

Quelle est la durée de validité d'un certificat d'urbanisme ?

La durée de validité du certificat est de six (6) mois. En aucun cas, la durée de validité du certificat d'urbanisme ne peut être supérieure à un (1) an en cas de prorogation.

Qu'arrive t'il si le terrain n'est pas constructible ?

Dans le cas où le terrain ne peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, le certificat d'urbanisme précise les motifs tirés des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété ou des conditions de déserte par les équipements publics qui s'y opposent.

Qu'en est il de la prorogation du certificat d'urbanisme ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée de six (06) mois, sur demande présentée un (1) mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article 5 du présent décret.

Quels sont les textes légaux et réglementaires qui s'appliquent au certificat d'urbanisme ?

- La loi n°2004/003 du 21 avril 2004, régissant l'urbanisme au Cameroun ;
- Le décret n°2008/0739 du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ;
- Le décret n°79/017 du 13 janvier 1979 relatif aux transactions immobilières privées.

République du Cameroun
Fels - Inceel - Felie



Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat

GUIDE DE L'USAGER SUR LE CERTIFICAT D'URBANISME



Qu'est-ce que le certificat d'urbanisme ?

Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain peut :

- Etre affecté à la construction ou,
- Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

À quoi sert le certificat d'urbanisme ?

Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire pour toute transaction immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol (permis de construire, permis d'implanter, lotissement etc).

Qu'entend-t-on par transaction immobilière ?

Il s'agit de la vente, la version gratuite ou l'échange d'un immeuble entre particulier.

Le certificat d'urbanisme est-t-il obligatoire pour tout le monde ?

Il n'est pas obligatoire pour les concessionnaires de services publics, qui doivent soumettre leurs dossiers techniques au visa des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines.

Qui délivre le certificat d'urbanisme ?

Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Maire de la Commune concernée, si cette dernière est dotée d'un document de planification, après avis technique des services locaux de l'Urbanisme.

Quelles sont les conditions de la demande ?

La demande de certificat d'urbanisme doit préciser l'identité du demandeur, du propriétaire s'il est autre que le demandeur, l'adresse, la superficie et les références du titre foncier s'il en existe, ainsi que la nature du projet.

- Etablie sur formulaire administratif timbré au tarif en vigueur, elle doit être accompagnée d'un plan de situation du terrain.
- Elle est adressée au Maire de la Commune concernée et déposée contre récépissé.

Comment s'instruit la demande ?

Le Maire procède à l'instruction de la demande en requérant éventuellement l'avis technique du service local du Ministère chargé de l'urbanisme ou d'un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre. Cet avis doit intervenir dans un délai maximum de soixante douze (72) heures. Le certificat d'urbanisme est délivré par le Maire dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de dépôt du dossier. Une copie est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Que doit indiquer un certificat d'urbanisme ?

Le certificat d'urbanisme doit indiquer ou préciser :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain ;
- La desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus.

Il doit répondre en outre aux questions posées par le demandeur dans le formulaire de demande, Selon le cas, il doit indiquer :

- La constructibilité du terrain;
- Les possibilités de réaliser une opération déterminée;
- La surface hors œuvre nette résiduelle en cas de division d'un terrain bâti et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain.

Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, il doit indiquer :

- Les dispositions d'urbanisme à respecter en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords;
- Les conditions juridiques, techniques et financières nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à sa réalisation.

