

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE - REGLEMENT DE CESSION	4
<i>ARTICLE 01 - QUALIFICATION.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 02 - FONDEMENT JURIDIQUE.....</i>	<i>4</i>
CHAPITRE I - GENERALITES.....	4
<i>ARTICLE 03 - ORIGINE DE LA PROPRIETE</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 04 - CONTENANCE DE L'OPERATION</i>	<i>4</i>
CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES	4
<i>ARTICLE 05 - ACCEPTATION DES VOIES ET RESEAUX.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 06 - ACCEPTATION DES LIMITES DU LOT.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 07 - UTILISATION DES SOLS</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 08 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOTS.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 09 - CAUTION POUR REPARATIONS.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 10 - RESOLUTION DE L'ATTRIBUTION</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 11 : MISE EN VALEUR DU LOT</i>	<i>5</i>
DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE CONSTRUCTION.....	6
CHAPITRE III - TYPE DE CONSTRUCTION	6
<i>ARTICLE 12 - OBJET.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 13 - OPPOSABILITES</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 14 - REcul DES CONSTRUCTIONS, PROSPECTS</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 15 - ACCES AUX PARCELLES</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 16 - MITOYENNETE</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 17 - SURFACE CONSTRUCTIBLE.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 18 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 19 - VUES DROITES ET OBLIQUES.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 20 - CLOTURE.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 21 - ARCHITECTURE</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 22 - DEPOTS</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 23 - MATERIAUX DE CONSTRUCTION.....</i>	<i>6</i>
CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT	6
<i>ARTICLE 24 - STATIONNEMENT.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 25 - DISCIPLINE DE CHANTIER.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 26 - RESPECT DES EQUIPEMENTS</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 27 - ENTRETIEN DES TALUS ET MURS DE SOUTÈNEMENT.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 28 - ENTRETIEN DE LA DEVANTURE DES PARCELLES</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 29 – ESPACE NON BATI.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 30 : PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 31 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 32 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR</i>	<i>7</i>
CHAPITRE V - ASSAINISSEMENT	8
<i>ARTICLE 33 - EAUX PLUVIALES.....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 34 - EAUX USEES</i>	<i>8</i>
CHAPITRE VI - SERVITUDES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS	8
<i>ARTICLE 35 - SERVITUDES DE PASSAGE</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 36 - SERVITUDES NON AEDIFICANDI</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 37 - SERVITUDES LIEES AUX RESEAUX.....</i>	<i>8</i>
TROISIEME PARTIE - GESTION DU LOTISSEMENT.....	9
CHAPITRE VII - BRIGADES DE SURVEILLANCE, ASSISTANCE, ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	9

ARTICLE 38 :- BRIGADE D'URBANISTES CONSEILS.....	9
ARTICLE 39:- BRIGADE ECO CANTONNIER.....	9
ARTICLE 40 :- BRIGADE SECURITE.....	9
CHAPITRE VIII - SANCTIONS.....	9
ARTICLE 41 - CONSTAT DES INFRACTIONS.....	9
ARTICLE 42 - SANCTIONS.....	9
CHAPITRE VIII - DROITS DIVERS.....	10
ARTICLE 43 - DROITS DE L'ETAT.....	10
ARTICLE 44 - DROITS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS.....	10
ARTICLE 45 - VISA PREALABLE A TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	10
QUATRIEME PARTIE - STATUT DE L'ASSOCIATION.....	11
DES ACQUEREURS DE LOTS.....	11
CHAPITRE IX - GESTION DE LA VIE ASSOCIATIVE.....	11
ARTICLE 46 - DE L'OBJET.....	11
ARTICLE 47 - DE LA CONSTITUTION.....	11
ARTICLE 48 - DE L'ASSEMBLEE GENERALE.....	11
ARTICLE 49 - DU SYNDIC.....	12
ARTICLE 50 - DU PRESIDENT DU SYNDIC.....	12
ARTICLE 51 - DU RECOUVREMENT DES DEPENSES.....	12
ARTICLE 52 - DE L'ASSEMBLEE CONSTITUTIVE.....	12

PREMIERE PARTIE - REGLEMENT DE CESSION

ARTICLE 01 - QUALIFICATION

Le présent Cahier des Charges est opposable en tous ses termes, non seulement à tous les attributaires et occupants de son propre chef des lots, mais encore à leurs héritiers et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Il devra être fait mention dudit document dans tous les actes de vente, promesses de vente, de cession ou de baux de toutes sortes.

Les attributaires et tous autres occupants sont tenus pour responsables des infractions au présent document qui seraient commis par eux-même, leurs ayants droit, leurs préposés et les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

Par ailleurs, s'appliquent de plein droit aux personnes définies ci-dessus, toutes les dispositions réglementaires et légales en pareille matière et dont il n'est pas fait mention dans le présent Cahier des Charges.

ARTICLE 02 - FONDEMENT JURIDIQUE

Le présent règlement est établi conformément à :

- La Loi N°0 80-21 du 14 juillet 1980 modifiant et complétant certaines dispositions de l'ordonnance N° 74-1 du 06 juillet 1974 portant sur le Régime foncier ;
- La Loi N° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ;
- La Loi n° 94/01 portant régime des forêts et de la faune ;
- La Loi n° 96/12 du 05 aout 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l'environnement ;
- La Loi n° 2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun ;
- La Loi n°2004/018 du 22 Juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes ;
- La Loi n°2011/008 du 06 mai 2011 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire au Cameroun ;
- Le Décret N°77 – 193 du 23 Juin 1977 portant création de la Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux;(MAETUR) ;
- Le Décret N° 82/599 du 25 novembre 1982 modifiant et complétant certaines dispositions du Décret N°77 – 193 du 23 Juin 1977 portant création de la Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) ;
- Le Décret N° 79-194 du 19 mai 1979 fixant les règles relatives à la création des lotissements ;
- Le Décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ;
- Le Décret n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine ;
- Le Décret n°2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction ;
- Le Décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ;
- Le Décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 03 - ORIGINE DE LA PROPRIETE

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 04 - CONTENANCE DE L'OPERATION

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 05 - ACCEPTATION DES VOIES ET RESEAUX

Tout attributaire admet avoir pris connaissance du présent Cahier des Charges, du plan de situation du lotissement et du plan de bornage de son lot, qu'il accepte comme tels.

Il admet connaître le tracé des voies et réseaux desservant le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leurs positions, de leurs profils et de leur viabilité.

Il s'interdit, sous peine de sanction, d'intervenir sur les voies et réseaux, prérogatives exclusives des concessionnaires légaux.

ARTICLE 06 - ACCEPTATION DES LIMITES DU LOT

L'attributaire admet :

a) connaître parfaitement le lot à lui attribué, qu'il prend en l'état où il se trouve, sous réserve de souffrir des servitudes passives de toute nature ou de profiter des servitudes actives à ses risques et périls ;

b) avoir pris acte des limites de son lot. Il s'engage à respecter les bornes qui lui auront été désignées, et à ne pas occuper d'autre espace que celui délimité pour quelque motif que ce soit, fût-il à titre provisoire ;

c) être informé de l'obligation qui lui sera faite de démolir à ses frais toute construction qu'il aura édifiée en dehors de ses limites ou en violation des règles du Cahier des Charges.

Tout déplacement des bornes est interdit, sous peine des dispositions pénales prévues en la matière.

L'attributaire n'aura aucune réclamation à élever en cas de modification des formes et des surfaces des lots autres que le sien.

Toutefois, les droits de l'attributaire sont réservés pour lui-même au cas où les modifications évoquées ci-dessus apporteraient à son lot une différence de forme et de surface susceptible de lui faire subir un préjudice matériel direct et certain.

ARTICLE 07 - UTILISATION DES SOLS

L'attributaire reconnaît avoir pris connaissance du plan de lotissement définissant la destination du lot à lui attribué :

- lot résidentiel ;
- lot commercial ;
- lot administratif ;
- lot réservé pour un équipement ;
- etc...

Il s'engage à ne pas modifier la destination initiale de son lot sous peine de résolution de l'attribution.

ARTICLE 08 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOTS

L'attribution du lot est consentie et acceptée sous réserve du respect de toutes les conditions ci-après :

- octroi à l'attributaire d'un titre foncier par morcellement du titre-mère établi sur l'ensemble des terrains aménagés après acquittement du prix du lot.
- engagement de l'attributaire de s'acquitter des impôts possibles afférents au lot et à payer tous les frais des présents et de leurs suites, sans recours contre la MAETUR pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 09 - CAUTION POUR REPARATIONS

Tout attributaire devra constituer et déposer, auprès de la MAETUR et avant toute mise en valeur une caution dont le montant est arrêté par décision du Directeur de la MAETUR suivant le lotissement, destinée à couvrir les frais et réparation des infractions au Cahier des Charges dont il serait responsable.

La caution sera restituée à l'attributaire sur production d'un constat de mise en valeur conforme. Son montant sera le cas échéant diminué des frais de réparation des infractions mis à la charge de l'attributaire.

ARTICLE 10 - RESOLUTION DE L'ATTRIBUTION

L'attribution peut être résolue :

- en cas de non paiement du prix dans le délai règlementaire ;
- par désistement de l'attributaire ;
- par non respect de cahier des charges (article 42) ;
- Par la non mise en valeur du terrain dans les délais prescrits.

Dans tous les cas, l'attributaire s'expose au paiement à la MAETUR d'un dédit évalué à 20% du prix du lot.

ARTICLE 11 : MISE EN VALEUR DU LOT

L'entrée en jouissance du lot (travaux de construction, entreposage de matériaux) est soumise au règlement du prix de vente, de la caution pour réparations et le cas échéant des intérêts moratoires.

Aucun attributaire ne pourra entamer des travaux ni entreposer des matériaux sur son lot avant le paiement intégral de celui-ci.

Dès le paiement du lot, l'acquéreur recevra un Certificat d'attribution Provisoire délivré par la MAETUR.

Dès qu'il est en possession de l'autorisation de mise en valeur délivrée par la MAETUR, l'attributaire du lot est tenu de se présenter aux techniciens de la MAETUR chargés de la gestion du lotissement, et ce avant toute intervention sur le lot.

Il signera un Procès-Verbal de Réception du lot établi en sa présence, indiquant qu'il a bien pris connaissance de l'état du terrain, des numéros des bornes, de la présence des réseaux d'eau, d'électricité, d'eau usée, etc et de l'état des accès au terrain.

L'attributaire muni du Certificat d'Attribution Provisoire et du Procès-Verbal de Réception sera alors autorisé à déposer des matériaux sur son terrain.

Préalablement à tous travaux, l'attributaire doit présenter aux techniciens chargés de la surveillance du lotissement, en plus des deux documents sus-mentionnés :

- Un dossier de construction visé par la MAETUR et qui devra toujours être disponible sur le chantier ;
- Le permis de construire ou un document attestant qu'il a déposé une demande de permis de construire auprès de la Mairie ;
- Une plaque d'immatriculation portant le numéro de son lot. Cette plaque sera disposée de manière à être toujours visible depuis la voie d'accès, et ce pendant toute la durée du chantier.

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

CHAPITRE III - TYPE DE CONSTRUCTION

ARTICLE 12 - OBJET

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 13 - OPPOSABILITES

Le présent Règlement de Lotissement est opposable en tous ses termes, non seulement, à tous les propriétaires et occupants des lots, mais également à leurs héritiers et ayants droit, à quelque titre que ce soit. Il devra être fait mention du dit Règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de baux de toutes sortes.

ARTICLE 14 - REcul DES CONSTRUCTIONS, PROSPECTS

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 15 - ACCES AUX PARCELLES

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 16 - MITOYENNETE

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 17 - SURFACE CONSTRUCTIBLE

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 18 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 19 - VUES DROITES ET OBLIQUES

Les distances de vues droites et obliques devront respecter les dispositions de la réglementation spécifique en vigueur.

ARTICLE 20 - CLOTURE

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 21 - ARCHITECTURE

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 22 - DEPOTS

Les dépôts de matériaux de quelque nature que ce soit, devront se constituer à l'intérieur de la parcelle afin de ne pas perturber la circulation normale dans les voies publiques et les écoulements en surface libre y afférents.

Tout dépôt d'ordures est interdit en dehors des points prévus à cet effet. Tout résident est astreint de déposer les ordures aux endroits qui auront été désignés à cet effet. Toute infraction sera sanctionnée conformément au règlement d'hygiène.

ARTICLE 23 - MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT

ARTICLE 24 - STATIONNEMENT

24.1 - Sur la voie publique

Les zones interdites au stationnement des véhicules sur les voies publiques seront précisées par les dispositions municipales en vigueur.

Il est formellement interdit de laisser sur la voie publique tout véhicule ou tout matériel ayant caractère d'épave.

Les matériaux et objets de toute nature ne doivent en aucun cas être stockés dans l'emprise de la voie publique, sauf dérogation spéciale et écrite de la MAETUR pour dépôt provisoire avant achèvement des travaux d'équipement environnant la parcelle considérée. Le non respect de ces dispositions entraînera la mise à la décharge publique de l'épave ou de matériaux, sans préavis et aux frais du propriétaire.

24.2 - Des véhicules

Pour toutes les constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- a) - Il est exigé une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation.
- b) - Pour les constructions à usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre.

ARTICLE 25 - DISCIPLINE DE CHANTIER

L'attributaire est responsable des dégâts qui seraient causés aux tiers du fait de son chantier. Il lui appartient par conséquent de prendre toute mesure utile destinée à prévenir les risques de chantier (clôtures, surveillance, assurance, etc...)

Le stockage des matériaux de construction et des terres de déblai est règlementé conformément à l'article 21 ci-dessus.

Il est interdit de gâcher du mortier et de fabriquer des parpaings dans l'emprise publique.

L'attributaire maintiendra en parfait état de propreté tout équipement public situé devant sa parcelle (fossé, caniveau, chaussée, etc...)

Les travaux de terrassement éventuels ne devront en aucun cas affecter les lots voisins (érosion accélérée, dépôt de terre) ni le domaine public (voies de circulation, réseaux divers, etc...).

L'implantation de la maison sur le lot sera effectuée obligatoirement en présence de l'Architecte en Chef ou son Représentant qui attestera par écrit du respect par l'attributaire des prescriptions du Cahier des Charges. Toute construction implantée sans l'accord de l'Architecte en Chef pourra être démolie aux frais du contrevenant.

En cas de mauvaise implantation due au non respect des dispositions du présent article, l'attributaire s'expose aux sanctions prévues à l'article 42.

ARTICLE 26 - RESPECT DES EQUIPEMENTS

Il est formellement interdit :

- de mutiler les arbres ;
- de détériorer les bornes, poteaux, tableaux indicateurs, fossés, talus et en général tout élément se trouvant sur le domaine public du lotissement.
- de laisser paître les animaux sur les talus ;
- d'obstruer les caniveaux et les fossés ;
- de gâcher du béton ou de fabriquer des parpaings sur la chaussée ;
- de circuler en véhicule sur un chemin piétonnier ;
- etc..., en application des dispositions légales.

ARTICLE 27 - ENTRETIEN DES TALUS ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les attributaires de lots se trouvant à un niveau différent de celui des voies et espaces publics, sont tenus d'entretenir en bon état, les talus ou murets soutenant leur terrain situé en domaine privatif ou en domaine public.

ARTICLE 28 - ENTRETIEN DE LA DEVANTURE DES PARCELLES

Tout occupant d'un lot devra tenir en état de parfaite propreté, la portion de terrain comprise entre la limite de sa parcelle et la voie passant devant, quelle que soit l'utilisation de celle-ci (véhicule ou piétons).

ARTICLE 29 – ESPACE NON BATI

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 30 : PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 31 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 32 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

CHAPITRE V - ASSAINISSEMENT

ARTICLE 33 - EAUX PLUVIALES

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 34 - EAUX USEES

Pour les bâtiments sans accès à un système collectif d'assainissement, des systèmes de traitement des eaux usées sur-site sont à encourager, comme notamment les systèmes biogaz, ou les roselières en combinaison avec les réservoirs de fosses septiques. L'installation de ces systèmes doit être supervisée par des professionnels agréés au niveau national. Les eaux usées seront traitées individuellement avant tout rejet soit en puissard soit dans le réseau de drainage afin de protéger les eaux de surfaces et les eaux profondes de toute pollution.

Toutes les constructions à caractère sanitaire destinées à l'assainissement d'une parcelle seront édifiées à l'intérieur de cette parcelle. Aucun rejet d'aucune sorte ne doit se faire vers les lots voisins, le domaine public, les voies de circulation et les ouvrages réservés à l'écoulement des eaux pluviales.

Si la parcelle est reliée à un réseau collectif d'assainissement, la construction sera édifiée de manière à permettre l'évacuation des eaux usées par les tampons de branchement prévus à cet effet.

CHAPITRE VI - SERVITUDES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS

ARTICLE 35 - SERVITUDES DE PASSAGE

Dans tout le périmètre du lotissement, les attributaires et les occupants devront supporter sans indemnité le passage sur leur lot des canalisations de toute sorte (eau, électricité, égouts, etc...) dont l'installation est prévue dans les plans et devront permettre l'accès de leur parcelle au personnel chargé de la pose et de l'entretien desdites installations. Seuls les passages de canalisations non prévues au moment de la cession des parcelles pourront donner droit à indemnisation en cas de préjudice subi par l'attributaire.

Les attributaires devront également supporter sans indemnité toutes servitudes d'écoulement des eaux pluviales dues à la pente naturelle du sol, et provenant des parcelles situées au-dessus de la leur. L'écoulement des eaux se fera à travers une canalisation de type PVC suffisamment dimensionnée, enterrée et réalisée aux frais de l'attributaire des lots situés au-dessus du leur.

ARTICLE 36 - SERVITUDES NON AEDIFICANDI

Aucune construction ne pourra être élevée à moins d'UN (1) mètre des canalisations principales transportant l'eau d'alimentation, les matières usées, l'électricité, etc... apparentes ou enterrées, existantes ou à créer sur le terrain du lotissement.

ARTICLE 37 - SERVITUDES LIEES AUX RESEAUX

Les constructions devront respecter les prescriptions particulières définies par les concessionnaires des différents réseaux (eau, électricité, téléphone, voiries, etc...) et notamment celles relatives aux reculs au sol et en hauteur le cas échéant.

TROISIEME PARTIE - GESTION DU LOTISSEMENT

CHAPITRE VII - BRIGADES DE SURVEILLANCE, ASSISTANCE, ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE 38 :- BRIGADE D'URBANISTES CONSEIL

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 39:- BRIGADE D'ECO CANTONNIER

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

ARTICLE 40 :- BRIGADE DE SECURITE

Voir Cahier des Charges Particulières du lotissement.

CHAPITRE VIII - SANCTIONS

ARTICLE 41 - CONSTAT DES INFRACTIONS

Les infractions seront constatées par un procès-verbal dressé soit par l'agent d'une des brigades susmentionnées, soit par les Services de la Mairie, soit par le collectif des Résidents, soit par l'Architecte en Chef et dont copie sera remise à l'attributaire fautif ou à un de ses mandataires.

Une mise en demeure est notifiée à l'acquéreur d'avoir à se conformer aux prescriptions violées dans un délai tel que prescrit à l'article 42 ci-dessous.

A défaut, l'infraction est punie par une amende dont le montant est fixé par voie réglementaire ;

En cas de récidive, Il sera fait application des contrevenances (3ème et 4ème classe du code pénal)

ARTICLE 42 - SANCTIONS

a- En cas d'infraction aux règles du présent Cahier des Charges, l'attributaire s'expose à l'une ou à plusieurs des sanctions suivantes :

PRESCRIPTIONS	DELAI	SANCTIONS
Défaut de nettoyage de la parcelle	6 mois	Paiement par le client d'un forfait de FCFA 50 000 /semestre
Défaut de présentation du dossier de permis de construire ou d'implanter à la MAETUR pour Visa	4 ans	Résiliation de la vente de plein droit et restitution du principal du prix
Défaut de construction de la clôture (façade avant)	5 ans	Résiliation de la vente de plein droit et restitution du principal du prix
Défaut de construction bâtiment principal	10 ans	Résiliation de la vente de plein droit, restitution du principal du prix et restitution du montant de la mise en valeur
Défaut de réparation des dégâts ou dysfonctionnements causés aux équipements	1 mois	Retenue de la caution et engagement de poursuites judiciaires à l'encontre du contrevenant
Défaut de mise en conformité des constructions non conformes au présent	6 mois	Démolition des constructions non conformes, aux frais de l'attributaire.

cahier de charge		
------------------	--	--

- b- Les sommes correspondant à l'exécution des infractions du présent ARTICLE seront prélevées de la caution objet de l'ARTICLE 8. Dans le cas où les dépenses engagées excèderaient le montant de la caution, la MAETUR adresserait à l'attributaire par courrier recommandé une mise en demeure de régler la somme excédentaire dans un délai maximum de UN (1) mois à compter de la date d'émission de la lettre; Passé ce délai, l'attributaire sera passible de la sanction prévue à l'alinéa « c » du présent article.
- C- Déchéance du lot et résolution de l'attribution. Dans ce cas l'attributaire percevra le montant acquité en paiement du lot déduction faite d'un dédit de 10% du prix de vente, des frais de réparation des dégâts et des frais de remise de la parcelle en l'état où elle se trouvait au moment de l'attribution.

CHAPITRE VIII - DROITS DIVERS

ARTICLE 43 - DROITS DE L'ETAT

Les administrations compétentes sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de veiller à l'application du présent texte pour le garant des droits de l'Etat.

ARTICLE 44 - DROITS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Tout attributaire et occupant d'un lot situé dans la zone d'application du présent Cahier des Charges, tel que défini dans le chapitre I ci-dessus, peut en poursuivre l'application devant les tribunaux compétents, dans la circonscription territoriale dont relève le lotissement.

ARTICLE 45 - VISA PREALABLE A TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour assurer la conformité des constructions à édifier avec les prescriptions énoncées ci-avant, aucune demande de permis de construire ne sera recevable par l'autorité chargée de son instruction et de la délivrance du permis ;si les plans joints au dossier de demande ne sont pas revêtus du visa favorable de l'Architecte en Chef du Lotissement.

Ce visa est obligatoire également pour toute construction de clôture, nonobstant le caractère impératif des dispositions y relatives. La construction devra être conforme aux plans approuvés par les Services chargés de l'octroi du permis de construire. A la fin des travaux, une commission procédera aux constatations de la conformité de la construction avec les plans approuvés selon le règlement du lotissement.

En cas de non conformité, l'attributaire s'exposera - au refus de la levée de la clause résolutoire de mise en valeur visée à l'ARTICLE 9 du Cahier des Charges, au refus du remboursement de la caution pour réparation; aux sanctions prévues à l'ARTICLE 35 du Cahier des Charges, ainsi qu'à celles stipulées dans le code municipal.

La commission chargée du constat de la conformité est composée de :

- l'Architecte en Chef du Lotissement (Président)
- un représentant des Services Techniques de la Mairie
- un représentant du Service Commercial de la MAETUR
- un représentant des Services Techniques de la MAETUR.

QUATRIEME PARTIE - STATUT DE L'ASSOCIATION DES ACQUEREURS DE LOTS

CHAPITRE IX - GESTION DE LA VIE ASSOCIATIVE

ARTICLE 46 - DE L'OBJET

L'association syndicale aura pour objet l'entretien de la voirie et des réseaux créés dans le lotissement jusqu'à leur classement dans le domaine communal. Elle durera jusqu'à ce moment.

Le siège de l'association sera au domicile de son Président ou en tout autre endroit à déterminer par l'Assemblée Générale dans le département.

Les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement :

- l'Assemblée Générale et
- le Syndic.

ARTICLE 47 - DE LA CONSTITUTION

Par le fait de leur acquisition, les attributaires des lots du lotissement, seront en plein droit et obligatoirement membres de l'association syndicale, qui fonctionnera suivant les présents statuts et à partir du moment indiqué ci-après.

Cette association sera constituée à la diligence de la MAETUR dès que CINQ (5) lots auront été vendus et à défaut par le collectif des attributaires ou la Mairie du lieu de situation du lotissement.

La signature du cahier des charges par les attributaires équivaldra pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayants-droit, le consentement exigé dans ces statuts.

ARTICLE 48 - DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale se compose de tous les attributaires d'un lot.

Les attributaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne ; les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux ; l'usufruitier représente le nu-propriétaire, les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'association.

L'Assemblée Générale se réunit une fois par an, au jour et au lieu indiqué par le président dans les lettres de convocation.

Les convocations sont adressées HUIT (8) jours avant la réunion, par les soins du Président.

Elles comprennent l'indication d'un jour, heure, lieu et objet des séances.

L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement, lorsque le syndic le juge nécessaire.

Le Président est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui est faite par un nombre des attributaires représentant au moins la moitié de la façade totale des terrains.

L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée quand le nombre des voix représentées est égal à la moitié, plus une du total des voix de l'association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à HUIT (8) jours d'intervalle. Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement quelque soit le nombre de voix représentées par eux, mais seulement sur les points mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Il est accordé à chaque attributaire une voix par lot de terrain. Chaque attributaire de lot d'une façade supérieure à 20 mètres aura droit à autant de voix que son lot aura de fois 20 mètres et sans qu'aucun attributaire ait plus de TROIS (3) voix ; pour les lots d'angle, la plus grande façade sera prise en considération.

L'Assemblée Générale nomme le Syndic de l'association. Elle délibère sur les propositions de modification des Statuts de l'association, sur la gestion du Syndic dont elle arrête définitivement le compte de chaque année, et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire pour l'entretien des ouvrages pour l'année en cours.

Les décisions sont obligatoires pour les attributaires quand bien même ils seront absents, opposants ou incapables.

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le Syndic et mentionnées expressément dans les convocations.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndic ou le Vice-Président ou à défaut, par un des membres du Syndic par l'ancienneté d'âge.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par les Procès-Verbaux inscrits sur les registres qui demeurent chez le Président et qui seront signés par les Syndics.

Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des syndiqués et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son fondé de pouvoirs.

La feuille de présence est annexée au Procès-Verbal.

Les justifications à faire vis-à-vis des tiers ou en justice des délibérations de l'Assemblée Générale résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

ARTICLE 49 - DU SYNDIC

L'Assemblée syndicale est administrée par un Syndic de QUATRE (4) membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces QUATRE (4) membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le Trésorier et le Secrétaire.

Les membres du Syndic sont élus pour DEUX (2) ans et sont rééligibles.

Le Syndic se réunit sous la présidence de son Président à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire.

Le Syndic fait exécuter tous les travaux ordinaires d'entretien et tous les gros travaux décidés par l'Assemblée Générale.

Il commande l'exécution de tous les travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'association.

Les délibérations du Syndic sont prises à la majorité de ses membres. Le Syndic délibère valablement alors même que TROIS (3) membres seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur le registre et signées par tous les membres à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les premiers membres du Syndic seront nommés par l'Assemblée Générale Constitutive.

ARTICLE 50 - DU PRESIDENT DU SYNDIC

Le Président préside les réunions de l'Assemblée générale de l'association syndicale et représente l'association en justice vis-à-vis des tiers.

Il veille à la conservation des plans et registres de l'association.

Il signe toutes conventions avec la commune et toutes les administrations.

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre pour paiement les dégradations qui pourraient être faites dans la voie pour un motif quelconque.

Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toutes poursuites qui peuvent être exercées contre elle.

Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'association.

Généralement, il agit pour le compte de l'association, au mieux de ses intérêts, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes les déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie valables, s'engage au nom de l'association au paiement de tous frais quelconques.

Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Les fonctions de membre du Syndic et de Président sont gratuites.

ARTICLE 51 - DU RECOUVREMENT DES DEPENSES

Chaque attributaire devra contribuer aux dépenses d'entretien des ouvrages proportionnellement à la longueur de la façade du ou des lots qu'il aura acquis.

La cotisation de chaque attributaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale ; l'encaissement sera fait par le trésorier.

Le lotisseur fera partie de droit de l'association syndicale pour chaque lot non vendu.

Il participera à toutes les dépenses pour les dits lots. Toutefois, le nombre de voix auxquelles il aura droit, ne pourra excéder le tiers des membres constituant l'association syndicale. Toutes contestations et tous différents concernant l'association syndicale seront réglés transactionnellement par le Tribunal de Première Instance de la localité agissant comme arbitre.

ARTICLE 52 - DE L'ASSEMBLEE CONSTITUTIVE

La convocation de l'Assemblée Constitutive de l'association syndicale sera effectuée à la requête de la MAETUR, du collectif des attributaires ou de la Mairie, au moyen d'une insertion faite dans un journal d'annonces légales se publiant au Cameroun et par radio indiquant le lieu et la date de la réunion.

Cahier des Charges Générales

Cette insertion devra avoir lieu au moins QUINZE (15) jours avant la réunion et elle sera portée à la connaissance des intéressés par une lettre recommandée.

Le but de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndic.

Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut. Le fonctionnement de l'association syndicale sera constaté par un acte notarié. En outre, dans les mois du point de départ de ce fonctionnement, les Statuts et actes de constitution ci-dessus prévus, seront publiés dans un journal d'annonces légales du département et des extraits à Monsieur le Préfet et au Maire de la localité, le tout, conformément à la loi et aux frais de l'association.

Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, remise de la voirie et des ouvrages créés sera faite à l'association syndicale.

Lu et Accepté le

l'Acquéreur

Fait, le

Le Lotisseur