

REPUBLIQUE DU CAMEROUN PAIX - TRAVAIL - PATRIE

LOI N° 2010/022 Du 21 DEC 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 DISPOSITIONS GENERALES

I

ARTICLE 1 - (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 contiguës 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 :

- ▶ Lot : partie privative et quote-part des parties communes d'un immeuble en copropriété ;
- ▶ parties privatives : parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ;
- ▶ 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 ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Syndic de copropriété : organe d'exécution des décisions du syndicat prises en Assemblée Générale ;
- ▶ Règlement de copropriété : acte conventionnel établi entre copropriétaires, ainsi qu'entre chacun d'eux et le syndicat ;
- ▶ État descriptif de division : document d'identification des lots pour les besoins de publicité foncière ;
- ▶ 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 ;

► 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 ;

► Titre de propriété : certification officielle de la propriété immobilière d'une personne sur un ou plusieurs lots d'une copropriété ;

► 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 :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, les façades et les clôtures ;
- le gros œuvre des bâtiments, les équipements communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;

▸ Les coffres, gaines et têtes des cheminées ;

▸ Les passages et corridors ;

▸ Les locaux de services communs.

(2) Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- 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 ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs et jardins ;
- 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 copropriétaire.
(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 des 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) À 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 soit à la modification de la répartition des charges, soit à 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 :

- la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ;
- 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 I 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 la 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 alinéas I 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'ÉTAT 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 :

- détermine les parties tant privatives que communes ainsi que leurs conditions ;
- fixe également sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ;

▀ 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 ou 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 I 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 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 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.

ARTICLE 39 - Les sociétés de construction et les syndicats qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent se constituer en unions.

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 administration des parties communes.