

Règlement Des Litiges Nés De La Copropriété Des Immeubles En Droit Camerounais : Réflexion Sur Une Procédure « Janus » A La Lumière De La Loi N° 2010/022 Du 21 Décembre 2010 Relative A La Copropriété Des Immeubles

KENGNE Pascal

674676278/697642898

Docteur/Ph.D en Droit Privé

FSJP-Université de Dschang

pasken83@yahoo.fr

1. La propriété foncière est confrontée à plusieurs différends dans deux cas principaux et suivant diverses personnes, titulaires d'un quelconque droit sur un immeuble. En premier lieu, les litiges naissent le plus souvent lorsque des immeubles bâtis ou non bâtis appartiennent individuellement à des personnes bien distinctes ayant plus ou moins des relations de voisinage. Chaque propriétaire est maître de ses lieux et jouit entièrement de tous les droits à lui reconnus par les règles juridiques¹. En second lieu, les litiges surviennent aussi lorsque l'entière propriété d'un immeuble bâti ou à bâtir appartient à plusieurs personnes. Dans ce dernier cas, il s'agit du contentieux de la copropriété des immeubles.

Au Cameroun, le contentieux annoncé est sinon inexistant, du moins embryonnaire. L'absence de la jurisprudence n'est cependant pas une raison pour que la procédure de règlement des litiges ne fasse l'objet d'une réflexion à la lumière de la loi camerounaise n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles, car la naissance et la multiplication des copropriétés la rendent désormais prévisible. Contrairement au contentieux foncier dit individuel, dont la compétence est dévolue exclusivement aux juridictions de droit moderne, la loi camerounaise n° 2010 prévoit par

ailleurs une procédure particulière pour le règlement des différends nés de la copropriété des immeubles.

2. L'essor véritable de la copropriété des immeubles est cependant un phénomène récent au Cameroun, résultant de la conjonction de facteurs divers, formant un écheveau de causes et d'effets : urbanisation, crise de logement, expansion démographique et accroissement des prix de terrains, modes de vie et évolution de la conception de la famille. Fidèle à sa conception individualiste de la propriété, le Code civil s'est opposé à cette forme de propriété collective. Mais la forte demande de logements aggravée par les grandes destructions des deux guerres mondiales, obligera pratiquement le législateur français, par exemple, à élaborer un statut légal de la copropriété² qui a largement inspiré le législateur camerounais de 1981³ et 2010⁴.

S'inspirant de la loi française du 10 juillet 1965⁵, le législateur camerounais a, par la loi du 7 juillet 1981⁶, institué le statut de la copropriété des immeubles ; laquelle régissait essentiellement l'immeuble bâti ou

¹ V. toutes les législations en matière foncière notamment le code civil camerounais et les textes spécifiques. Lire exclusivement les termes des articles 544 et s. du C. civ. qui disposent que la propriété est « *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ». Le propriétaire a la faculté d'utiliser, d'abuser ou de percevoir les fruits produits par son bien. Il s'agit alors des prérogatives prévues par la loi. À la lecture minutieuse de ce texte, on se rend à l'évidence qu'il pose une règle importante : celle du principe de l'absolutisme du droit de propriété.

² Loi n° 65/557 du 10 juil. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

³ Loi n° 81/03 du 7 juil. 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au Cameroun.

⁴ Loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles

⁵ Il faut préciser que la réforme de la copropriété par appartements en France net fut concrétisée qu'à la veille de la Seconde Guerre Mondiale par une loi du 28 juin 1938 qui abrogea l'article 664 du Code civil de 1804. Cette loi s'était efforcée de maintenir une sorte d'équilibre entre les intérêts individuels des membres de la collectivité et l'intérêt collectif personnifié par le syndicat : celui-ci en particulier devait essentiellement administrer le *statu quo*, sans pouvoir apporter des améliorations ou des transformations à l'immeuble.

⁶ Loi n° 81/03 du 7 juil. 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au Cameroun.

les groupes d'immeubles bâtis, toute chose qui faisait incontestablement sa particularité. Car faut-il le préciser, elle sera abrogée vingt-neuf années plus tard par la loi du 21 décembre 2010. Il est important de souligner que cette dernière, contrairement à celle de 1981, régit non seulement les immeubles bâtis ou à bâtir mais aussi les ensembles immobiliers bâtis et les différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision, à l'ensemble des copropriétaires⁷.

3. La copropriété des immeubles bâtis ou copropriété immobilière est le régime juridique des immeubles dont la propriété est répartie par lots composés d'une ou plusieurs parties privatives et d'une quote-part des parties communes. Les premiers sont l'objet d'une propriété divise, mais les copropriétaires ne peuvent exercer leurs droits qu'en se conformant à la destination de l'immeuble⁸. Pour parler d'une copropriété, l'immeuble dont il s'agit doit présenter impérativement trois caractéristiques. D'abord, la caractéristique matérielle qui est un bâtiment (ou des bâtiments) bâtis ou un ou plusieurs immeubles à bâtir. Ensuite, la caractéristique juridique qui est marquée par une pluralité de propriétaires. Enfin, l'immeuble doit être reparti par lot composé d'une partie privative et une quote-part diffuse⁹ de parties communes¹⁰.

4. La question relative au règlement des litiges nés de la copropriété immobilière au Cameroun invite à mener une réflexion sur les spécificités de la procédure définie par la loi du 22 décembre 2010 sus-citée. Cette étude est au contraire l'occasion de jeter un regard d'ensemble sur le contentieux de la copropriété des immeubles en droit camerounais. L'ambition est intéressante à plus d'un titre.

D'une part, la réflexion invite à s'interroger sur les motivations du législateur à revisiter le régime de la copropriété des immeubles vingt-neuf années après sa concrétisation par la loi de 1981 sus-citée. La position de ce dernier se traduirait sans doute par son souci de régler la copropriété des immeubles au regard des conflits auxquels elle pourrait être confrontée.

En outre, suivant le programme de construction de dix mille logements sociaux et cinquante mille

parcelles constructibles, le gouvernement camerounais a annoncé au mois de mai de l'année 2013, la commercialisation de 1676 (mille six cent soixante-seize) appartements sur les sites de Yaoundé et Douala¹¹. De même, on a constaté un accroissement des sociétés civiles immobilières ainsi qu'un effectif important des investisseurs dans le domaine de la copropriété des immeubles. Toutes ces actions créent ainsi une forme d'habitat populaire. Il est acquis d'ores et déjà que les litiges générés dans les rapports de voisinage entre les propriétaires individuels ne sont pas négligeables et nécessitent que l'on porte une attention particulière sur la copropriété ainsi que les conflits qui pourront y survenir. La multiplication des copropriétés augure donc la survenance des conflits divers pour lesquels des jalons de règlement doivent être jetés et éclairés. Toutefois, la procédure de règlement des différends définit par le législateur est empreinte d'une particularité quant au recours à certains modes alternatifs de règlement des litiges (I) qu'au recours à la justice étatique (II).

I- Le recours aux modes alternatifs de règlement des litiges

5. La sagesse des nations unies nous apprend qu'« *un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès* ». Intervenu pour seconder le principe de la justice étatique, la justice alternative par définition est une justice privée qui est en marge de celle rendue par les institutions publiques et revêt divers modes d'où son appellation de modes alternatifs de règlements des conflits¹². Le terme « *modes alternatifs de règlement des conflits* »¹³ peut être défini comme tout mécanisme permettant de trouver des solutions acceptables par les parties au différend qui les oppose en dehors des procédures judiciaires. Il s'agit donc d'un procédé de règlement des contestations entre individus ou groupe d'individus sans devoir recourir aux organes institutionnels de justice.¹⁴

⁷ Art. 1^{er} de la loi n° 2010/022 du 21 déc. 2010 relative à la copropriété des immeubles au Cameroun.

⁸ ATIAS (C.), BERGEL (J.-L.), LANVERSIN (J.) et LANZA (A.), Droit immobilier, 2^e éd, Dalloz, Paris, 1994, p. 59.

⁹ Nous préférons parler de « *quote-part diffuse* » parce qu'un copropriétaire ne saurait prétendre avoir une partie du couloir, du gros mur, des escaliers, de l'ascenseur, etc. Plus encore, il est contraint à rester dans l'indivision, et ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions de l'article 815 du C. civ..

¹⁰ AUBERT (J.-L.), (dir.), Gestion de l'immeuble, *op. cit.*, 1998, p. 744.

¹¹ Précisément à Olembé, dans la banlieue Nord de la ville de Yaoundé où 500 (cinq cent) logements sont mis en vente et 1176 (mille cent soixante-seize) logements au lieu-dit Mbanga-Bakoko dans la capitale économique du Cameroun.

¹² NDIORO NIANG (F.), « La pratique de l'arbitrage dans le règlement du contentieux commercial. Cas de la chambre arbitrale de Dakar », Licence en droit des affaires, Institut Supérieur de Management de Dakar, 2011.

¹³ Cette expression est apparue au milieu des années 1990 comme un équivalent français à la notion américaine d'« *Alternative Dispute Resolution* ».

¹⁴ V. CADIET (L.), « Compte rendu de l'ouvrage de SAMSON (C.), McBRIDE (J.), (dir.), *Solutions de rechange au règlement des conflits- Alternative Dispute Resolution* », Sainte-Foy, Les Presses de l'Université Laval, Québec, 1993, in Revue Internationale de droit comparé, 1994, n° 4, pp. 1213-1217.

Dans la conception la plus libérale, la catégorie de ces modes embrasse les formes extrêmement variées de l'arbitrage¹⁵, de la médiation et de la conciliation. Cependant, la question que l'on se pose est celle de savoir si le recours à ces deux modes est véritablement alternatif au sens propre du terme. À cette question, une réponse négative s'impose car le législateur prévoit que le recours à la conciliation est une obligation (A). Par ailleurs, il laisse la faculté aux parties de recourir à l'arbitrage¹⁶ (B).

A- Le recours préalable à la conciliation.

6. La question qu'on se doit de répondre ici est celle de savoir pourquoi le législateur rend le recours à la conciliation obligatoire ? Cette interrogation a le mérite d'être soulevée en ce sens que le règlement des litiges entre justiciables a toujours été l'une des prérogatives régaliennes de l'État. C'est d'ailleurs ce qui justifie la compétence juridictionnelle des cours et des tribunaux consacrée par la constitution camerounaise¹⁷. Seulement, compte tenu des faiblesses relevées de cette justice étatique, il s'est développé une forme de justice privée qui dans son essence, repose sur un accord des parties, laquelle reste le vœu du législateur camerounais. Peuvent y figurer entre autres, la conciliation.

Le vocabulaire juridique de l'association Henri CAPITANT nous apprend qu'elle tire son origine du verbe « *conciliare* » qui signifie « *assembler* », d'où le verbe concilier¹⁸. Elle est « *un accord par lequel deux personnes en litige mettent fin à celui-ci, la solution différend résultant non d'une décision de justice mais de l'accord des parties elles-mêmes* »¹⁹.

D'une manière générale, la conciliation est facultative dans certaines instances mais obligatoire dans d'autres comme en matière du contentieux de la copropriété des immeubles. L'étude des suites de la procédure contentieuse (2) de la copropriété immobilière est subordonnée à la présentation des organes habilités pour la diligenter (1).

1- Les organes compétents dans la procédure de conciliation.

7. La conciliation dans le contentieux de la copropriété des immeubles a une particularité au niveau de l'organe conciliateur. Certes, elle demeure un préalable à la saisine du juge étatique. Mais, n'entre pas dans les missions de l'inspecteur du travail comme en matière sociale. De même, elle ne relève pas de la compétence du juge institutionnel qui

comme en matière de divorce, est tenu impérativement de l'observer. Ces arguments sont fondés sur les dispositions de l'article 73 de la loi de 2010 où il ressort que cette prérogative est principalement accordée au syndicat des copropriétaires. Par ailleurs, ce même texte prévoit une possibilité de délégation de compétence au conseil syndical ou à une instance interne *ad hoc*.

8. L'alinéa 1^{er} de l'article 73 de la loi de 2010 dispose que « *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* ». Curieusement, ce texte ne fait pas allusion au régime procédural. Celui-ci doit répondre à celle mise en place soit par le règlement de copropriété, soit par une résolution de l'assemblée des copropriétaires²⁰.

Étant habilité à concilier les parties aux différends, l'on pense que le syndicat a la mission de faciliter en dehors de toute procédure judiciaire, le règlement amiable des litiges, notamment de voisinage ou de copropriété. La procédure de conciliation doit être gratuite et n'obéira à aucune formalité. En plus, le syndicat doit aussi trouver un compromis entre les parties. Il doit inviter les intéressés à se présenter devant lui. Lors de la réunion, il prend connaissance du dossier, écoute les différents points de vue, les prétentions et propose une solution éventuelle susceptible d'être agréée par tous²¹. Pour ce faire, il est tenu de respecter un certain nombre de règles notamment le principe du contradictoire, la compétence *rationae loci* et celles applicables en matière de preuve.

9. Expression invoquée par la locution latine « *audiatur et altera pars* » qui signifie « *que soit entendue aussi l'autre partie* », le contradictoire est un principe directeur du procès judiciaire²². Dans le langage quotidien, l'adjectif « *contradictoire* » est synonyme d'illogique ou encore d'inconséquent. Dans le langage procédural, le contradictoire qualifie le fait que dans le cours du procès, chacune des parties a été mise en mesure de discuter à la fois l'énoncé des faits et les moyens juridiques que ses adversaires lui ont opposés. Il est alors question du « *respect du contradictoire et encore, en parlant d'un jugement qu'il est intervenu* » au contradictoire des parties. En plus, rendre la justice c'est avant tout donner à chacun ce qu'il mérite. Cela implique la confrontation des plaideurs, lesquels doivent être en mesure de connaître et de discuter les prétentions, les arguments et les preuves de leurs adversaires.

10. Le syndicat des copropriétaires peut déléguer une partie de ses compétences soit au conseil

¹⁵ V. ALPA (G.), « *La circulation des modèles de résolution extrajudiciaire des conflits* », RIDC, 1993, p. 755.

¹⁶ Lire à ce propos, les articles 73 et s. de la loi n° 2010/022, préc.

¹⁷ Lire l'art. 37 de la loi n° 96/06 du 18 jan. 1996 portant constitution du Cameroun.

¹⁸ CORNU (G.), (dir.), *Vocabulaire juridique*, PUF, Paris, 2011.

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Art. 73 al. 2 de la loi n° 2010/022, préc.

²¹ DIBOS-LACROUX (S.) et VALLAS-LENERZ (E.), *La copropriété de A à Z*, 7e éd., PRAT, Paris, 2010, p. 222.

²² VERGES (E.), « *Les principes directeurs du procès judiciaire : étude d'une catégorie juridique* », Thèse de doctorat, Université d'Aix-Marseille, 2000, p. 33.

syndical, soit à une instance interne *ad hoc* qu'il met en place de manière permanente par une résolution spécifique soit à un groupe constitué en assemblée générale pour résoudre le différend²³. Il faut rappeler que le conseil syndical est un organe intermédiaire qui a pour mission d'être l'instrument de la conciliation des opinions et intérêts divergents, de l'expression des vœux des copropriétaires, de leur participation indirecte à la gestion de l'immeuble. C'est un organe-relais qui permet à certains copropriétaires de contribuer à la préparation des décisions et d'exercer une surveillance sur l'activité du syndicat²⁴.

11. Quel que soit l'organe à qui le pouvoir est délégué, il est important de dire que la procédure à suivre est la même que celle devant le syndicat des copropriétaires à la seule différence que le premier tient son pouvoir du second. Il ne pourra exercer cette prérogative qu'à la limite de la délégation. Autrement dit, il ne peut en aucun cas excéder le pouvoir que lui a conféré le syndicat. Toutefois, il peut émettre des avis qui seront soumis à l'assemblée générale. Il n'est par ailleurs pas superflu de souligner qu'il est d'un grand intérêt pour le copropriétaire de saisir le président ou un membre du conseil pour tenter de régler son problème. Dans ce cas, il devra y procéder au moyen d'une plainte ou d'une requête. À cet effet, le président convoque immédiatement l'autre partie en vue d'une confrontation et procède éventuellement à la conciliation.

2- Les suites de la conciliation dans le contentieux de la copropriété immobilière

12. La conciliation a pour but d'amener les parties opposées à un accord amiable tout en mettant fin aux différends dans la copropriété. Elle vise également à formuler des propositions de nature à garantir la sauvegarde de ce mode d'association²⁵. Elle permet aussi à un copropriétaire insolvable de solliciter un moratoire pour le paiement de ses charges. L'objectif ultime demeure toujours la neutralisation des différends dans un accord. Parler des effets de la conciliation revient aussi à s'interroger sur son efficacité proprement dite. À cet effet, le constat qui se dégage de la loi n° 2010 est que la conciliation est une justice privée qu'on peut louer parce qu'elle est rapide et peu coûteuse. Mais également, elle a des implications qui méritent d'être évoquées.

13. La célérité annoncée est clairement exposée à l'alinéa 2 *in fine* de l'article 73 de la loi n° 2010 qui dispose que « *la décision de conciliation doit intervenir dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la demande* ». Pour ce qui est de la simplicité, il faut retenir que le législateur n'a pas prévu une disposition expresse comme il a fait pour la

célérité. Toutefois, celle-ci résulte du fait que la conciliation est peu coûteuse. Le constat ainsi fait relève d'abord de la gratuité de la procédure de la conciliation contrairement à la justice étatique qui, compte tenu de sa longue durée, contraint le demandeur à dépenser assez d'argent pour les frais de procédure.

Ensuite, la rémunération du conciliateur est tantôt présente, tantôt inexistante. Lorsqu'elle existe, elle n'est pas toujours importante car elle varie en fonction de l'importance du litige. Par exemple en matière de divorce et de conflit de travail, le juge ou l'inspecteur du travail chargé de la conciliation n'est pas rémunéré par les parties à la fin de la procédure car relève des fonctions qui leur sont assignées par l'État. À ce sujet, l'on pense qu'il en serait idoine d'adopter la même posture pour le contentieux de la copropriété des immeubles. Le syndicat est constitué par l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble. Alors c'est dans le souci de faire régner l'harmonie, la paix entre les copropriétaires que le législateur confie cette exaltante tâche à cet organe²⁶.

Malgré les avantages ainsi déclinés, la conciliation a des faiblesses que ce soit dans le contentieux de la copropriété ou dans toute autre matière. Ses faiblesses tiennent du fait qu'elle a en elle-même des limites. Ceci est peut-être due au fait que contrairement à la justice étatique et à l'arbitrage, elle n'a pas jusqu'ici fait l'objet d'une réglementation.

De même, le procès-verbal de conciliation a une force obligatoire à l'égard des parties aux termes de l'article 1134 du Code civil²⁷ c'est un accord de volonté. Seulement, l'une des parties peut se soustraire à l'exécution de ses obligations issues du procès-verbal de conciliation. Pour cela, il faut pour que le procès-verbal soit exécutoire, une homologation du juge. Celui-ci appose la formule exécutoire. Or il peut arriver que le juge refuse l'*exequatur*. Qu'arrivera-t-il alors dans ce cas ?

En outre, l'existence des autres modes de règlement des litiges freine celle de la conciliation surtout la justice étatique, car la conciliation contrairement à la justice étatique, est dépourvue de sanctions qui pèsent sur les parties. Seules les obligations sont à leurs charges à savoir : respecter les prescriptions découlant du procès-verbal de conciliation. C'est pourquoi l'on a souvent recours à la justice étatique pure pour avoir par exemple la réparation d'un préjudice subi. Tel n'est pas toujours le cas en matière de conciliation. L'on peut aussi éprouver l'absence de pouvoir du conciliateur par

²³ Art. 73 al. 3 de la loi n° 2010/022, préc.

²⁴ AUBERT (J.-L.), (dir.), Gestion de l'immeuble, *op. cit.*, p. 829. Lire également les articles 40 et s. de la loi n° 2010/022, préc.

²⁵ ATIAS (C.), La copropriété immobilière, Dalloz, Paris, 1995, pp. 4-5.

²⁶ À cela il faut ajouter que seuls les copropriétaires sont habilités à trouver eux-mêmes des solutions à leurs différends.

²⁷ « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

rapport au juge, car celui-ci n'émet que des propositions afin de faire parvenir à un accord.

14. Tout comme en matière de droit social et en matière de divorce, il faut aussi retenir que la conciliation dans le contentieux de la copropriété est également un préalable à l'instance judiciaire ; elle est donc obligatoire. Lorsqu'en matière de conflit de travail, les parties n'ont pas au préalable soumis le différend à un inspecteur du travail en vue de la conciliation, la saisine du juge est irrecevable.

De même en matière de divorce, le juge du tribunal de grande instance principalement ne peut passer outre la procédure de conciliation pour prononcer le divorce en audience publique, sinon il violerait une règle d'ordre public qui voudrait d'abord qu'il cherche à régler le litige en essayant de convaincre les parties de ne pas divorcer. Il en est de même pour les différends nés dans la copropriété des immeubles. La partie la plus diligente doit au préalable saisir le syndicat des copropriétaires en vue d'une tentative de conciliation. Au cas contraire, le demandeur sera débouté, il ne pourra pas voir sa cause être entendue par un juge. La procédure de conciliation apparaît donc, de par ses effets, comme une sorte de recours gracieux, généralement usité en matière de contentieux administratif.

15. L'objectif de la conciliation est de mettre fin à un différend. Mais seulement, cet objectif escompté n'est pas toujours atteint ou alors n'est atteint que partiellement. Par exemple, en matière de conflit de travail, l'inspecteur du travail dresse en cas d'accord total des parties un procès-verbal de conciliation qui consacre le règlement amiable du litige. La loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 n'a pas prévu une disposition relative à l'établissement du procès-verbal. Elle se contente de donner la suite de la procédure à suivre en cas d'échec de la conciliation²⁸. À notre sens, nous pensons qu'en cas de conciliation, même partielle, le syndicat ou le conseil syndical doit établir un procès-verbal d'accord signé des parties et de lui-même. La rédaction d'un écrit est obligatoire lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit (par exemple, renonciation aux intérêts d'une créance). Un exemplaire du document est remis aux intéressés, un autre est conservé par le conciliateur et déposé au greffe du tribunal pour homologation. Lorsque les parties en ont manifesté la volonté dans l'acte constatant leur accord, le juge d'instance peut donner « *force exécutoire* » à l'acte exprimant cet accord (ce qui signifie qu'il a la même valeur qu'un jugement). En cas de désaccord, soit parce que l'une des deux personnes n'est pas présente, soit parce que les parties n'ont pu s'entendre, elles restent libres de recourir à la justice étatique²⁹. Mais avant, le législateur conseille celles-ci à recourir à un mode

alternatif de règlement de conflit bien connu, à savoir l'arbitrage.

B- Le recours facultatif à l'arbitrage

16. Du latin « *arbitrari* » dérivé du verbe arbitrer, l'arbitrage est un mode amiable, mais juridictionnel de règlement d'un litige, par une autorité, le ou les arbitres, qui tient son pouvoir de la convention des parties et non de l'État. Pour être valable, l'arbitrage doit nécessairement émaner d'un écrit³⁰. L'écrit est donc une clause de validité. Mais le contrat n'est pas nécessairement passé par écrit. Il y a donc deux hypothèses : celle où la clause compromissoire est comprise dans un document qui renvoie au contrat et celle où la clause est comprise dans le contrat qui serait lui-même écrit³¹. Elle peut prendre deux formes : le compromis ou la clause compromissoire³².

Certains pays ont institué des instances spécifiques d'arbitrage pour régler le contentieux de la copropriété des immeubles. Au Canada par exemple, les conflits sont réglés par les tribunaux de droit commun, mais selon les provinces, d'autres modes de règlement des conflits peuvent être prévus. Au Québec, aucun mode spécifique n'est imposé, à moins qu'il ne soit prévu par convention de recourir à l'arbitrage ou à la médiation, mais ce système est très peu utilisé en droit de la copropriété. En Ontario, chaque déclaration de copropriété est réputée comprendre une clause par laquelle les parties s'engagent, avant de porter l'affaire devant les tribunaux, à avoir recours à la médiation³³, puis à l'arbitrage.

Par contre au Cameroun, lorsque le recours à la conciliation échoue, le syndicat encourage dans tous les différends, le recours à l'arbitrage dans les formes prévues par les lois en vigueur³⁴. Dès lors, les modalités de l'arbitrage (1) ainsi que la sentence arbitrale (2) obéissent au droit commun de l'arbitrage prévu par l'acte uniforme OHADA³⁵.

1- Les modalités de l'arbitrage.

17. La nomination de l'arbitre et la particularité de l'instance arbitrale dans le contentieux de la copropriété immobilière nous semble intéressantes. Indépendamment des conditions de nomination de l'arbitre en vertu des dispositions de l'Acte uniforme sur le droit de l'arbitrage³⁶ ainsi que celles du Code de

²⁸ Art. 73 al. 4 de la loi n° 2010/022, préc.

²⁹ DIBOS-LACROUX (S.) et VALLAS-LENERZ (E.), La copropriété de A à Z, *op. cit.*, p. 222.

³⁰ Art. 3 de l'Acte Uniforme Ohada relatif au droit d'Arbitrage.

³¹ Le législateur camerounais à travers la loi de 2010 a opté pour la seconde hypothèse. Car le règlement de copropriété doit nécessairement contenir une clause d'arbitrage.

³² Art. 1442 du NCPC Français.

³³ Il convient de rappeler qu'à la place de la médiation, le législateur camerounais a plutôt opté pour la conciliation obligatoire.

³⁴ Art. 73 al. 5 de la loi n° 2010/022, préc.

³⁵ Adopté le 3 déc. 1998.

³⁶ Art. 5 de l'Acte Uniforme Ohada relatif au droit d'Arbitrage.

procédure civile, il convient de s'interroger sur la majorité requise pour procéder à cette nomination lorsque le litige oppose un copropriétaire au syndic³⁷. Il est acquis que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans être avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Il doit par conséquent obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires avant d'engager la procédure arbitrale³⁸.

Dans la mesure où les textes³⁹ ne prévoient aucune majorité spécifique, nous pensons que le recours à l'arbitrage serait, comme pour toute décision judiciaire, valablement décidé à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés⁴⁰. Lorsqu'il recourt à l'arbitrage, le syndic propose à l'assemblée générale des copropriétaires la nomination d'un arbitre pour résoudre les litiges. La résolution de l'assemblée générale procède à la désignation de l'arbitre, détermine sa mission, précise le montant de ses honoraires, indique le nom des parties à l'arbitrage. Ce sont, d'une part, le syndic, en sa qualité de représentant des copropriétaires et, d'autre part, les copropriétaires concernés par le litige.

18. L'acte uniforme relatif au droit d'arbitrage dispose que les parties doivent être traitées sur un pied d'égalité et avoir la possibilité de faire valoir leurs droits⁴¹. L'instance arbitrale est liée dès le moment où l'une des parties saisit le ou les arbitres conformément à la convention d'arbitrage⁴². « *Si la convention d'arbitrage ne fixe pas le délai, la mission des arbitres ne peut excéder six mois à compter du jour où le dernier d'entre eux l'a acceptée. Le délai légal ou conventionnel peut être prorogé soit par accord des parties, soit à la demande de l'une d'elles ou du Tribunal arbitral, par le juge compétent dans l'État partie* »⁴³.

La question est de savoir si l'instance arbitrale relative au contentieux de la copropriété obéit à cette dernière règle. Une réponse négative s'impose car c'est à ce niveau qu'on perçoit indubitablement la particularité de cette procédure. Cette assertion est

fondée sur les termes de l'alinéa 11 de l'article 73 de la loi n° 2010/022 qui dispose à cet effet que « *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* ».

Il faut ajouter que contrairement au texte communautaire, la loi n° 2010/022 n'a prévu aucune possibilité de prorogation de délai. Pendant le déroulement de sa mission, l'arbitre réunit les parties autant de fois que nécessaire. Il est très important, et les tribunaux veillent scrupuleusement au respect de cette obligation, que les parties aient pu être entendues. La preuve doit pouvoir être rapportée que l'arbitre a correctement rempli sa mission dans ce cadre.

2- La sentence arbitrale.

19. À l'achèvement de ses travaux, l'arbitre rend sa sentence. On cherche vainement dans les textes⁴⁴ une définition de la sentence arbitrale. La Cour d'appel de Paris y va avec suffisamment de précision. Elle appelle sentences arbitrales « *les actes des arbitres qui tranchent de manière définitive, en tout ou en partie, le litige qui leur est soumis, que ce soit sur le fond, sur la compétence ou sur un moyen de procédure qui conduit à mettre fin à l'instance* »⁴⁵.

Elle doit contenir impérativement certaines indications notamment les nom et prénoms de ou des arbitres qui l'ont rendue, la date, le siège du tribunal arbitral, les noms, prénoms et dénominations des parties ainsi que leur domicile ou siège social. Le cas échéant, les nom et prénoms des avocats ou de toute personnes ayant représenté ou assisté les parties, l'exposé des prétentions respectives des parties, leurs moyens ainsi que les étapes de la procédure. Elle doit être motivée⁴⁶. Elle a autorité de la chose jugée laquelle offre une possibilité de la faire valoir sans que les faits ne soient réexaminés par le juge étatique. La sentence doit être ensuite déposée par la partie la plus diligente au greffe de la juridiction compétente⁴⁷ aux fins d'*exequatur*.

20. De ce qui précède, il est donc important de s'arrêter aussi bien sur le statut que sur les voies de recours de la sentence arbitrale dans le contentieux de la copropriété. Parlant du statut de la sentence arbitrale, il conviendra alors d'étudier successivement l'autorité de la chose jugée et l'*exequatur* de la sentence des arbitres dans le contentieux de la

³⁷ Lorsqu'il s'agit des litiges entre les copropriétaires, le syndic porte le litige à l'arbitrage de l'assemblée générale des copropriétaires. V. dans ce sens l'art. 73 du règlement de copropriété de Nfandena à Yaoundé.

³⁸ Il se pose essentiellement la question de savoir si le syndic peut également recourir à l'arbitrage institutionnel ? La réponse affirmative s'impose. Aux termes de l'article 73 de la loi n° 2010/022, le législateur n'a pas expressément déterminé le type d'arbitrage auquel doivent recourir les parties. Plus encore, il prévoit que le recours à l'arbitrage doit être exercé dans les formes prévues par les lois en vigueur.

³⁹ Loi n° 2010/022 du 21 déc. 2010 et loi n° 65/557 du 10 juil. 1965, préc.

⁴⁰ Art. 51 de la loi n° 2010/022 et art. 24 de la loi n° 65/557, préc.

⁴¹ Art. 9.

⁴² Art. 10 al. 2.

⁴³ Art. 12.

⁴⁴ Le Code camerounais de procédure civile et l'Acte uniforme relatif au droit d'arbitrage n'ont pas expressément donné une définition de la notion.

⁴⁵ C.A. Paris, 25 mars 1994, Rev. Arb., 1994.

⁴⁶ Art. 20 et s. de l'Acte uniforme Ohada relatif au droit d'arbitrage ; art. 1481 et s. du NCPC français.

⁴⁷ Il s'agit du Président du tribunal de première instance conformément aux dispositions de la loi n° 2007/001 du 19 avr. 2007 instituant le juge du contentieux de l'exécution au Cameroun.

copropriété des immeubles. D'une manière générale, à chaque jugement s'attache une autorité particulière qui n'appartient qu'à ce jugement seul : c'est l'autorité de la chose jugée. Elle signifie que ce qui a été décidé par le juge est sa part de vérité sur la question et cette vérité est désormais incontestable. Si la demande initiale était renouvelée, elle se heurterait à une fin de non-recevoir tirée justement de cette autorité qui répond à des conditions et produits des effets.

Cette autorité est fondée sur une présomption de vérité comme le veut la maxime « *Res judicata pro veritate habetur* », ce qui signifie que ce qui a été jugé de façon irréfragable doit être considéré comme la vérité même si le jugement a été rendu au mépris d'une règle d'ordre public. L'autorité de la chose jugée ne vaut du reste que dans les rapports des parties entre elles. Elle est sans effets à l'égard des tiers. De plus, elle n'appartient aussi qu'aux jugements définitifs rendus en matière contentieuse. Enfin, elle ne s'attache pas à toutes les parties du jugement puisqu'elle n'appartient qu'au dispositif seul à l'exclusion des qualités et motifs.

L'autorité de la chose jugée est une fin de non-recevoir rendant irrecevable toute nouvelle demande identique à celle qui a fait l'objet du précédent jugement. Cette identité s'apprécie au triple niveau des parties, de l'objet et de la cause. Pour que l'autorité de la chose jugée soit invoquée, il faut que « *la demande soit formée entre les mêmes parties et formée par elle et contre elles en la même qualité* ». Les tiers par exemple conservent la faculté de faire juger le contraire de ce qui a été dit en ce qui les concerne en exerçant la tierce opposition. De même, une partie à l'instance peut remettre l'autorité de la chose jugée en cause en agissant sous une autre qualité⁴⁸. Une nouvelle demande échappe à la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée si elle porte sur un objet différent. La différence d'objet peut être juridique. Par exemple, après avoir réclamé un droit de propriété, on revient pour revendiquer un droit d'usufruit. La différence peut être matérielle ; ainsi, après un échec sur la revendication du terrain, on peut revenir pour réclamer les constructions faites de bonne foi.

En tout état de cause, la première possibilité de faire valoir la sentence arbitrale non encore soumise au contrôle du juge étatique découle directement de l'autorité de la chose jugée de celle-ci. L'effet négatif de cette autorité de la chose jugée interdit aux parties de soumettre le même litige à une autre juridiction étatique ou arbitrale.

II- Le recours ultime à la justice étatique

21. Le copropriétaire dispose de plusieurs voies pour faire trancher son litige par la justice. En effet, saisir un tribunal signifie concrètement pour le

copropriétaire une perte de temps et d'argent. Il peut tenter d'éviter le premier inconvénient en préparant bien son dossier et, en tout premier lieu, en procédant aux vérifications relatives à la preuve, aux frais de procédure, aux délais et aussi à la compétence du tribunal. Il doit maîtriser parfaitement le régime des voies de recours. Toutes ces vérifications ne seront pas étudiées dans le contentieux de la copropriété immobilière.

Primo, on ne peut pas affirmer devant un tribunal l'existence d'un droit ou d'un fait sans en apporter la preuve. Il est donc de l'intérêt de celui qui engage une procédure de bien préparer son dossier et de réunir le maximum de preuves allant dans son sens.

Secundo, il est acquis que les frais de procédure sont à la charge de la partie qui succombe au procès. Cette règle est d'ordre public même dans le contentieux de la copropriété immobilière. Par ailleurs, il est important d'étudier la particularité du contentieux de la copropriété immobilière eu égard à la détermination des juridictions compétentes (A), l'exercice des voies de recours et la prescription des actions en justice (B).

A- La détermination des juridictions compétentes

22. La première difficulté à régler lorsqu'on entend agir en justice est de déterminer l'autorité juridictionnelle légalement investie du pouvoir ou de l'aptitude à connaître du litige. C'est le problème de compétence, dont la gestion n'est pas aussi aisée qu'elle apparaît à première vue. En effet, les principes de détermination de la compétence sont exposés par la doctrine et les textes. Toutefois, des hypothèses complexes ne manquent pas de surgir, et il est revenu à la jurisprudence notamment d'indiquer les pistes de solution.

Le juge judiciaire, réputé gardien de la propriété foncière au Cameroun, est tantôt le juge civil, tantôt le juge répressif. L'organisation judiciaire au Cameroun porte encore les stigmates de la colonisation, caractérisée par le pluralisme judiciaire, et donc par la coexistence, parfois concurrentielle, entre les juridictions civiles de droit moderne et celles dites de droit traditionnel.

Compte tenu de la nouveauté de ce droit dans notre pays, il nous est difficile d'étudier la compétence des juridictions de droit traditionnel. Au plan répressif, la compétence des tribunaux correctionnels est indiscutée. Toutefois, le contentieux de la copropriété immobilière étant plus civil que pénal, l'on s'intéressera sur la compétence des juridictions civiles (1) qui exigent une procédure exclusivement fondée sur l'urgence (2).

1- La compétence des juridictions civiles de droit moderne.

23. Pour le Doyen Perrot, la compétence en matière de procédure est « *l'étendue du pouvoir de*

⁴⁸ Par exemple, le créancier qui ayant agi en son nom personnel introduit une nouvelle action contre le défendeur mais en qualité de gérant de la SARL.

juger qui appartient à chaque juridiction »⁴⁹. S'adresser au bon tribunal est un des premiers points à vérifier. En cas d'erreur, il faudrait en effet tout recommencer. La compétence est le droit pour un tribunal de juger une affaire. Pour déterminer la compétence des juridictions civiles de droit moderne dans le contentieux de la copropriété des immeubles, il est nécessaire d'étudier un certain nombre d'éléments. La détermination de ces juridictions obéit aux règles générales de compétence.

24. La détermination de la juridiction compétente dans le droit de la copropriété est subordonnée aux règles générales de compétence de droit commun. Il s'agit de l'identification de la juridiction matériellement compétente ainsi que celle géographiquement apte à connaître du contentieux de la copropriété des immeubles.

25. La loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 ne comporte aucune disposition particulière sur la compétence d'attribution. Cette assertion est d'autant plus avérée à travers l'expression « *la juridiction civile compétente* »⁵⁰. Il faut s'en référer aux règles générales afin de déterminer la répartition des compétences entre le TGI et le TPI. En matière d'immeuble, il est incontestablement acquis que le TGI a l'aptitude à connaître tous les litiges qui y surviennent. Cette règle ne souffre d'aucun doute dans le contentieux de la copropriété immobilière. Le législateur camerounais n'a pas défini le domaine de compétence de cette juridiction de droit commun⁵¹ en matière de copropriété immobilière.

L'on pense que le TGI reste compétent pour tous les litiges relatifs à la copropriété immobilière sauf ceux qui sont expressément déferés par la loi à une autre juridiction. C'est ainsi le cas lorsque le montant des impayées des charges de copropriété est supérieur à dix millions de FCFA. De même, il serait également compétent pour connaître des actions en responsabilité lorsque le montant de la demande est supérieur à dix millions FCFA. Sa compétence est aussi reconnue pour des demandes relatives à l'interprétation du règlement de copropriété, une action en annulation d'une assemblée générale ou des décisions prises par cette dernière et une demande de modification de la répartition des charges⁵². De même, une importante partie de la doctrine camerounaise mentionne au passage dans

leurs études, l'identité du TGI en précisant qu'il s'agit de l'organe compétent pour la vente de l'immeuble⁵³.

De ce fait, nous pensons qu'en matière de saisie d'un lot appartenant à un copropriétaire, cette juridiction serait également compétente. En outre, le TPI est compétent pour les actions personnelles ou mobilières quand les sommes en jeu sont inférieures ou égales à dix millions FCFA⁵⁴. Comme il s'agit de la détermination des juridictions civiles, il est à noter que seules les chambres civiles du TGI et du TPI sont aptes à connaître de toutes ces demandes ; lesquelles sont saisies selon la procédure de l'urgence.

2- La procédure exclusivement fondée sur l'urgence

26. Quel que soit la matière ou le domaine concerné, il est des cas où tout retard serait irrémédiablement préjudiciable : on dit alors que la situation est urgente et nécessite des mesures rapides. Le paramètre de l'urgence est ainsi souvent pris en compte pour déterminer la juridiction à saisir. Certes, lorsqu'elle n'apparaît qu'en cours de procès, le juge saisi au fond peut être sollicité de rendre une décision avant-dire-droit (ADD), réglant provisoirement la difficulté. Mais intervenant en l'absence de toute instance, l'urgence détermine la compétence du juge des référés et des ordonnances sur requête. Ce juge est à lui seul une juridiction à part, statuant notamment dans des conditions exorbitantes du droit commun. Ses audiences, bien que publiques, se tiennent dans un bureau, au lieu de la salle ordinaires des audiences du tribunal ; les délais de comparution sont généralement brefs et la décision rendue échappe à certaines voies de recours comme l'opposition.

Le juge ordinaire de l'urgence au Cameroun est le président du TPI, juge des référés et des requêtes. Mais, depuis la loi d'organisation judiciaire de 2006, chaque juridiction intervient pour connaître du contentieux de l'exécution de ses propres décisions.

Que ce soit devant le TGI ou devant le TPI, la procédure à suivre est celle de l'urgence dans le contentieux de la copropriété immobilière. C'est ce qui ressort de la loi n° 2010/022, précisément à l'alinéa 10 de l'article 73. Ce texte dispose en effet que « *lorsque les copropriétaires recourent à la justice institutionnelle, la procédure applicable est celle de l'urgence* [...] ». Le juge est donc saisi premièrement par une requête aux fins d'abréviation des délais⁵⁵. C'est à la suite de l'autorisation du juge que le

⁴⁹ PERROT (R.), *Institutions judiciaires*, 11^e éd., Montchrestien, Paris, 2004, p. 415.

⁵⁰ Art. 73 al. 10 de la loi n° 2010/022. Lire également l'art. 45 du décret n° 2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi n° 2010/022 du 21 déc. préc.

⁵¹ ASSONTSA (R.) et KEM CHEKEM (B.), « *Le tribunal de grande instance, tribunal de droit commun en droit camerounais : scholie sur une certitude* », *Annales de la FSJP de l'Université de Dschang*, t. 14, 2010, p. 103.

⁵² Lire à propos DIBOS-LACROUX (S.) et VALLAS-LENERZ (E.), *La copropriété de A à Z*, *op. cit.*, p. 227.

⁵³ POUGOUE (P.-G.) et TEPEI KOLLOKO (F.), *La saisie immobilière dans l'espace OHADA*, PUA, Coll. Vade-Mecum, Yaoundé, 2005, p. 60.

⁵⁴ Comme le TGI, qu'il s'agisse des impayées des charges de copropriété ou des actions en responsabilité.

⁵⁵ Il s'agit d'une requête aux fins d'être autorisé à abréger le délai de 8 jours que toute assignation doit respecter conformément aux termes de l'article 6 du Code camerounais de procédure civile. Elle est gracieuse ou

demandeur pourra assigner son adversaire. Cette autorisation est matérialisée par une ordonnance rendue à la suite d'une requête de la partie qui la sollicite et dans les circonstances où celle-ci est fondée à ne pas appeler la partie adverse⁵⁶. Dans ce cas, le tribunal saisi est tenu de vider sa saisine dans un délai maximum de soixante jours à compter de l'introduction de l'instance⁵⁷. Force est de constater que dans le contentieux de la copropriété des immeubles, la juridiction civile est saisie à bref délai et est également tenu de statuer à bref délai⁵⁸.

B- Les voies de recours et la prescription des actions en justice

27. Les voies de recours constituent des moyens dont l'utilisation permet d'obtenir éventuellement l'annulation et la réformation totale ou partielle d'une décision de justice. Elles sont considérées comme des garanties de bonne justice dans la mesure où leur exercice entraîne un nouvel examen de l'affaire ayant donné lieu à la décision attaquée. Il existe deux classifications de voies de recours : la première consiste à opposer les voies de réformation aux voies de rétractation. La seconde consiste à distinguer entre voies de recours ordinaires et extraordinaires⁵⁹. La réglementation des voies de recours par le CPC reste de droit commun. Cependant, les rédacteurs de la loi relative à la copropriété des immeubles leur ont prévu un régime spécial qu'il convient d'étudier (1) avant d'analyser la prescription des actions en justice (2).

1- Le régime des voies de recours dans le contentieux de la copropriété des immeubles

28. Il n'est pas superflu de rappeler qu'on distingue les voies de recours ordinaires des voies de recours extraordinaires en droit positif camerounais. Sont classés dans les premières, l'appel et l'opposition et dans les secondes, la tierce opposition, la requête civile (ou encore recours en révision) et le pourvoi en cassation. Nous n'allons pas faire une étude approfondie de ces moyens parce qu'elle

occulte, c'est-à-dire n'est soumise à aucune formalité de publicité.

⁵⁶ ASSONTSA (R.), « Le juge et les voies d'exécution depuis la réforme de l'OHADA », préc., p. 42.

⁵⁷ Art. 73 al. 10 de la loi n° 2010/022, préc.

⁵⁸ Il convient alors de faire une distinction entre les notions de « saisie à bref délai » et « statuant à bref délai ». La saisie à bref délai peut renvoyer au juge des référés, car le Code camerounais de procédure civile prévoit expressément la possibilité d'abréger les délais. Cependant, il ne précise pas le délai que doit respecter ce juge pour vider sa saisine. Par ailleurs, tout comme le juge du contentieux de l'exécution, le tribunal compétent en matière du contentieux de la copropriété des immeubles est non seulement saisi à bref délai mais également il doit vider sa saisine dans un délai bien défini par la loi.

⁵⁹ Il s'agit de l'appel et l'opposition pour les voies de recours ordinaires et la tierce opposition, le recours en révision ou requête civile et le pourvoi en cassation pour les voies de recours extraordinaires.

alourdira certainement notre travail. D'une manière générale, le régime du droit commun de ces voies de recours ont été suffisamment étudié et reste acquis.

29. L'originalité des voies de recours dans le contentieux de la copropriété des immeubles est perceptible au niveau des délais. Rappelons qu'aux termes des articles 66 et 192 du CPC, il ressort que le délai pour former l'opposition et les délais ordinaires pour interjeter appel sont respectivement de quinze jours à compter de la signification du jugement à personne⁶⁰ et de trois mois à compter de la signification⁶¹. Par contre, la tierce opposition n'est soumise à aucun délai particulier⁶²; aussi est-elle recevable pendant toute la durée de la prescription de droit commun c'est-à-dire de trente ans. Le délai est de deux mois pour former la requête civile et varie selon qu'il s'agit d'un mineur ou d'un majeur⁶³. Quant au pourvoi en cassation, il doit être formé à peine d'irrecevabilité dans un délai de trente jours à compter du jour de la signification de l'arrêt à personne ou à domicile.

Cependant, l'article 73 de la loi n° 2010/022 dispose à son alinéa 10 que « *les délais ordinaires pour exercer les voies de recours sont réduits de moitié* [...] ». Il ressort donc de cette disposition que les délais pour former une requête civile passe de deux mois à un mois et celui pour interjeter le pourvoi en cassation passe de trente jours à 15 jours. Par ailleurs, l'appel sera formé dans un délai d'un mois et quinze jours au lieu de trois mois comme prévus par le CPC. Cependant l'opposition qui est de quinze jours en droit commun sera réduite à sept jours et demi conformément à l'al. 10 précité; d'où le problème de la computation des délais.

30. La réduction des délais ordinaires en moitié suscite des interrogations en ce qui concerne l'exercice de l'opposition. Conformément à l'alinéa 10 suscitée, son délai passe de quinze jours à sept jours et demi. Étant donné qu'il n'existe pas de demi jour, comment résoudre alors ce problème tant sur le plan théorique que sur le plan pratique ? Le justiciable disposera-t-il de sept jours et douze heures du huitième jour ? Aura-t-il la possibilité d'exercer ce recours jusqu'à la fin du huitième jour ? À cette dernière, l'on serait en train de violer l'alinéa 10 précité. Telles sont les interrogations qui demeurent dans notre esprit. On constate que le législateur veut inscrire dans la procédure contentieuse en matière de copropriété immobilière sur la célérité. Cependant, il reste à savoir si les droits de défense des

⁶⁰ Il court à compter du jour de la signification de la décision à personne.

⁶¹ Il court, pour les jugements contradictoires, du jour de la signification à personne ou à domicile réel ou d'élection, pour les jugements par défaut, du jour où l'opposition ne sera plus recevable.

⁶² Art. 217 à 222 du Code camerounais de procédure civile.

⁶³ Art. 223 à 245 du Code préc.

copropriétaires ne seraient pas sacrifiés à l'autel de celle-ci.

2- La prescription des actions en justice

31. La prescription permet, par l'écoulement d'un certain délai, d'éteindre un droit ou, à tout le moins, l'action qui a pour objet de faire valoir ce droit. La prescription extinctive est un délai au-delà duquel une procédure ne peut plus être engagée. Il existe plusieurs délais de prescription en matière de copropriété⁶⁴. Les rédacteurs de la loi n° 2010/022 du 21 décembre ont expressément mis l'accent sur la prescription décennale. Toutefois, compte tenu de leur particularité, certaines actions échappent à cette prescription.

32. L'article 84 de la loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 dispose que « *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* »⁶⁵. S'agissant de ces actions, il faut noter que le législateur camerounais ne les a pas expressément énumérées. Toute fois en droit français, certains auteurs⁶⁶ font une classification. Seront ainsi influencées par la prescription décennale, les actions en réparation d'un dommage corporel, les actions relatives aux impayées des charges. Tel est également le cas pour une action tendant à faire respecter le règlement de copropriété et les textes sur la copropriété, la responsabilité civile délictuelle, c'est-à-dire notamment celle s'appliquant à la responsabilité du syndicat vis à vis des copropriétaires ou des tiers ou la responsabilité du syndicat vis-à-vis des tiers pour les actions en réparation d'un dommage corporel.

Il se pose la question de savoir dans quel délai doit agir un des voisins du copropriétaire qui construit un hangar dans la cour commune, ouvre une fenêtre dans la toiture, ferme par une porte l'accès à son palier. La question mérite d'être posée car les faits remontent à plusieurs années. *A priori*, cette action repose sur les textes de la copropriété et le règlement de copropriété qui définissent parties communes et parties privatives et les droits de chacun. Un copropriétaire ne peut pas, sans autorisation, effectuer des travaux sur une partie commune qui ne lui appartient pas ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble. Ses voisins ont donc dix ans en vertu de

l'article 85 de la loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 pour demander en justice la remise en état des lieux⁶⁷.

D'autres décisions ont estimé que, s'il apparaît qu'en fait le copropriétaire revendique la propriété de cette partie commune, la demande des voisins en démolition s'analyse en une action ayant pour but de restituer aux parties communes ce que d'autres copropriétaires se sont indûment approprié. Il s'agit alors d'une « *action réelle* », soumise non à la prescription de dix ans mais à la prescription de trente ans ou même, imprescriptible⁶⁸. Comme on le voit, les mêmes faits peuvent se voir prescrits par dix ans ou par trente ans. Il peut donc être utile pour l'avocat, si les faits sont anciens, de faire attention à la rédaction de son assignation et à son fondement juridique. Le délai de prescription court à compter du jour où l'infraction est commise.

33. Certaines actions sont exclues de manière exceptionnelle de la prescription décennale. Ainsi, 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 mois⁶⁹. Ce délai est plutôt de deux ans en droit français⁷⁰. Par ailleurs, l'action en révision de l'article 16⁷¹ de la loi n° 2010 doit être exercée par le copropriétaire avant l'expiration d'un délai de cinq ans à partir de la publication du règlement de copropriété au livre foncier. Elle doit être engagée pour le propriétaire d'un lot dans le délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement⁷². Pour une partie de la jurisprudence, l'action ayant pour but de restituer aux parties communes ce que d'autres copropriétaires se sont indûment approprié est une « *action réelle* » soumise non à la prescription de dix ans mais à la prescription de trente ans ou même imprescriptible. Il en est de même, par exemple, pour une action en démolition de canalisations empiétant sur une partie privative.⁷³

Cependant, certaines demandes d'annulation des clauses du règlement de copropriété échappent à toute prescription : l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que lorsqu'une répartition des charges n'est pas conforme aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi précitée, elle est réputée non écrite. Cela signifie, selon les tribunaux, qu'elle est considérée comme n'ayant jamais existé. L'action en nullité d'une telle répartition est ainsi jugée

⁶⁴ DIBOS-LACROUX (S.) et VALLAS-LENERZ (E.), La copropriété de A à Z, *op. cit.*, p. 214.

⁶⁵ Il faut noter que le législateur camerounais a reproduit *in extenso* les dispositions de l'al. 1^{er} de l'art. 42 de la loi française du 10 juil. 1965.

⁶⁶ À l'instar de DIBOS-LACROUX (S.) et VALLAS-LENERZ (E.), La copropriété de A à Z, *op. cit.*, pp. 223-224.

⁶⁷ Cass. civ. 3^e, 15 juin 1988, Bull. civ. n° 111 ; Cass. civ. 3^e, 12 janv. 1987, D. 88, p. 427.

⁶⁸ Cass. civ. 3^e, 20 nov. 1985, Le quotidien juridique, p. 87.

⁶⁹ Art. 85 de la loi n° 2010/022, préc.

⁷⁰ Al. 2 Art. 42 de la loi française du 10 juil. 1965, préc.

⁷¹ Art. 12 de la loi française du 10 juil. 1965, préc.

⁷² Lire également DIBOS-LACROUX (S.) et VALLAS-LENERZ (E.), La copropriété de A à Z, *op. cit.*, pp. 223-224.

⁷³ Cass., civ. 3^e, 20 nov. 2002, JCL. 2003, n° 72.

imprescriptible et peut donc être exercée à tout moment⁷⁴.

* *

*

34. Au bout de la réflexion, il s'infère de l'analyse que la particularité de la procédure de règlement des litiges nés de copropriété immobilière se justifie par le recours aux modes alternatifs de règlement des différends ainsi qu'à la spécificité de la procédure devant la justice étatique. La partie qui estime que ses droits sont violés a la possibilité d'exercer une action en justice à l'effet d'y être restituée, l'essentiel étant de respecter certaines exigences. D'abord, il doit obligatoirement saisir le syndicat des copropriétaires afin qu'il procède à une tentative de conciliation. Cet organe est tenu de vider sa saisine dans un délai maximum de trente jours à compter de la demande toute chose qui viserait à adosser cette procédure sur la célérité au regard de l'enjeu dégagé dans ce type de vie collective. Ensuite, la partie la plus diligente peut saisir immédiatement le juge étatique en cas d'échec de la conciliation. Mais elle a la faculté de recourir à l'arbitrage ou à un autre mode alternatif de règlement des litiges. À cet effet, le législateur encourage les parties à recourir à l'arbitrage conformément aux lois en vigueur.

Toutefois, l'on peut relever que le recours à la justice institutionnelle pose le problème de la détermination des juridictions compétentes étant donné que le législateur ne l'a pas expressément précisée. Partant des règles générales de compétence, il en résulte que le tribunal territorialement compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble soumis au statut de la copropriété. Par ailleurs, les chambres civiles du TGI et du TPI sont matériellement compétentes et la procédure suivie devant ces dernières est celle de l'urgence, qui s'impose non seulement aux parties mais également au juge. Les délais ordinaires pour exercer les voies de recours sont réduits de moitié ; d'où la problématique de la computation des délais pour l'exercice de l'opposition.

La prescription des actions en justice s'inscrit dans le champ du recours à la justice étatique. Confrontés à un litige, les copropriétaires disposent d'un délai de dix ans pour ester en justice lorsqu'il s'agit d'une action personnelle entre eux ou entre eux et le syndicat des copropriétaires. En outre, certaines actions sont exclues de la prescription décennale et sont plutôt incluses dans le délai de deux mois, cinq ans et trente ans.

Quoi qu'il en soit, l'incertitude demeure dans le régime procédural de la copropriété des immeubles. La détermination des juridictions compétentes et des conditions de l'action est douteuse. La sécurité juridique n'est pas suffisamment garantie. La question se pose en raison de sa complexité et des particularités du droit à mettre en œuvre. Il pourrait être opportun de soumettre le contentieux de la copropriété immobilière à une chambre spéciale la juridiction compétente. La lecture des décisions rendues en la matière ferait apparaître des erreurs de gravité inattendue.

⁷⁴ *Ibid.*