

# Titre : La Copropriété Des Immeubles Bâtis Au Cameroun, Enjeux Et Perspectives.

**KEULEMBA NGANSOP Giscard Fidèle**

Docteur en droit, Faculté des Sciences Juridiques et Politiques

Université de Dschang-Cameroun

[giscardfidele@yahoo.fr](mailto:giscardfidele@yahoo.fr)

## Résumé

« La copropriété des immeubles bâtis au Cameroun, enjeux et perspectives » vient répondre à une question simple. Quels sont les enjeux à recourir au statut de la copropriété et quel est l'avenir d'une telle institution ? En réalité, qu'est ce qui justifie aujourd'hui plus qu'hier le recours à cette institution ? Il faut se souvenir que la première réglementation du statut de la copropriété au Cameroun remonte à l'année 1981. En 2010, le législateur est revenu à la charge avec la loi n°2010/022 du 21 décembre 2010 relatif au statut de la copropriété des immeubles bâtis soit, près de 30 ans après. On peut alors, légitimement, se demander ce qui, entre temps, a changé ? Un rapide regard rétrospectif permet de constater que la population a exponentiellement augmenté ; que dans le même temps, la crise de logement s'est accrue et que l'accès au logement et à la propriété immobilière est devenu très difficile pour la majorité des camerounais. L'insufflation d'un second souffle au régime de la copropriété répond au besoin de juguler tous ces défis, afin d'atteindre les objectifs de la politique gouvernementale en matière d'habitat à l'horizon 2035. Cependant, pour l'atteinte de ces objectifs, la copropriété immobilière se doit d'être débarrassée d'un certain nombre d'obstacles, lesquels sont de nature à hypothéquer son essor.

**Mots clés : copropriété – enjeux – perspectives – logement – lot de copropriété.**

## Abstract.

“Co-ownership in Cameroon, challenges and prospects” aim to answer a question: what are the gains of this institution and its perspectives in Cameroon? Much more, what justifies today, more ever than yesterday, the implementation of this statute in Cameroon? We have to remember that this system was introduced in Cameroon in 1981. 30 years later, that means in 2010, the parliament has adopted a new Law. The Law n°2010/022 of 21 December 2010 relating to strata title. One can legitimately ask a question: what has changed since 1981 then? A rapid retrospective look some years later, shows that the population has exponentially increased. And the same time, housing crisis has increased rendering its access very difficult for the majority of Cameroonians. So, the rebirth of strata title is to handle all these difficulties in order to achieve the goals of government in housing by 2035. To achieve these goals, strata

title has to be cleansed from obstacles that impede its development.

**Key words: co-ownership – challenges-perspectives – Cameroon.**

## INTRODUCTION

La copropriété immobilière est une institution toute nouvelle au Cameroun<sup>1</sup> postindépendances. Elle ne date que de l'année 1981 date à laquelle la toute première loi la régissant fut adoptée<sup>2</sup>, suivi deux ans plus tard de son décret d'application<sup>3</sup>. De plus, contrairement à certains pays comme la France où sa pratique a précédé la loi<sup>4</sup>, au Cameroun c'est plutôt l'inverse<sup>5</sup>. Cette différence d'approche peut déjà préjuger du sort qui sera la sienne. Si en France par exemple le développement de la copropriété a été fulgurant, parce qu'enracinée de longue date dans les traditions de sa population, il se pose, par contre, la problématique de sa réception<sup>6</sup> et de son essor au Cameroun d'où donc, le sens de notre étude : la copropriété des immeubles bâtis au Cameroun, enjeux et perspectives.

<sup>1</sup> Contrairement, par exemple, à la France où, bien avant la Révolution de 1789 elle était pratiquée à Grenoble et Rennes. En Belgique, la copropriété des immeubles date de 1924 avec la loi du 8 juillet 1924. Aux Comores en 1965 par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et au Canada en 1969.

<sup>2</sup> Cf. Loi n° 81/03 du 07 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

<sup>3</sup> Il s'agit du décret n° 83/609 du 26 novembre 1983.

<sup>4</sup> L'histoire nous renseigne que la copropriété des immeubles était pratiquée en France dans les villes de Rennes et de Grenoble bien longtemps avant. Elle ne fut codifiée pour la première et de justesse qu'en 1789.

<sup>5</sup> La copropriété des immeubles bâtis est, en effet, inconnue au Cameroun avant son accession à l'indépendance.

<sup>6</sup> De la réception de la copropriété immobilière par la population va dépendre son essor. En effet, la copropriété immobilière existe au Cameroun depuis 1981. Mais lorsqu'on scrute le paysage immobilier camerounais, on n'est frappé par la rareté des immeubles en copropriété. Pourtant, comme en France hier, toutes les conditions sont aujourd'hui réunies pour voir émerger cette forme d'appropriation des biens. Pour la faire accepter, il faudrait donc présenter les avantages qu'elle cache en elle.

La réflexion mérite d'être conduite sur le sujet pour moins deux raisons : premièrement, la loi de 2010 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à bâtir ainsi que les nombreux autres textes<sup>7</sup> qui viennent la structurer interviennent près de 30 ans après celle de 1981. Deuxièmement, de 2010 à 2020, cela fait près de 10 autres années déjà, de pratique de la copropriété sous la nouvelle loi. En somme, la copropriété des immeubles bâtis a près de 40 ans au Cameroun. Or, lorsqu'on observe le paysage immobilier camerounais, on est frappé par la rareté d'immeubles en copropriété, qu'il soit achevé ou en cours d'achèvement.

Ce triste constat amène à se poser la question de savoir ce qui fait réellement problème ? Pourquoi en 40 ans de pratique, la copropriété des immeubles tarde encore à prendre ses marques ? Cette question conduit à s'interroger sur les possibles raisons ou freins au développement de la copropriété. Néanmoins, ce n'est pas directement sur ce terrain que nous allons orienter notre réflexion. Par contre, il sera question pour nous de questionner la philosophie d'ensemble qui sous-tend l'institution de la copropriété afin de découvrir les enjeux qui, mis en exergue, pourraient contribuer à son essor et si, les actions envisagées pour l'atteindre sont adéquats (I). Si tel n'est pas le cas, des propositions de solutions doivent être faites (II). Il convient donc, au regard des défis que nous sommes fixés, de scruter avec attention le principal instrument juridique qui structure le régime de la copropriété des immeubles au Cameroun notamment, la loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles, ainsi que les nombreux autres textes.

### **I- La copropriété des immeubles : une institution aux multiples enjeux**

L'enjeu est défini comme ce que l'on peut gagner ou perdre, dans une compétition, une entreprise<sup>8</sup>. Par extension, l'enjeu est le but que l'on poursuit. Il peut donc consister soit en gain, soit en perte. Dans le premier cas, il est positif. Dans le second, il est dit négatif. L'enjeu peut également impliquer un ou plusieurs acteurs<sup>9</sup>. Dans le cadre de notre étude, l'enjeu porte sur la nécessité qu'il y a à promouvoir la copropriété des immeubles. Il met en rapport deux principaux acteurs que sont : les pouvoirs publics qui définissent la politique et qui ont un intérêt à ce que cette politique rencontre l'adhésion d'une part, et d'autre part les populations sensées être bénéficiaires de ces politiques. Selon que l'on appartienne à l'un ou l'autre camp, l'enjeu peut ne pas être le même. Aussi,

<sup>7</sup> Pour l'ensemble de ces textes voir KEULEMBA NGANSOP (G. F.), Le lot de copropriété, Thèse de Doctorat en Droit, Université de Dschang, Janvier 2019.

<sup>8</sup> Le nouveau Petit Robert de la langue française, 2008.

<sup>9</sup> Dans le cadre d'une compétition, il y aurait plusieurs acteurs. Tandis que dans le cadre d'une entreprise individuelle, on a un seul acteur.

il se pose la question de savoir que gagne le Gouvernement à promouvoir la copropriété des immeubles (A) et que gagnent aussi les populations dans cette institution (B) ?

### **A- Les enjeux du point de vue du gouvernement**

Le Gouvernement de la République a tout à gagner dans le développement de la copropriété des immeubles. C'est d'ailleurs lui qui définit la politique de la nation et l'implémente. Dans l'Exposé des motifs du projet de loi relative à la copropriété des immeubles, il a clairement exprimé ses attentes. Aux termes de celui-ci, il s'agit pour lui *de faciliter à toutes les couches de notre société l'accès au logement décent*. Autrement dit, le recours à la copropriété des immeubles permettra au Gouvernement de résoudre un problème : celui de la crise de logement afin de mieux loger ses populations et les protéger ainsi des affres de la nature. Mais à côté de cet ultime objectif (1), il existe des objectifs secondaires ou sous-jacents que le législateur s'est bien gardé de mettre en exergue (2).

#### **1) La facilitation de l'accès au logement décent**

Le gouvernement camerounais, à travers l'adoption de la loi régissant le statut de la copropriété des immeubles entend faciliter à toutes les couches de la société l'accès au logement décent. Telle est sa véritable préoccupation : permettre aux populations sans distinction de classes sociales ni de sexe, d'avoir accès au logement qui se veut en plus être décent. Le dire ainsi c'est reconnaître implicitement que l'accès au logement, pour la plupart des camerounais, reste la chose la moins partagée<sup>10</sup>. La satisfaction du gouvernement serait totale si toute sa population était logée et ce, de manière à respecter la dignité humaine. À ce sujet, il faut relever que le droit au logement qui fait partie de la vision du développement à l'horizon 2035<sup>11</sup>, a même été élevé au rang de principe à valeur constitutionnelle dans l'UE.

La facilitation de l'accès au logement implique au moins deux choses : une disponibilité de logement et un coût abordable.

#### **a) L'amélioration de l'offre quantitative et qualitative de logements**

On ne peut prétendre faciliter l'accès au logement si celui-ci n'est pas disponible. En effet, le déficit de logement au Cameroun s'évalue à plus d'un million (1.000.000) d'unité<sup>12</sup>, assez pour loger des millions de personnes. Ce déficit, qui n'est pas typique au Cameroun, a des conséquences graves dans la mesure où, la population constituant la première

<sup>10</sup> Un tour dans les grandes villes que sont Douala et Yaoundé permet de se faire une idée.

<sup>11</sup> DSCE, 2009.

<sup>12</sup> Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, « Séminaire d'information et d'évaluation des politiques publiques en matière de promotion des logements sociaux au Cameroun, expose du ministre de l'habitat et du développement urbain, Yaoundé, juin 2014, p. 3. pdf.

ressource d'un pays, parce que mal logée, est victime des catastrophes naturelles : inondation, éboulement de terrain et maladies ; toutes choses qui la met en péril et qui coute cher au gouvernement, contraint de lui venir en aide<sup>13</sup>. Prenant la mesure du risque, le gouvernement a initié de vastes programmes de construction des logements sociaux dans toutes les localités du pays<sup>14</sup>.

C'est dans cette optique qu'en décembre 2009 fut procédé au lancement du Programme Gouvernemental de construction de 10.000 logements sociaux et d'aménagement de 50.000 parcelles constructibles<sup>15</sup>. Avec pour cap, la construction de 17.000 logements sociaux à l'horizon 2020<sup>16</sup>.

Pour louable que soit l'action du gouvernement pour résorber la crise de logement, celle-ci s'apparente à un coup d'épée dans l'eau, sans réelles conséquences. Les programmes de constructions des logements sociaux dans les principales villes du pays piétinent. Qu'il s'agisse de Bafoussam, de Bamenda, de Yaoundé, Douala le constat est le même. À l'aube de 2020, date butoir à laquelle les 17000 logements devraient être livrés, on est encore à se demander où on en est ! initiée à Bafoussam en 2016, près de quatre ans plus tard, aucune copropriété n'a été achevée ! si on y prend garde, le déficit en logement va aller grandissant, ceci au regard du taux de croissance de la population qui est estimé à 2,7% par an.

Si en 2014 on enregistrait déjà un déficit de plus d'un million d'unité de logement pour une population de 15 millions d'habitants, ce chiffre aura augmenté de ¾ en 2020 pour une population estimée à 25 millions d'âmes. Cet échec de la première phase de construction de logements sociaux est due essentiellement aux lenteurs administratives qui, si on y prend garde, viendra réduira à néant l'effort du gouvernement.

L'amélioration de l'offre quantitative de logement rime avec la qualité de celui-ci. Le législateur parle de logements décentes. De quoi s'agit-il réellement ? Le logement décent est celui qui n'est pas impropre à l'habitation. Il faut alors se reporter au code camerounais de la construction pour constater que le législateur prévoit à la fois les dimensions qu'un logement doit avoir. Celles-ci sont de deux mètre quatre-vingt (2,80m) en hauteur (1) et neuf mètre carré (9m<sup>2</sup>) pour la surface<sup>17</sup>. La description de ce logement est faite par la loi. Il doit comporter au

<sup>13</sup> On se souvient encore de la catastrophe de Nguouache à Bafoussam où le Gouvernement a été contraint de déboursier des centaines de millions pour les populations sinistrées.

<sup>14</sup> Exposé des motifs de la loi relative à la copropriété des immeubles.

<sup>15</sup> *Op. cit.*, p. 3.

<sup>16</sup> DSCE, 2009.

<sup>17</sup> KEULEMBA NGANSOP (G. F.), Le lot de copropriété, thèse de doctorat en droit, Université de Dschang, Janvier 2019, p. 239.

minimum des pièces principales à savoir : les pièces utilisées pour le repos, l'agrément, les repas des occupants et, en partie le cas échéant, pour la vie professionnelle. Les pièces de service sont les cuisines, les cabinets de toilette, la salle de bain, les sanitaires, les buanderies et séchoirs ainsi que des dégagements et dépendances.

Par l'offre de logement décent, le législateur entend protéger sa population contre les risques de maladies liées à un environnement malsain et où règne la promiscuité. Mais quel est coût de ce bien-être ?

### **b) Le problème du coût d'un lot de copropriété**

Le souci de faciliter à tous l'accès au logement décent est louable. La mise en chantier, un peu partout dans le pays, de la construction desdits logements témoigne de l'engagement de l'Etat à résoudre la crise de logement. Même si le rythme d'évolution des travaux est loin de satisfaire, il n'en demeure pas moins que dans un avenir proche, ceux-ci seront livrés. Le problème qui se pose alors est celui des coûts. Comment le gouvernement entend-il rendre l'accès au logement facile en terme de coût ? Il faut déjà relever que l'accès à un logement individuel s'acquiert à coût de millions de nos francs CFA pour un logement qui ne remplit d'ailleurs même pas les caractéristiques de logement décent. Qu'en est-il d'un logement décent dans le cadre d'une copropriété ?

Comment, au regard du pouvoir d'achat de la majorité des camerounais, soit 36270 FCFA par mois peut-il s'offrir le luxe de payer un logement qui coute, selon le standard, entre 17 et 23 millions de francs ? Le logement en copropriété coute excessivement cher. Sauf à le réserver pour une catégorie de personnes, il y a lieu de revoir le coût si non, mêmes ceux déjà construits resteront sans preneurs.

## **2- Les enjeux diffus**

Bien que l'exposé des motifs de la loi régissant la copropriété des immeubles ne le dise pas, la copropriété a ceci d'avantageuse qu'elle conduit à la maîtrise de l'espace (a) et au renforcement de l'esprit grégaire (b).

### **a) La maîtrise de l'espace par sa rationalisation**

Au Cameroun, les constructions se font de manière anarchique, désordonnée et sans aucun plan<sup>18</sup>. La naissance des bidonvilles, des quartiers inaccessibles, les rues étroites en sont la conséquence. Il en va de même de la construction dans des zones à risque<sup>19</sup>. Le recours à la copropriété contribue de manière significative à la maîtrise de l'espace, tant dans ses dimensions horizontale que verticale.

Les exigences posées par le statut de la copropriété en termes de localisation de la copropriété

<sup>19</sup> Tels que les marécages, les flancs de collines, à proximité des carrières ou même des entreprises classées à haut risque.

dans l'espace participent à cette fin. Ainsi, aux termes de la loi, l'immeuble objet de la copropriété doit être localisé de par sa position géographique<sup>20</sup> par la ville et la commune, mais aussi par le quartier et la rue<sup>21</sup>. La nécessité de localiser une copropriété dans une rue d'un quartier, d'une commune implique un développement harmonieux et planifié de nos villes. C'est ici que se fait ressentir l'importance des plans directeurs d'urbanisme, des plans d'occupation des sols et du plan secteur<sup>22</sup>. S'agissant de ce dernier, il édicte de manière détaillée les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné. L'aménagement de l'espace urbain est donc pour le gouvernement une priorité. Il en va de même de l'utilisation rationnelle de l'espace.

La copropriété des immeubles permet aussi de rationaliser l'utilisation de l'espace qui se trouve sur son territoire. Le Cameroun, comme d'ailleurs tous les pays du monde, ne dispose pas d'un espace infini. Celui-ci est limité à seulement 475.475 Km<sup>2</sup>. Pendant ce temps, sa population ne cesse de croître et est estimée à près de 26,5 Millions de personnes en 2020<sup>23</sup>. Avec un taux d'urbanisation de 57,3% en 2020<sup>24</sup>, plus de la moitié de la population camerounaise vivra en ville avec en conséquence, une demande de terrain de plus en plus forte. L'étalement des grandes villes que sont Yaoundé, Douala et Bafoussam pour ne citer que celles-ci n'en est que la résultante.

Pour donc économiser<sup>25</sup> du terrain et gagner en espace, le recours à la copropriété est incontestablement l'un des moyens les plus surs. En effet, la terre est une ressource non renouvelable<sup>26</sup> et donc limitée dans son utilisation. Par conséquent, la construction en copropriété permet de gagner en altitude ce que la surface du sol, naturellement fini, ne peut plus donner<sup>27</sup>. Sur un espace réduit, pourrait ainsi loger un grand nombre de personnes. Les générations futures seront sûres de trouver du terrain où se construire et mener leurs activités. Les agriculteurs et éleveurs ne se livreront plus de batailles à la recherche des terres de pâturages ou de

cultures car, il y aura suffisamment de l'espace pour tous.

Au-delà de l'usage rationnel de l'espace, la copropriété des immeubles permet de pallier au manque d'espace. Cette hypothèse a été vécue à Grenoble, la ville étant enfermée entre deux fleuves et deux massifs montagneux, ne pouvait s'étendre aisément<sup>28</sup>. Dans une région des Grass Field au relief fait de montagnes et vallées rendant l'implantation de l'homme difficile, le recours à la copropriété des immeubles peut être une solution idoine qui va permettre de concentrer les populations dans des zones faciles d'accès. L'accélération du processus de décentralisation permettra sans doute de l'expérimenter.

#### **b) Le renforcement de l'esprit grégaire**

La copropriété des immeubles est une institution qui impose une communauté de vie, qu'on qualifie de *forcée*<sup>29</sup>, entre les différents propriétaires des lots composant l'immeuble. A cet effet, elle contribue au renforcement de l'esprit grégaire, à la solidarité et non de sectarisme propre à la propriété individuelle. Dans la copropriété des immeubles, chaque copropriétaire ressent la nécessité d'agir en concertation avec les autres pour la gestion de leur immeuble commun. Il est ainsi mis sur pieds un syndicat de copropriétaires<sup>30</sup> lequel, ressemble tous les propriétaires de lots<sup>31</sup>. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes est notamment chargé de la perception des charges de copropriété ainsi que de l'établissement, de la modification ou de l'exécution effective des dispositions du règlement de copropriété. Il se réunit en assemblée générale pour la prise des décisions. Ceci implique en conséquence la présence de tous et facilite les contacts entre eux.

L'esprit communautaire est au cœur de la copropriété des immeubles. Cette dernière contraint par conséquent les copropriétaires à la coopération dans l'intérêt du bon fonctionnement de la copropriété<sup>32</sup>. Pour un pays comme le nôtre qui traverse les crises de confiance, rassembler les personnes d'horizons divers au sein d'un même

<sup>20</sup> KEULEMBA NGANSOP (G. F.), Le lot de copropriété, thèse de doctorat en droit, Université de Dschang, janvier 2019, p. 54.

<sup>22</sup> Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

<sup>23</sup> DSCE, p. 31.

<sup>24</sup> *Ibidem*, p. 17.

<sup>25</sup> Lire aussi ESMEIN PAUL, « le statut de la copropriété dans les immeubles bâtis », in Gazette du palais, 1965, pp. 36-44.

<sup>26</sup> KEULEMBA NGANSOP (G. F.), Le lot de copropriété, thèse de doctorat en droit, Université de Dschang, janvier 2019, p. 15.

<sup>27</sup> MALAURIE (P.) et AYNES (L.), Droit civil, Les biens, 18<sup>e</sup> éd., t. 3, PUF, Paris, 1995, p. 213.

<sup>28</sup> CERE (J-P.) et COHET-CORDEY (F.), *Le droit de la copropriété, les assemblées de copropriétaires*, l'Harmattan 2005, p. 10.

<sup>29</sup> FOMETEU (J.), « Le voisinage en Afrique : plaidoyer pour la construction d'un droit africain du voisinage. In Revue internationale de droit comparé. Vol. 60 N°1, 2008. pp. 121-153, spéc., p. 132.

<sup>30</sup> Le Professeur FOMETEU Joseph, dans l'article précité, assigne au syndicat des copropriétaires un rôle de « facteur d'unification » pour la communauté des copropriétaires.

<sup>31</sup> Article 34, alinéa 1 de la loi de 2010 relatif au statut de la copropriété des immeubles.

<sup>32</sup> FOMETEU (J.), « Le voisinage en Afrique : plaidoyer pour la construction d'un droit africain du voisinage », *Revue internationale de droit comparé*, op. cit., p. 132.

immeuble développe l'esprit de tolérance et la connaissance de l'autre.

Du point de vue du gouvernement donc, il y a tout intérêt à promouvoir et à encourager la copropriété immobilière. Mais du côté de la population, quel (s) peut (vent) en être les ou l'enjeu (x) ?

### **B- Les enjeux du point de vue des bénéficiaires**

Le principal destinataire du statut de la copropriété des immeubles est le peuple camerounais, dans toutes ses couches ou composantes. Toutes les mesures visant à faciliter l'accès au logement le sont à son profit. Mais au-delà des enjeux avancés, la population peut voir dans la copropriété des immeubles, un moyen de devenir aisément propriétaire.

La copropriété est une forme exceptionnelle d'appropriation des immeubles<sup>33</sup>. Pour certains, elle est l'une des formes les plus modernes de l'accession à la propriété<sup>34</sup> du plus grand nombre<sup>35</sup>. Si l'accès à la propriété d'un immeuble sous forme individuelle est de nos jours de plus en plus difficile compte tenu d'un ensemble de facteurs<sup>36</sup> qui combinés, rendent impossible l'achat et la construction d'une maison individuelle par une bonne frange de la population, Claude ROBITAILLE voit dans la copropriété des immeubles, une « *chance de devenir propriétaire* »<sup>37</sup>.

En ce sens, plusieurs personnes peuvent bien se mettre ensemble pour acquérir une parcelle de terre sur laquelle ils érigeront, à frais commun, un immeuble qu'ils se partageront par la suite par lots. Chaque lot représentant une fraction de l'immeuble détenu en pleine propriété par chacun d'elles. Pour souvenir, cette manière de procéder avait déjà été utilisée à Rennes, lorsque la ville fût détruite par un incendie<sup>38</sup> et qu'il fallut la reconstruire. La copropriété immobilière donne ainsi la possibilité à plusieurs personnes de mutualiser leurs efforts pour s'offrir un toit qui plus est, est décent. Elle offre l'avantage que

les coûts et les risques sont partagés par tous les copropriétaires.

Il en sera ainsi par exemple en ce qui concerne l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes. Les charges générées par leur entretien sont réparties à l'ensemble des copropriétaires en fonction de la valeur relative de chaque lot de copropriété. Se trouvent par conséquent minimiser les coûts supportés par chacun d'eux.

La copropriété des immeubles a un enjeu indéniable. Chacun des différents protagonistes, Gouvernement et population compris, y trouve un intérêt certain qu'il s'agit pour les uns et les autres de capitaliser. La capitalisation de ces enjeux devant assurer à la copropriété un avenir radieux. Malheureusement, 40 ans après, la copropriété des immeubles peine à, véritablement, prendre son envol mais pour quelles raisons ? L'étude prospective de l'institution permettra d'y apporter des solutions.

### **II- La copropriété des immeubles au Cameroun, une institution prometteuse**

La copropriété immobilière comme il a été dit plus haut a de multiples enjeux. Ceux-ci, à eux seuls, suffisent à réserver à la copropriété un avenir des plus radieux, faisant d'elle comme ailleurs<sup>39</sup>, une des formes les plus prisées d'appropriation. En effet, tous les facteurs qui peuvent booster le développement de la copropriété immobilière au Cameroun se trouvent réunis. Qu'il s'agisse de l'étalement urbain<sup>40</sup>, de l'utilisation irrationnelle et désordonnée de l'espace<sup>41</sup>, de la rareté de l'espace entraînant des conflits meurtriers<sup>42</sup>, de l'augmentation du prix des terrains<sup>43</sup> et surtout de la course effrénée<sup>44</sup> pour l'achat d'un lopin de terre afin de s'y construire, tout concourt pour faire de la copropriété, dans les années à venir, la forme la plus répandue et prisée d'accès à la propriété d'un immeuble du plus grand nombre. Mais, pour l'instant, la copropriété immobilière tarde encore à décoller, enlourdie par de nombreux facteurs. Au

<sup>33</sup> VALLET-OUELLET (F.), « Les droits et obligations des copropriétaires », *Revue de droit de Mc GILL*, vol. 24, 1978, p. 200.

<sup>34</sup> JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, « Le statut de la copropriété, Discussion d'un projet de loi », n° 19, A.N., année 1965, p. 817.

<sup>35</sup> MORAND, « Application socio-culturelles de la copropriété, copropriété du troisième âge, copropriété vacances et loisirs formant des ensembles immobiliers », *In Gazette du palais*, 1978, pp. 206 – 208, spéc., p. 206.

<sup>36</sup> Voir KEULEMBA NGANSOP (G. F.), *Le lot de copropriété*, thèse de doctorat en droit, Université de Dschang, janvier 2019, op. cit., p. 10.

<sup>37</sup> ROBITAILLE (C.), « La copropriété des immeubles », *in Les Cahiers de droit*, vol. 16, n° 2, 1975, p. 509- 516., spéc., p. 511, URI:<http://id.erudit.org/iderudit/042034ar>.

<sup>38</sup> CERE (J.-P.) et COHET-CORDEY (F.), *Le droit de la copropriété, les assemblées de copropriétaires*, l'Harmattan 2005, p. 10.

<sup>39</sup> Par exemple en France, on dénombrait plus de huit (08) millions de copropriété. Voir, ROUQUET (Y.) *Réflexions sur quinze ans de législation et de jurisprudence en matière de copropriété et de baux*, thèse sur travaux, Université Paris-Dauphine- Institut droit Dauphine, le 15 octobre 2010 à 15 h 00, 170, p., spéc., p. 14. pdf

<sup>40</sup> On peut citer à titre d'exemple les villes de Douala et Yaoundé qui comprennent plusieurs arrondissements mais qui ne cessent de s'étaler.

<sup>41</sup> Les activités champêtre et d'élevage côtoient souvent les habitations pour lesquelles il n'y a pas de servitudes.

<sup>42</sup> C'est la conséquence de l'étalement urbain. On a souvent assisté aux conflits entre agriculteurs et éleveurs.

<sup>43</sup> Le prix d'un m<sup>2</sup> de terrain dans les principales villes s'élèvent à plusieurs milliers de francs.

<sup>44</sup> Il y a quelques semaines, le Ministre des Affaires foncières prenait la décision de suspendre l'immatriculation directe dans certaines localités du pays à cause de l'accaparement foncier par certaines personnes.

rang de ceux-ci, se trouvent en pole position les facteurs économiques et informationnels qu'il faille absolument lever.

### **A- L'allègement des obstacles économiques à l'émergence de la copropriété immobilière**

Les obstacles économiques qui s'élèvent sur le chemin de la copropriété immobilière au Cameroun sont nombreux. Si sur le plan juridique le législateur tente bien que mal de faciliter<sup>45</sup> l'accès la propriété immobilière en général et à la copropriété immobilière en particulier, sur le plan économique, la situation est toute autre. Le coût d'un lot de copropriété coûte encore très cher et les modalités de règlement ne sont pas incitatives. Et lorsqu'on sait que pour l'instant c'est l'Etat qui pilote la plupart des programmes de construction de logements, on ne peut être surpris du retard que la plupart de ces projet rencontre.

#### **1) La révision à la baisse des coûts d'acquisition d'un lot de copropriété et l'aménagement des modalités souples de leur règlement**

Le coût d'un lot de copropriété ou mieux d'un logement au sein d'un immeuble en copropriété est également de nature à ne pas favoriser son plein essor. Le coût de l'accès à la propriété d'un logement sous la forme de la copropriété reste encore assez élevé pour ne dire inaccessible à plus de la moitié de la population. On risque en conséquence d'avoir de grands immeubles comprenant plusieurs lots mais sous occupés ou presque pas occupés<sup>46</sup>. Pourtant, comme il est dit dans l'exposé des motifs de la loi de 2010 relative à la copropriété des immeubles, il s'agit de faciliter à toutes les couches de notre population l'accès au logement décent ! Cette déclaration d'intention, pour propagandiste qu'elle soit, est un vœu pieux !

En effet, comment penser qu'avec un salaire minimum de 36270 francs CFA, le camerounais, qui peine déjà à se nourrir, se loger et se soigner puisse acquérir à coût de millions de francs un logement ? Le coût d'une fraction d'immeuble au Cameroun varie en fonction de la surface utile ou habitable<sup>47</sup>. Plus celle-ci est grande, plus le coût est élevé. Ainsi, les lots de types T4<sup>48</sup> d'une superficie de 100,98 m<sup>2</sup> coutent 16 726 500 FCFA, tandis que ceux de type T5<sup>49</sup> avec une surface utile de 119,04 m<sup>2</sup> coutent près de 20 832

<sup>45</sup> Nous pensons ici à la loi n° 2009 / 009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire et ainsi que la loi n° 2009 / 010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière.

<sup>46</sup> Par exemple, dans les logements sociaux d'Olembé à Yaoundé, sur près de 205 potentiels acquéreurs enregistrés, seuls 32 se sont effectivement acquittés de leur frais. Voir *Cameroon Tribune* du 02 août 2019.

<sup>47</sup> La surface utile d'un lot renvoie à la surface réellement utilisable dans un lot.

<sup>48</sup> Il s'agit des lots constitués de trois chambres à coucher, un salon, un petit magasin et trois douches.

<sup>49</sup> Les T5 comprennent quatre chambre à coucher.

000 FCFA<sup>50</sup>. Certains vont même jusqu'à 23 millions de francs. C'est tout simplement impensable au regard de ces montants que le camerounais *lambda*, puisse s'intéresser un tant soit peu à cette institution, qu'il considère de loin comme réservée à certains privilégiés. C'est l'un des raisons pour lesquelles la copropriété ne fait pas encore courir beaucoup de personnes.

La révision à la baisse des coûts d'acquisition d'un logement en copropriété est donc un impératif. Pour ce faire, l'utilisation des matériaux locaux<sup>51</sup> dans la construction de ces bâtiments doit être encouragée. Ceci participera à réduire considérablement les coûts. Les coûts seront également réduits si les travaux étaient effectués par les services techniques de l'Etat. Au lieu de confier la réalisation de ces constructions à des sociétés étrangères, le gouvernement gagnerait à les faire exécuter par ses propres services ou du moins les confier aux entreprises nationales qui pour l'instant ne se sentent pas concernées. Dans la même lancée, le relèvement du pouvoir d'achat de de la population s'avère indispensable. L'implémentation de ces mesures auxquelles il faut ajouter l'assouplissement des modalités de règlement du prix d'acquisition du logement apparaissent comme des solutions idoines.

S'agissant des modalités de paiement du prix, les propos de *Cameroon Tribune* du 02 août 2019 selon lesquels : « six ans après avoir payé les frais d'acquisition. » laisse comprendre qu'il faut au préalable et avant toute occupation avoir payer la totalité du prix exigé. Cela est simplement incongrue. En effet où trouver une si importante somme d'argent pour s'acquérir un logement ? Nous rétorquera-t-on, sans doute, qu'il faut prendre du crédit auprès d'une banque. Or, on sait pertinemment que pour obtenir du crédit, il faut fournir des garanties de remboursement sûres. Mais où trouver de telles garanties lorsqu'on vit avec un salaire moyen de 36270 francs par mois ?

Qu'il s'agisse des fonctionnaires ou des salariés, l'acquisition d'un logement dans un immeuble en copropriété est tout simplement illusoire pour la grande partie de la population. Pour ceux des personnes qui disposent un salaire assez conséquent pour leur permettre de s'offrir ces types de logement, l'échelonnement du paiement sur plusieurs années devrait leur être accordé et il sera retenu à la source une fraction de leur salaire jusqu'à complet paiement.

<sup>50</sup> Cf. communiqué du Ministre de l'Habitat et du développement urbain du 25 août 2016 invitant les personnes tributaires d'un logement à Olembé / Yaoundé, à se présenter au siège du guichet unique de Yaoundé pour remplir les formalités administratives en vue de l'acquisition desdits logements.

<sup>51</sup> C'est dans cette perspective que la Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO) a été créée par décret n° 1553 du 18 septembre 1990 pour valoriser les matériaux (brique de terre cuite, stabilisée et comprimée) locaux dans la construction des bâtiments.

La question se pose toutefois à savoir qu'advierait-il d'un salarié qui viendrait à perdre son emploi et se trouve dans l'impossibilité d'honorer ses engagements ? Le logement lui sera-t-il repris ? Et les sommes déjà avancées que deviendront-elles ? Ces questionnements permettent de pointer du doigt les difficultés que pose le financement d'un lot dans une copropriété et interpelle au plus haut niveau les autorités, soucieuses d'assurer à la population des meilleures conditions de vie.

## 2) La réduction des délais de livraison

Pour l'instant, la plupart des programmes de construction de logements sociaux au Cameroun sous forme de copropriété est piloté par le Gouvernement, maître d'ouvrage, même si sur le terrain ces constructions sont exécutées par les entreprises privées étrangères. On constate un très grand retard dans la livraison des travaux. Initié en 2009, le programme de construction de logements sociaux devait à l'horizon 2020 porter le nombre à 17 mil unités de logements et 50 mil parcelles aménagées<sup>52</sup>. À ce jour, le décompte fait au regard des communiqués<sup>53</sup> du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat de 2013 et 2016 invitant certaines personnes à se présenter au siège du Guichet unique de Douala et Yaoundé pour remplir les formalités administratives en vue de l'acquisition desdits logements, le nombre de logement déjà achevé reste très en deçà des prévisions.

Ce retard dans l'exécution et la livraison des logements peut décourager bon nombre de personnes qui voudraient acquérir des logements en copropriété. Dans une interview accordée à *Cameroon Tribune* du 02 aout 2019 par un heureux récipiendaire, il lui a fallu plus de six (06) ans<sup>54</sup> d'attente pour pouvoir intégrer son lot.

## B- La sensibilisation des populations

La copropriété des immeubles est destinée premièrement aux populations. Elles doivent par conséquent être informées, sensibilisées sur cet instrument nouveau mis à leur disposition pour se loger. Contrairement à la France où la pratique de la copropriété est séculaire et émane d'une aspiration populaire, au Cameroun, elle est plutôt imposée par le législateur. Il ne s'agit donc pas d'une aspiration profonde du peuple, mais bien d'une politique ou d'une vision gouvernementale. Ce constat remet à l'ordre du jour l'épineuse question à savoir si le droit ne doit pas être le produit de la société et non l'inverse ? Le constat auquel la réponse à cette question conduit met en exergue la victoire du positivisme sociologique sur le positivisme étatique.

<sup>52</sup> EXPOSE DU MINISTRE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN (MINH DU), Yaoundé 2014.

<sup>53</sup> Communiqué du 11 décembre 2013, du 25 aout 2016.

<sup>54</sup> C'est la durée moyenne qu'ont dû subir les premiers propriétaires dans le cadre des logements d'Olembé pour intégrer leur lot.

Pour le positivisme sociologique, le droit est le produit de la société. Autrement dit, ce sont les faits sociaux qui conduisent à l'érection de la règle de droit sensée venir régir la société. Pour le positivisme étatique par contre, le droit est la volonté du gouvernement, des autorités instituées. Selon que l'on adhère à l'une ou l'autre théorie, les manifestations ne sont pas les mêmes. En France par exemple, la copropriété est séculaire. Elle a existé dans l'Ancien Régime avant d'être codifiée. Ce qui justifie en quelque sorte l'adhésion massive de la population à cette institution. Au Cameroun par contre, la copropriété, telle qu'elle se présente, ne fait pas partie des us de la population. Elle a été importée par le législateur. N'émanant pas de l'aspiration profonde des populations, la copropriété n'est donc pas acceptée ou, du moins, elle l'est timidement.

Nous ne disons pas qu'il faut abandonner l'une des approches au profit de l'autre, bien que dans la réalité, lorsque le droit est impulsé depuis le haut, il rencontre difficilement l'assentiment du peuple<sup>55</sup>. Mais qu'au regard des avantages que procure la copropriété, en tant que mode d'habitat ou modalité d'appropriation des immeubles, il y a lieu de sensibiliser, d'éduquer et de former les populations à la connaissance de l'objet.

Il est donc impératif, si l'on veut voir la copropriété des immeubles émerger, de la mettre au programme dans les lycées et collèges d'enseignement technique et dans les universités où celle-ci pourra être enseignée. Cette action participera à la formation des esprits à la connaissance de la matière. Il pourrait même être instituée « La semaine de la copropriété » durant laquelle, chaque année, des journées portes ouvertes, des débats sont organisés afin de présenter tous les avantages que procure ce mode d'accès à la propriété. Car, on reste convaincu que si les populations sont informées, elles vont montrer un grand intérêt pour l'institution surtout, si les coûts sont abordables.

Dans la même lancée, les particuliers devraient être intéressés à la production des logements en copropriété. En effet, l'essentiel des programmes de construction de logements sociaux est porté par le Gouvernement. Ceci crée chez les particuliers le sentiment que c'est l'affaire seul du Gouvernement. Pourtant, la copropriété intéresse aussi les particuliers, promoteurs ou non, qui peuvent individuellement ériger des immeubles en copropriété sur leur terrain et les commercialiser par unités de logement pour les uns. Pour les autres, il faut leur faire savoir que deux ou plusieurs personnes peuvent s'acquérir à frais commun une parcelle de terre sur laquelle elles vont construire à frais commun toujours un immeuble qu'elles se partageront. Dans un environnement où le principe de la tontine est

<sup>55</sup> Comme en matière du droit de la terre où l'immatriculation ne rencontre pas toujours l'adhésion de la population et dans bien d'autres domaines encore.

accepté, il ne sera pas difficile pour ces personnes de mutualiser leur effort dans la construction d'un immeuble unique qui abritera leur famille respective. Il suffit seulement qu'elles soient formées à la vie en copropriété car celle-ci implique une certaine discipline.

### **Conclusion**

La copropriété des immeubles bâtis a de beaux jours devant elle. C'est une technologie inventée pour résoudre des difficultés auxquelles la société fait face : la rareté des espaces constructibles, l'extension des villes, l'augmentation du prix des terrains et le souci à tous les prix de devenir propriétaire militent en sa faveur. Comme toute nouvelle technologie, les avantages doivent être ventés. Et pour ce qui est de ceux-ci, la copropriété immobilière en offre beaucoup. Ces enjeux ont justifié la réglementation minutieuse de la matière. Cependant, l'utilisation de cette technologie rencontre encore d'énormes difficultés. Et si celles-ci ne pas jugulées, la copropriété risque de ne pas atteindre le but pour lequel est a été inventée.

Au rang des difficultés, est le fait que la copropriété ne soit pas vulgarisée et rendue accessible à l'ensemble de la population. L'accessibilité implique tout d'abord la vulgarisation de la copropriété, en mettant l'accent sur les avantages comparatifs qu'elle offre. L'enseignement de la matière, l'organisation des journées de la copropriété sont quelques moyens pour la faire connaître. L'accessibilité se traduit aussi en terme de coût. Pour l'instant, l'accès à la propriété d'un lot dans une copropriété est hors de portée de la majorité des camerounais dont le pouvoir d'achat est assez faible. En conséquence, la réduction des coûts de production et de vente est un impératif. Pour qu'il en soit ainsi, le Gouvernement doit se désintéresser de la production des logements pour se limiter à la mise sur pied d'une politique attractive et incitative au profit des promoteurs et particuliers qui s'y investissent. L'utilisation des matériaux locaux doit aussi être encouragé et même imposée. Par ailleurs, le financement de l'acquisition d'un lot dans une copropriété doit être allégé afin que cela ne soit pas vécu comme un fardeau.

En somme, l'essor de la copropriété immobilière dépend des actions déterminantes et audacieuses qui seront prises. Les enjeux sont tellement importants qu'ils impliquent des actions urgentes.