêmes délais des motifs pour lesquels le certificat de conformité lui est refusé.

Article 26 : le silence de la commission permanente, à l'expiration du délai visé à l'article 25 ci-dessus, vaut délivrance tacite du certificat de conformité.

Section II : Des dispositions particulières

aux conditions de vente

Article 27 : Aucune vente, promesse de vente ou location de lot ne peut être consentie avant la délivrance du certificat de conformité visé à l'article 25 ci-dessus.

Les promesses et les actes de vente, ainsi que les engagements de location, doivent reproduire les prescriptions de l'arrêté du permis de lotir, en précisant sa date, ainsi que les charges et les conditions de vente ou de location des lots.

Chapitre II : Des exceptions au régime général

Article 28 : Sont exemptés de la délivrance du permis de lotir :

- les divisions et les remembrements ruraux ;
- les divisions des terrains situés à l'intérieur des casernes ;
- les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis ;
- les parties des terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation ou d'une cession à l'amiable ;
- les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement immobilier, des zones à urbaniser en priorité, des zones d'aménagement concerté, des périmètres de rénovation urbaine, des zones de résorption de l'Habitat insalubre, ainsi que des zones d'habilitation et des zones industrielles, lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de ladite zone, et si l'exécution du projet n'engendre pas la modification des plans initiaux.

Article 29 : Toute personne physique ou morale ayant contrevenu aux dispositions du présent décret s'expose aux sanctions prévues par la loi n° 3/81 du 08 juin 1981 susvisée.

Chapitre III : Dispositions Diverses et Finales

Article 30 : Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de toute nature nécessaires à l'application du présent décret.

Article 31 : le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence et communiqué partout où besoin sera.

Par le Président de la République, Chef de l'Etat

Ali BONGO ONDIMBA

Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement

Paul BIYOGHE MBA

Le Ministre de l'Habitat, du Logement et de l'Urbanisme

Ruffin Pacôme ONDZOUNGA

Le Ministre de l'Economie, du Commerce, de l'Industrie et du Tourisme

Magloire NGAMBIA

Le Ministre du Budget, des comptes Publics et de la Fonction Publique, chargé de la Réforme de l'Etat

Blaise LOUEMBE