

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

---

PAIX – TRAVAIL – PATRIE

---

**LOI N° 2010/022 DU 21 DECEMBRE 2010**  
**RELATIVE A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES**

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté,  
Le Président de la République promulgue la  
loi dont la teneur suit :

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

**Article 1<sup>er</sup>.**- (1) La présente loi régit la propriété des immeubles bâtis ou à bâtir, appartenant à plusieurs personnes, répartie par lots et comprenant chacun, une partie privative et une quote-part des parties communes.

(2) Elle s'applique également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contigües ou séparées, ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

**Article 2.**- Au sens de la présente loi et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

1. *lot* : partie privative et quote-part des parties communes d'un immeuble en copropriété ;
2. *parties privatives* : parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ;
3. *parties communes* : parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ;
4. *destination de l'immeuble* : ensemble des caractéristiques de construction, d'affectation, de confort, de commodité, d'environnement et d'esthétique qui définissent le genre, la qualité, le standing et la valeur d'un immeuble ;
5. *syndic de copropriété* : organe d'exécution des décisions du syndicat prises en Assemblée Générale ;
6. *règlement de copropriété* : acte conventionnel établi entre copropriétaires, ainsi qu'entre chacun d'eux et le syndicat ;
7. *état descriptif de division* : document d'identification des lots pour les besoins de publicité foncière ;
8. *groupe d'immeubles* : ensemble d'immeubles bâtis techniquement homogènes dont chaque propriété est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de toutes les parties communes ;
9. *ensemble immobilier* : groupe d'immeubles bâtis dont les bâtiments constitués par des immeubles collectifs ou des maisons individuelles font l'objet de droit de propriété et/ou de copropriété, se superposant à une copropriété générale comprenant le sol et tous les éléments d'équipement nécessaires à l'ensemble ;
10. *titre de propriété* : certification officielle de la propriété immobilière d'une personne sur un ou plusieurs lots d'une copropriété ;
11. *unions des syndicats* : groupement de plusieurs syndicats dont l'objet est d'assurer la gestion partagée des charges des copropriétaires ayant entre elles un lien juridique et/ou physique.

**Article 3.-** (1) Les charges de copropriété sont celles qui s'attachent aux lots et représentent des sommes qui doivent être payées par les copropriétaires au syndic pour le compte du syndicat qui en est débiteur auprès des tiers.

(2) Les charges de copropriété se divisent en charges générales liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et en charges spéciales ou d'affectation entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

## **CHAPITRE II**

### **DE LA STRUCTURE ET DES CONSEQUENCES JURIDIQUES**

#### **DE LA COPROPRIETE**

##### **SECTION I**

#### **DE LA DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE**

**Article 4.-** L'immeuble soumis au statut de la copropriété est juridiquement divisé en lots correspondant chacun, d'une part, à une partie privative, et d'autre part, à une quote-part des parties communes.

**Article 5.-** (1) Sont notamment réputées parties communes :

1. le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, les façades et les clôtures ;
2. le gros œuvre des bâtiments, les équipements communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privés ;
3. les coffres, gaines et têtes des cheminées ;
4. les passages et corridors ;
5. les locaux de services communs.

(2) Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

1. le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
2. le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
3. le droit d'affouiller de tels cours, parcs et jardins ;

4. le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**Article 6.-** Les cloisons séparant des parties privatives et non comprises dans le gros œuvre, sont présumées mitoyennes entre les locaux qu'elles séparent.

**Article 7.-** Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

## **SECTION II**

### **DU STATUT PATRIMONIAL ISSU DU LOT**

**Article 8.-** Le fractionnement juridique de l'immeuble en lots entraîne d'office pour les titulaires de ceux-ci, l'acquisition de droits spécifiques et la soumission à certaines obligations propres au statut de la copropriété.

#### **PARAGRAPHE I**

#### **DES DROITS DES COPROPRIETAIRES**

**Article 9.-** Avant l'achat de son lot, le futur copropriétaire doit prendre connaissance de toutes les informations relatives tant à ses obligations qu'à ses droits ainsi qu'aux conditions de vie en copropriété. Et pour permettre au nouvel acquéreur de jouir dudit droit, un exemplaire du règlement de copropriété lui est remis par le Notaire ou le promoteur.

**Article 10.-** (1) Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriété.

(2) Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties tant privatives que communes, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

(3) Tout copropriétaire peut valablement agir en justice, soit pour la défense de ses intérêts personnels, soit exceptionnellement pour la défense des intérêts collectifs de la copropriété ; Il en informe préalablement le syndicat.

**Article 11.-** (1) La destination des parties privatives et les modalités mêmes de leur jouissance prévues par le règlement de copropriété ne peuvent, à quelque majorité que ce soit, faire l'objet d'une modification imposée au copropriétaire par l'Assemblée Générale.

(2) Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité. Cette indemnité est à la charge de tous les copropriétaires et répartie en fonction de la participation de chacun au coût des travaux.

**Article 12.-** Les droits des copropriétaires sur leur lot ne peuvent valablement se heurter à une limitation dictée par le règlement de copropriété que dans la mesure où cette limitation est conforme à la destination de l'immeuble.

## **PARAGRAPHE II**

### **DES OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

**Article 13.-** (1) Les copropriétaires supportent une obligation générale de couverture vis-à-vis des engagements du syndicat. Ils assurent notamment le paiement des charges de copropriété.

(2) Les copropriétaires sont tenus de souscrire les assurances de toute nature qui garantissent la survie de l'immeuble.

**Article 14.-** (1) Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges spéciales entraînées par les services collectifs ou les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et équipement présentent à l'égard de chaque lot.

(2) Les copropriétaires sont également tenus de participer aux charges générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs des parties privatives comprises dans leurs lots.

(3) Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot, dans chaque catégorie de charges.

**Article 15.-** (1) Sous réserve des dispositions de l'article 14 ci-dessus, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à la majorité requise aux articles 51, 52 et 53 ci-dessous.

Toutefois, lorsque les travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

(2) En cas d'aliénation séparée d'une ou de plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

(3) A défaut d'une décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire peut saisir la juridiction compétente à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

(4) Le copropriétaire dispose d'un délai de deux (2) mois à compter de la notification pour déférer devant la juridiction compétente, la décision de l'Assemblée Générale relative à la modification de la répartition des charges, soit l'aliénation des parties communes nécessaires à la conservation de la destination de l'immeuble.

**Article 16.-** (1) Dans les cinq (5) ans qui suivent la publication du règlement de copropriété au livre foncier, chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si :

1. la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ;

2. la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 14 ci-dessus.

(2) L'action prévue à l'alinéa 1 ci-dessus peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux (2) ans à compter de première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au livre foncier.

(3) Si l'action intentée conformément aux aliéna 1 et 2 ci-dessus est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

**Article 17.-** Pour le paiement d'un ou des arriérés des charges, la clause dite de solidarité entre l'ancien et le nouveau propriétaire en cas de mutation du lot est inopérante vis-à-vis du syndicat qui ne saurait l'invoquer pour agir en recouvrement contre le nouveau copropriétaire.

**Article 18.-** (1) Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot.

(2) L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 63 de la présente loi.

(3) Le syndic a qualité pour inscrire l'hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

(4) Le copropriétaire défaillant peut même, en cas d'instance au principal sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander une mainlevée totale ou partielle à la juridiction compétente.

(5) Aucune inscription complémentaire ne peut être requise pour les créances exigibles depuis plus de cinq (5) ans.

(6) Les créances du syndicat bénéficient, en outre, du privilège en faveur du bailleur tel que prévu par le code civil. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

### **PARAGRAPHE III**

#### **DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR DE LA COPROPRIETE**

**Article 19.-** Le promoteur de toute copropriété est tenu de faire rédiger par le Notaire territorialement compétent, avant la mise en vente des lots, un règlement de copropriété qu'il soumet aux formalités d'enregistrement et de la publicité foncière.

**Article 20.-** Pour permettre au futur acquéreur de marquer son adhésion au règlement de copropriété en cours au moment de l'acquisition de son lot, le Notaire est tenu de le lui présenter avant toute conclusion définitive de l'acte de vente.

**Article 21.-** (1) Dès l'acquisition du lot, le promoteur est tenu de remettre au copropriétaire par l'intermédiaire du Notaire instrumentaire les clés du lot.

(2) Jusqu'à la date effective de remise des clés, le promoteur est tenu de payer toutes les charges qu'aurait supporté le nouveau copropriétaire s'il avait reçu ses clés.

**Article 22.-** (1) Dès la conclusion définitive de l'acte de vente d'un lot, le Notaire instrumentaire est tenu de transmettre dans les huit (8) jours suivants, sous peine d'engager sa responsabilité civile, copie de l'acte assortie de toutes les précisions au syndic de copropriété s'il en existe déjà ou au président du conseil syndical des copropriétaires.

(2) Le promoteur doit veiller à ce que le Notaire accomplisse la formalité prescrite à l'alinéa 1 ci-dessus, faute de quoi, il est tenu de payer les charges échues.

**Article 23.-** Le promoteur est responsable vis-à-vis des copropriétaires des malfaçons résultant de l'exécution par les constructeurs de la copropriété à moins qu'il ait, dans le cadre du premier règlement de copropriété transmis à ceux-ci, les assurances et garanties nécessaires.

**Article 24.**- Le promoteur est tenu de remettre aux copropriétaires et au syndic l'état descriptif de division, les divers plans et le certificat de conformité.

**Article 25.**- Dès la vente du premier lot, le promoteur devient copropriétaire des lots restants. Il est tenu dès lors de contribuer aux charges correspondant aux lots non vendus.

### **CHAPITRE III**

#### **DE L'ORGANISATION ET DE L'ADMINISTRATION**

##### **DE LA COPROPRIETE**

**Article 26.**- L'immeuble ou le groupe d'immeubles en copropriété est divisé en autant de lots qu'il y a d'unités d'habitation ou de services autonomes.

**Article 27.**- La répartition des lots entre les copropriétaires et la détermination de la consistance de chacun d'eux sont contenues dans le règlement de copropriété.

### **SECTION I**

#### **DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

##### **ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**Article 28.**- Un règlement de copropriété et un état descriptif de division sont obligatoirement établis pour tout immeuble en copropriété.

**Article 29.-** Le règlement de copropriété a pour objet de garantir l'organisation et la bonne administration de la copropriété. A ce titre, il :

1. détermine les parties tant privatives que communes ainsi que leurs conditions ;
2. fixe également sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ;
3. détermine les modalités de répartition des charges prévues par l'article 3 de la présente loi.

**Article 30.-** (1) Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits de copropriété en dehors de celle qui serait justifiée par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie par l'article 2 de la présente loi et ainsi qu'elle se dégage réellement des actes par ses caractères et sa situation.

(2) Aucun copropriétaire ou ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale et portant sur une partie commune.

(3) Les travaux prévus à l'alinéa 2 ci-dessus doivent être notifiés aux copropriétaires, au moins huit (8) jours avant le début de leur réalisation lorsqu'ils entraînent un accès aux parties privatives sauf impératif de sécurité et de conservation des biens.

**Article 31.-** Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayant-causes à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au livre foncier. Cette opposabilité s'applique notamment dans les rapports avec les locataires.

**Article 32.-** L'état descriptif de division est un document contractuel soumis à ce titre, au régime juridique des conventions, notamment pour sa modification qui exige l'approbation de l'Assemblée Générale.

**Article 33.-** L'état descriptif de division doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

Il fait l'objet d'un résumé inscrit obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte lui-même ou annexé à celui-ci et comportant essentiellement les colonnes suivantes :

1. numéro du lot, dans l'ordre croissant des numéros ;
2. bâtiment ;
3. escalier ;
4. ascenseur ;
5. étage ;
6. nature du lot ;
7. quote-part dans la propriété du lot.

**SECTION II**  
**DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**Article 34.-** (1) La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat qui a la personnalité morale.

(2) Le Syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il lui incombe notamment de percevoir les charges de copropriété ainsi que d'établir, de modifier et d'exécuter effectivement les dispositions du règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par un vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice des actions récursoires.

(3) Le Syndicat des copropriétaires établit et modifie le règlement de copropriété, s'il y a lieu.

**Article 35.-** Le Syndicat a qualité d'ester en justice même contre des copropriétaires. Il peut notamment agir conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

**Article 36.-** Le syndicat a compétence pour passer tous les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution des droits réels immobiliers au profit ou à la charge desdites parties.

Il peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif, et à la condition de respecter la majorité prévue aux articles 51, 52 et 53 ci-dessous.

**Article 37.-** (1) Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en Assemblée

spéciale, décider, à la majorité des voix des copropriétaires, la constitution entre eux, d'un syndicat secondaire.

(2) Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ces bâtiments sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'alinéa 1 ci-dessus.

(3) Le syndicat secondaire est doté de la personnalité morale, Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal.

**Article 38.-** (1) Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en Assemblée spéciale demander que les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.

L'Assemblée Générale statue sur la demande formulée par l'Assemblée spéciale.

(2) Le règlement de copropriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété par chacun des syndicats.

(3) Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, à la gestion et, éventuellement à l'exécution de ces ouvrages.

(4) Dans le cas prévu à l'alinéa 3 ci-dessus, le transfert de propriété des éléments des parties communes peut être décidé au profit de l'organisme qui en reprend la charge, par décision de l'Assemblée Générale.

### **SECTION III**

#### **DU CONSEIL SYNDICAL**

**Article 40.-** Un conseil syndical est institué dans tout syndicat des copropriétaires en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

**Article 41.-** (1) Les membres du conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires.

(2) la durée de leur mandat est fixée à deux (02) ans renouvelable.

(3) Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

(4) Le règlement de copropriété détermine les critères de désignation des membres du conseil syndical.

**Article 42.-** Dans l'exécution de ses missions, le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

**Article 43.-** L'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 51, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel l'avis du conseil syndical est rendu obligatoire.

#### **SECTION IV**

#### **DU SYNDIC DE COPROPRIETE**

**Article 44.-** (1) Le syndic de copropriété est un intermédiaire professionnel, qui en contrepartie d'une rémunération, participe à des opérations relatives à la gestion des biens appartenant à autrui, notamment une copropriété.

Toutefois, il peut exister, pour certaines copropriétés, un syndic bénévole choisi parmi les copropriétaires.

(2) La profession de syndic de copropriété peut être exercée par une personne physique ou morale.

(3) Pour l'exercice de sa profession, le syndic de copropriété reçoit mandat du syndicat des copropriétaires pour la gestion de la copropriété et pour l'administration des parties communes.

**Article 45.-** (1) Nul ne peut exercer la profession de syndic de copropriété s'il a fait l'objet d'une condamnation ou des poursuites sanctionnées par une décision d'acquiescement au bénéfice du doute pour une infraction contre la probité et notamment :

1. faux en écriture privée ou de commerce ;
2. usage de faux en écriture privé ou de commerce ;
3. vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures, infractions punies des peines de l'escroquerie, d'abus de confiance ou de banqueroute ;
4. émission de chèque sans provision ;
5. corruption et infractions assimilées ;
6. infractions relatives au droit des affaires ;
7. infractions relatives aux questions foncières, domaniales et au secteur de la promotion immobilière.

(2) L'interdiction d'exercer est également encourue par :

1. les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une des interdictions de diriger, gérer, administrer toute entreprise commerciale ;
2. les officiers publics et ministériels destitués ;
3. les commissaires aux comptes, les syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;
4. les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement grave à la probité, des professions constituées en ordre.

(3) Les personnes frappées de l'une des interdictions prévues aux alinéas 1 et 2 ci-dessus ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers, ni être employées à un titre quelconque soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, administraient ou dont elles avaient la signature.

**Article 46.-** (1) Indépendamment des missions qui lui sont conférées par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le syndic est notamment chargé :

5. d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations des Assemblées Générales ;
6. d'administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien ;
7. de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
8. de convoquer l'Assemblée Générale après avis du conseil syndical ;
9. de décider de l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence ou de péril en la demeure ;
10. d'accomplir tout acte conservatoire et tout acte d'administration provisoire de la copropriété.

(2) En cas d'empêchement du syndic pour quel que motif que ce soit ou en cas de carence de sa part à exécuter l'une de ses missions ou des actions du Syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par le juge.

(3) La révocation du syndic, ou une délégation de ses pouvoirs peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Article 47.-** Nonobstant les dispositions de la présente loi, les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété sont déterminées par voie réglementaire.

## **SECTION V** **DES ASSEMBLEES GENERALES**

**Article 48.-** (1) Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires.

(2) Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des Assemblées Générales, sous réserve des dispositions de la présente loi.

(3) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié de celle-ci, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

(4) Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois (3) mandats, à moins qu'il ne participe à l'Assemblée Générale d'un syndicat principal et que tous les mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

(5) Le syndic et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

**Article 49.-** (1) Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui en ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

(2) En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par la juridiction compétente statuant en matière d'urgence, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

**Article 50.-** (1) Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

(2) Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celle d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

**Article 51.-** (1) Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions, ne relevant pas d'autres majorités, concernant la gestion, l'administration et l'entretien de l'immeuble et relatives à :

1. l'autorisation de travaux aux frais de certains copropriétaires ;
2. la désignation, la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
3. les actes de disposition des parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires ;
4. la réalisation des travaux résultant d'obligations légales ;
5. la modification de charges consécutives au changement d'usage de parties privatives ;
6. la constitution d'un syndicat secondaire ;
7. le passage et la pose de canalisations nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité des logements ;
8. les travaux d'accessibilité aux handicapés ;
9. la pose, l'installation et l'adaptation d'antennes collectives ou d'un réseau câblé ;
10. la réalisation des grands travaux d'entretien ;
11. la mise en place des mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens.

(2) A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les mêmes conditions.

**Article 52.-** Sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) des voix des membres de l'Assemblée Générale présents ou représentés les décisions concernant :

1. les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition des parties communes ;
2. la transformation, l'addition de construction et l'amélioration de l'immeuble dans les cas non spécifiés à l'article 53 ;
3. l'établissement ou la modification du règlement de copropriété concernant les parties communes ;

4. l'installation d'un dispositif d'ouverture et de fermeture ;
5. les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec les activités autorisées ;
6. la modification de la destination des parties privatives d'un copropriétaire, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ;
7. la modification de la répartition des charges sauf celles rendues nécessaires par des travaux ;
8. la répartition des tantièmes de copropriété.

**Article 53.-** Sont prises à l'unanimité de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

1. L'aliénation des parties communes nécessaires au respect de la destination de l'immeuble ;
2. La surélévation, la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux privés.

**Article 54.-** L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

**Article 55.-** (1) L'Assemblée Générale est habilitée à procéder, par dérogation aux dispositions de l'article 52 ci-dessus, aux travaux visant à l'amélioration de la sécurité des personnes et des biens, au moyen de dispositifs appropriés permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

(2) La décision est prise à la majorité qualifiée des deux tiers (2/3) de ses membres.

**Article 56.-** La référence à la destination de l'immeuble est toujours prise en compte pour la validité de l'Assemblée Générale.

## **CHAPITRE IV**

### **DES TRANSFORMATIONS OPÉRÉES PAR**

### **VOIES D'AMÉLIORATION DE SÉCURITÉ ET D'ADDITION**

### **DE LOCAUX PRIVATIFS**

**Article 57.-** L'Assemblée Générale des copropriétaires peut, sous le respect de la destination de l'immeuble, décider de toute amélioration de l'existant, de la transformation par adjonction de constructions nouvelles sur les surfaces disponibles,

ou des locaux collectifs sur les parties communes conformément aux règles d'urbanisme.

**Article 58.-** La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités résultant du préjudice éventuellement subi par certains copropriétaires du fait desdits travaux, est fixée à la même majorité, en proportion des avantages qui en découleront pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux, pour supporter une part plus élevée.

**Article 59.-** (1) L'Assemblée Générale fixe à la majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés. Cette décision oblige tous les copropriétaires à participer aux différents frais et dépenses, indemnités et charges financières, dans les proportions fixées par l'Assemblée Générale.

(2) Les sommes visées à l'alinéa 1 ci-dessus deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

**Article 60.-** Toute construction édiflée par un copropriétaire sur une partie commune sans autorisation valable du syndicat, est susceptible de démolition aux frais de l'intéressé, même s'il détient en vertu du règlement de copropriété un droit de jouissance exclusif sur la partie concernée.

**Article 61.-** (1) L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité de ses membres peut décider de la surélévation de l'immeuble ou de la construction des bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux privatifs au bénéfice de certains copropriétaires ou des tiers accédant à la copropriété.

(2) Dans les cas prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, les copropriétaires qui se trouveraient lésés par l'exécution des travaux auraient droit à une indemnité en réparation du préjudice subi. Cette indemnité est à la charge de tous les copropriétaires en fonction des tantièmes attribués à chaque lot dans l'état descriptif de division.

**Article 62.-** Toute convention par laquelle un copropriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires autre que le droit de mitoyenneté doit contenir, sous peine de nullité, l'indication de l'importance des locaux à construire, ainsi que les spécifications relatives à la nouvelle répartition des tantièmes de copropriété et des charges.

Cette convention devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

**Article 63.-** En cas de sinistre provoquant la destruction totale ou partielle d'un bâtiment, l'Assemblée Générale peut décider à la majorité des voix, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

**Article 64.-** Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur aux sinistres, les dispositions des articles 62 et 63 ci-dessus sont applicables.

**Article 65.-** (1) Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits de créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

(2) lorsque la décision prise est de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré. IL est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstitués.

**Article 66.-** La copropriété prend fin par :

1. expropriation pour cause d'utilité publique ;
2. acquisition par une seule personne des lots des autres copropriétaires ;
3. décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires de ne pas reconstruire l'immeuble ou la groupe d'immeubles après leur démolition ;
4. apport au capital d'une société de tous les lots.

## **CHAPITRE V**

### **DE L'OBLIGATION DES TITRES DE PROPRIETE**

**Article 67.-** (1) Tout acquéreur d'un lot dans un immeuble en copropriété obtient un titre de propriété ayant la même force juridique que le titre foncier.

(2) L'inscription de l'acte d'acquisition dans les livres fonciers fait référence au titre foncier du sol.

**Article 68.-** (1) Toute personne physique ou morale désirant mettre en copropriété un immeuble bâti ou à bâtir saisit un Notaire territorialement compétent en vue de l'établissement d'un règlement de copropriété.

(2) Le règlement de copropriété est soumis à la formalité d'inscription dans les livres fonciers et le livret de propriété tenus par les services compétents du ministère chargé des affaires foncières.

**Article 69.-** Les modalités de délivrance des titres de propriété dans le cadre de la copropriété des immeubles sont déterminées par un texte réglementaire.

## **CHAPITRE VI**

### **DES DISPOSITIONS FISCALES**

**Article 70.-** Les règlements de copropriété, les statuts des syndicats des copropriétaires et la mutation des titres fonciers au profit de la copropriété bénéficient, lors de leur présentation à la formalité d'enregistrement, du minimum de perception des actes notariés.

**Article 71.-** A partir de la constitution initiale et jusqu'à la vente du dernier lot, les actes d'acquisition bénéficient du régime prévu à l'article 70 ci-dessus. Toutefois, en cas de revente d'un lot par un premier acquéreur, l'acte d'acquisition est soumis au régime de droit commun.

**Article 72.-** La fiscalité applicable au titre de propriété en cas de copropriété est la même que celle à laquelle est soumise l'obtention du titre foncier.

## **CHAPITRE VII**

### **DU REGLEMENT DES DIFFERENDS**

#### **ET DES SANCTIONS PENALES**

##### **SECTION I**

#### **DU REGLEMENT DES DIFFERENDS**

**Article 73.-** (1) Le syndicat des copropriétaires est compétent pour connaître, avant la saisine de toute juridiction, des différends entre les copropriétaires ou entre ceux-ci et le syndic.

(2) A cet effet, le syndicat procède à la conciliation conformément à la procédure mise en place à cet effet soit par le règlement de copropriété, soit par une résolution de l'Assemblée Générale des copropriétaires. La décision de conciliation doit intervenir dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la demande.

(3) Il peut déléguer une partie de ses compétences soit au conseil syndical, soit à une instance ad hoc qu'il met en place de manière permanente par une résolution spécifique soit à un groupe constitué en Assemblée Générale pour résoudre un tel différend.

(4) En cas d'échec de la procédure de conciliation, le demandeur saisit immédiatement la juridiction compétente ou recourt à d'autres modes alternatifs de règlement de litige. Dans tous les cas, le syndicat doit être immédiatement informé du choix des parties.

(5) Le syndicat encourage, dans tous les différends, le recours à l'arbitrage dans les formes prévues par les lois en vigueur.

(6) Pour mieux encadrer les copropriétaires et en raison des relations devant exister entre eux, le syndicat peut disposer en son sein d'un centre d'arbitrage organisé conformément aux lois et règlements en vigueur.

(7) Lorsque le différend est de nature à paralyser le fonctionnement normal de la copropriété ou des services ou des parties communes, le syndicat ou le conseil syndical selon le cas prend, avant tout règlement définitif dudit litige, toute mesure provisoire permettant la continuité du service ou le fonctionnement de la copropriété ou des parties communes.

(8) Dans le cas prévu à l'alinéa 7 ci-dessus, le syndicat peut demander au syndic de prendre les mesures nécessaires pour faire face aux dépenses liées à la continuité du service ou au fonctionnement de la copropriété ou des parties communes. Les frais ainsi exposés sont supportés par la partie qui n'a pas eu gain de cause.

(9) En cas de contestation par l'une ou l'autre des parties de la décision de conciliation rendue par le syndicat, le recours à l'une des procédures prévues à l'alinéa 4 ci-dessus ne suspend pas l'exécution de la décision lorsque le litige porte sur les parties communes ou sur les frais de fonctionnement.

Toutefois, le sursis à exécution peut être ordonné par la juridiction de recours, le représentant du syndicat entendu.

(10) Lorsque les copropriétaires recourent à la justice institutionnelle, la procédure applicable est celle d'urgence. Dans ce cas, la juridiction civile saisie est tenue de vider sa saisine dans un délai maximum de soixante (60) jours à compter de l'introduction de l'instance.

Les délais ordinaires pour exercer les voies de recours sont réduits de moitié. La juridiction devant examiner la voie de recours dispose des mêmes délais que ci-dessus pour vider sa saisine.

Les délais prévus au présent alinéa sont d'ordre public.

(11) Lorsque les copropriétaires recourent à l'arbitrage, les arbitres sont tenus de se prononcer dans un délai d'un (1) mois à compter du jour de la désignation du troisième arbitre. La décision des arbitres, motivée, précise notamment les conditions d'ordre technique et financier qui la justifient.

**Article 74.-** (1) Le syndicat des copropriétaires rend publique toute décision de conciliation rendue sous réserve des secrets protégés par la loi. Il en fait notification aux parties.

(2) Les décisions rendues par les arbitres sont communiquées au syndicat qui peut les porter à la connaissance des autres copropriétaires.

## **SECTION II** **DES SANCTIONS PENALES**

**Article 75.-** Les sanctions pénales applicables en matière d'atteinte à la propriété foncière par les textes particuliers en la matière sont applicables aux atteintes à la copropriété.

**Article 76.-** Sont punis d'une amende égale d'au moins deux (2) fois le montant des sommes exigées, les copropriétaires qui, sans motifs légitimes, refusent d'honorer les charges d'entretien des parties communes après une mise en demeure du syndic suivie d'une résolution de l'Assemblée Générale constatant le refus de s'exécuter.

**Article 77.-** (1) Sont passibles d'une amende de dix mille (10.000) à cent mille (100.000) francs, les copropriétaires qui violent les dispositions du règlement de copropriété ou des résolutions de l'Assemblée Générale.

(2) Sont punis d'une amende de cinquante (50.000) à deux cent mille (200.000) francs :

1. les copropriétaires qui, ne s'acquittant pas des frais de fourniture des services, pratiquent un branchement frauduleux sur les réseaux de fourniture desdits services appartenant soit à l'organisme fournisseur de réseau, soit à la copropriété, soit à un autre copropriétaire.
2. les copropriétaires qui font établir ou font exploiter ou font fournir un réseau à ceux d'entre eux qui refusent de s'acquitter des charges communes ou de leurs frais de consommation individuelle.

**Article 78.-** Les peines prévues à l'article 239 du code pénal relatives aux infractions de trouble de jouissance sont applicables aux copropriétaires qui, dans les conditions susceptibles de troubler la tranquillité des autres, émettent des bruits ou font des tapages.

**Article 79.-** (1) L'Administration des affaires foncières peut saisir par lettre le Ministre chargé de la justice, si elle constate, au cours de l'instruction d'une demande d'obtention d'un titre de propriété, qu'un acte constitutif, translatif ou extinctif d'un

droit réel immobilier a été établi en violation de la présente loi ou de tout autre texte législatif en la matière.

(2) Copie de la lettre visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ci-dessus et adressée au Procureur de la République territorialement compétent, au titre de la plainte.

**Article 80.-** (1) Est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) à un million (1.000.000) de francs et d'un emprisonnement d'un (1) mois à un (1) an ou de l'une de ces deux (02) peines seulement :

1. toute personne qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations rentrant dans les missions du syndic de copropriété sans en avoir la qualité ou sans être titulaires de la carte professionnelle ;
2. toute personne qui, exerçant les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, se livre ou prête son concours, d'une manière habituelle ou même à titre accessoire, à des opérations relevant de la compétence d'un syndic de copropriété, lorsqu'elle ne remplit pas ou cesse de remplir les conditions d'exercice de ladite profession.

(2) Les peines prévues ci-dessus sont applicables à la personne qui, après avoir cessé de remplir les conditions d'exercice de la profession de syndic de copropriété continue à poser des actes de la compétence de celui-ci.

**Article 81.-** Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de cinq cent mille (500.000) à un million cinq cent mille (1.500.000) francs ou de l'une de ces deux (2) peines seulement, celui qui viole l'une des interdictions d'exercer la profession de syndic de copropriété en usant du faux pour déterminer l'autorité chargée de la délivrance de la carte professionnelle à lui délivrer.

**Article 82.-** Est puni des peines prévues par l'article 321 du Code Pénal relatives à l'abus de confiance aggravé le syndic de copropriété qui utilise les fonds de roulement mis à sa disposition par le syndicat des copropriétaires à des fins autres que celles auxquelles ces fonds sont destinés.

**Article 83.-** (1) Nonobstant la responsabilité pénale de leurs préposés, les personnes morales exerçant la profession de syndic de copropriété peuvent être déclarées coupables des infractions prévues au présent titre s'il est établi que, les faits commis par lesdits préposés l'ont été à l'occasion ou dans l'exercice de leurs fonctions ou ont procuré un avantage quelconque à la personne morale.

(2) Dans les cas prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, la peine d'amende, seule prononcée est le maximum de celle prévue par le texte d'incrimination.

(3) Les peines applicables aux personnes morales telles que prévues à l'alinéa 2 ci-dessus sont applicables au syndicat des copropriétaires qui, en violation des dispositions de la présente loi, engage un syndic de copropriété ne remplissant pas les conditions de qualification et d'aptitude requises.

## **CHAPITRE VIII**

### **DISPOSITION DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES**

**Article 84.-** Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix (10) ans.

**Article 85.-** Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de trois (3) mois à compter de leur intervention.

**Article 86.-** (1) Les contrats de prêt en vue de la réalisation d'immeubles en copropriété destinés à la vente peuvent comporter une clause d'affectation hypothécaire de tous les lots avec indication de la division de l'hypothèque pour chacun d'eux.

(2) Lors de chaque vente dans le cas prévu à l'alinéa 1 ci-dessus, le produit est, à la diligence du Notaire, versé dans le compte du promoteur ouvert à la banque intéressée qui, selon les clauses contractuelles, prélève les fractions des créances correspondant au lot vendu. Ce paiement emporte mainlevée de l'hypothèque affectant le lot.

**Article 87.-** Les copropriétaires d'immeubles en appartements sont tenus de se conformer aux dispositions de la présente loi dans un délai de douze (12) mois à compter de la date de sa promulgation.

**Article 88.-** Les modalités d'application de la présente loi sont fixées par voie réglementaire.

**Article 89.-** Sont abrogée, toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles de la loi n°81/03 du 07 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et ses textes subséquents.

**Article 90.-** La présente loi sera enregistré, publiée suivant la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 21 décembre 2010

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,**

**PAUL BIYA**