

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix-Travail-Patrie

Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

« Copropriété des Immeubles »

GUIDE DES USAGERS

Face à l'insuffisance d'espaces aménagés et de terrains à bâtir, le développement de la construction en hauteur est devenu incontournable au Cameroun pour faire face à la forte demande en espaces bâtis.

Dans le but d'optimiser l'espace afin de favoriser l'accès à la propriété immobilière par des camerounais à revenus moyens, une loi (loi n°81-03 du 7 Juillet 1981 fixant les statuts de la copropriété des immeubles bâtis) et son décret d'application (1983) avaient été signés à cet effet et n'ont malheureusement pas permis d'atteindre cet objectif.

Aujourd'hui, les pratiques en matière de gestion des immeubles en copropriété restent encore mal ou peu maîtrisé par le plus grand nombre, justifiant ainsi les réserves vis-à-vis de ce genre d'habitation ou de construction.

1. Qu'est ce que la copropriété ?

Réponse : la copropriété est la propriété des immeubles bâtis ou à bâtir, appartenant à plusieurs personnes, réparties par lots et comprenant chacun, une partie privative et une quote part des parties communes.

2. Que comprendre par parties privatives et parties communes ?

Réponses :

- Les parties privatives sont constituées des parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ;
- Les parties communes concernent les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

3. Quelles sont les droits des copropriétaires ?

Réponse : le nouvel acquéreur a droit à un exemplaire du règlement de copropriété remis par le notaire ou le promoteur. Ce règlement définit ses droits et obligations.

4. Quelles sont les obligations des copropriétaires ?

Réponse : les copropriétaires assument le paiement des charges de copropriété à savoir, l'assurance, les charges spéciales entraînées par les services collectifs, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs des parties privatives comprises dans leurs lots.

5. Quels sont les acteurs de la copropriété ?

Réponses (art 19, 20, 34 et 40 et suivant) :

- **Le promoteur :** c'est le propriétaire initial de l'immeuble mis en copropriété ;
- **Le copropriétaire :** personne titulaire d'un ou plusieurs lots dans une copropriété.

- **Le notaire** : il est chargé de rédiger le règlement de copropriété ;
- **Le syndicat des copropriétaires** : c'est l'organe regroupant l'ensemble des copropriétaires qui a pour responsabilité la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes. Il prend ses décisions en assemblée générale (il peut se constituer en personne physique ou morale).
- **Le conseil syndical** : constitué des copropriétaires désignés en assemblée générale, il est institué en vue d'assister le syndic de copropriété et de contrôler sa gestion (art 40 et suivant).
- **Le syndic de copropriété** : c'est un intermédiaire professionnel qui en contre partie d'une rémunération, reçoit mandat du syndicat des copropriétaires pour la gestion de la copropriété et l'administration des parties communes. (c'est une personne physique ou morale chargée d'exécuter les décisions du syndicat des copropriétaires prises en assemblée moyennant ou non une rémunération).

6. Quelles sont les modalités de calcul de la surface utile d'un lot en copropriété ?

Réponse : cette surface se calcule sur la base habitable du logement, augmentée de la moitié des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif du copropriétaire.

7.A qui s'adresser en cas de différends dans la copropriété ?

Réponse (art 73 et suivant) : au syndicat des copropriétaires qui est compétent pour connaître, avant la saisine de toute juridiction, des différends entre copropriétaires ou entre ceux-ci et le syndic.

8. Quel est le document juridique qui matérialise la propriété dans la copropriété ?

Réponse (art 2 in fine) : le titre de propriété qui est la certification officielle de la propriété immobilière d'une personne sur un ou plusieurs lots de la copropriété.

9. Quels sont les textes applicables ?

Réponses :

- La loi n°2010/022 du 22 Décembre 2010 relative à la copropriété ;
- Le décret n°2011/1131/PM du 11 Mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi n°2010/022 du 22 Décembre 2010 relative à la copropriété ;
- Le décret n°2011/1132/PM du 11 Mai 2011 fixant les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété ;
- L'arrêté n°0017/E/2 du 04 Avril 2012 fixant les modalités de calcul de la surface utile d'un lot dans un immeuble en copropriété ;
- Le code pénal camerounais.