



RNHC

Réseau National des Habitants du Cameroun

S/C BP 5268 Yaoundé, Tél. 22 20 10 12 ; 77 29 54 64 Fax. 22 20 10 12 E-mail : rnhc@yahoofr.com site web : www.rnhc.org

Comité National de Concertation
(70 Organisations)

Comité National de Suivi
(3 organisations)

Secrétariat Exécutif National
(12 organisations d'Appui)

Comité National de Sages
(3 organisations)

Comité National de contrôle
(3 organisations)

COORDINATION DU SECRETARIAT EXECUTIF NATIONAL

ASSOAL

Tél : 22201012

Email:

assoalcam@yahoo.fr

CREDDA

Tél : 22204832

Email:

credda1995@yahoo.fr

AJPCEDS

Tél : 76.29.09.62

Email:

ajpcedes@yahoo.fr

SERCAADE

Tél : 77697192

Email:

creserbertoua@yahoo.fr

GAID

Tél : 99544099

Email:

onggaid@yahoo.fr

MURUDEV

Tél : 77964186

Email:

mumache@yahoo.fr

CAJAD

Tél : 33333084

Email:

cajadlimbe@yahoo.fr

PRO ACTIVE

Tél :

Email:

proactiveconsultants@yahoo.fr

MSORAD

Tél : 77514761

Email:

msorad2000@yahoo.fr

DEEPA

Tél : 77269809

Email:

etelejeang@yahoo.fr

BAODL

Tél : 22201012

Email:

taguyme@yahoo.fr

CRDL

Tél : 77295464

Email:

taguyme@yahoo.fr

Adresses de contact :

CRDL

Yaoundé, BP 5268

Té/fax : 22 20 10 12

RAPPORT ATELIER D ECHANGE SUR LE PROJET DE LOI RELATIF A LA COPROPRIETE

Organisé par
ASSOAL/RNHC

En partenariat avec :

17 JUILLET 2009

Maison des jeunes de Nkomkana - Yaoundé

Rapport réalisé par
Mr DOMINIQUE ESSONO, SP RNHC

juillet 2009

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LISTE DES ACRONYMES ET DES SIGLES	3
(Ordre alphabétique).....	3
INTRODUCTION	3
I. INFORMATIONS GENERALES	4
I.1 LIEU ET DATE DE L'ATELIER	4
I.2 LES ORGANISATEURS	4
I.3 LES PARTICIPANTS	4
I.4 LES SOURCES DE FINANCEMENT	4
I.5 ANIMATION /PERSONNES RESSOURCES	4
II. Objectifs et résultats attendus	4
II.1 Objectif général de l'atelier d'échange	4
II.3 Résultats attendus :.....	5
III. DEROULEMENT DES TRAVAUX.....	5
SESSION 0 : OUVERTURE ET PRESENTATION DES ACTEURS	5
SESSION I : exposé sur l analyse comparative des projets de loi du MINDUH et de la société civile sur la copropriété immobilière.	6
SESSION II : REFLEXION EN GROUPE SUR LES THEMES	7
IV. RECOMMANDATIONS GENERALES DE L'ATELIER	8
V. EVALUATION DE L'ATELIER.....	8
VI. DIFFICULTES RENCONTREES.....	9
CONCLUSION GENERALE :	9
ANNEXES	11

LISTE DES ACRONYMES ET DES SIGLES (Ordre alphabétique)

ASSOAL : Actions Solidaires de Soutien aux Organisations et d'Appui aux Libertés
OSC: Organisations de la Société Civile
RNHC : Réseau National des Habitants du Cameroun
MINDUH :Ministère du développement urbain et de l'habitat
MSORAD : Mouvement de Solidarité, de Réflexion et d'Action pour le Développement
MAJECIB : Maison des Jeunes Citoyens de Bafoussam
ASSEJA : Association Enfants Jeunes et Avenir
COSAT : Collectifs de Syndicat et Association des Transporteurs
ACDIC : Association Citoyenne de Défense des Intérêts Collectifs
ZENU network : Centre de recherché et documentation de l'ouest
RAISE: Réseau de Jeunes pour l'Insertion Socio Economique
ADD: Alternative au Développement Durable
CREDDA: Centre de Recherche et de Développement Durable et Afrique

INTRODUCTION

Les 27 et 28 novembre 2009 au Monastère du Mon Febe, le RNHC par le biais de son chantier thématique Habitat et logement social représenté par SERCAADE, COOP-HABITAT-PROMI et ASSOAL en partenariat avec le MINDUH et SCAC ont organisé un atelier qui visait à promouvoir et faciliter la mise en place de mutuelles et de coopératives d'habitat, dans la mesure où ces regroupements sont perçus comme de nature à créer du lien entre demande sociale, épargne et crédit, dispositif public et opérateurs privés dans le champ de l'habitat.

Une des recommandations de ces travaux avait été d'élaborer de manière participative un texte réglementaire spécifique aux coopératives et mutuelles d'habitat et la vulgariser par la suite.

La contribution du RNHC dans ce travail a été confié au chantier thématique Habitat et logement social du RNHC représenté par SERCAADE, COOP-HABITAT-PROMI, et du groupe plaidoyer pour le l'habitat et le logement social, assuré par ASSOAL. Entre autres documents produits par ce chantier, on a une proposition sur la copropriété immobilière. Au niveau du MINDUH, une commission a été mise en place officiellement pour élaborer cette loi en intégrant les contributions ou préoccupations de la société civile selon leur pertinence.

Le présent atelier vise donc à présenter cette proposition aux OSCC, à faciliter l'amélioration du contenu par les participants, à intégrer les amendements issus de cet atelier dans le document à soumettre au MINDUH comme contribution de la société civile à fin que ces préoccupations soient étudiées et intégrées dans la loi en cours d'élaboration.

I. INFORMATIONS GENERALES

I.1 LIEU ET DATE DE L'ATELIER

L'atelier s'est tenu à la salle de conférence de la Maison des Jeunes de Nkomkana à Yaoundé, le 17 juillet 2009.

I.2 LES ORGANISATEURS

L'ATELIER a été organisé par le réseau national des habitants du Cameroun avec l'appui du SCAC.

I.3 LES PARTICIPANTS

Tous les participants sont issus de la société civile. (Cf. liste de présence en annexe)

I.4 LES SOURCES DE FINANCEMENT

Cet atelier a été organisé à travers un financement du SCAC de 250 000f cfa.

I.5 ANIMATION /PERSONNES RESSOURCES

La modération de l'atelier a été assurée par Mr. Jules Dumas NGUEBOU D'ASSOAL avec plusieurs intervenants : ESSONO DOMINIQUE SP du RNHC et PASCAL KAMTCHUENG stagiaire du RNHC.

II. Objectifs et résultats attendus

II.1 Objectif général de l'atelier d'échange

Valider le projet de loi sur la copropriété

II.2 Objectifs spécifiques

Faire connaître le projet de loi sur la copropriété auprès des OSCC et recueillir leurs suggestions en vue de la finalisation ;
Faire valider ce projet de loi par les OSCC et le transmettre auprès du MINDUH comme contribution des OSCC dans l'élaboration de la version officielle de la loi régissant la copropriété immobilière au Cameroun.

II.3 Résultats attendus :

- Les OSCC s'approprient le contenu du projet de loi, l'enrichissent et le valide
- Les institutionnels s'approprient de la contribution des OSCC et intègrent les préoccupations des OSCC dans la version officielle de la loi sur la loi régissant la copropriété immobilière.

III. DEROULEMENT DES TRAVAUX

SESSION 0 : OUVERTURE ET PRESENTATION DES ACTEURS

a) Inscription, installation et ouverture des travaux :

La première partie des travaux s'est articulée autour des inscriptions, de l'installation des participants, de l'ouverture des travaux, de la présentation du programme général de l'atelier.

La session d'ouverture, présidée par JULES DUMAS NGUEBOU a commencé à 14h. Au nom du Comité d'organisation de l'atelier, il a souhaité que les travaux se déroulent dans des bonnes conditions.

En suite, il a souhaité un bon séjour à l'ensemble des participants en provenance d'autres villes.

Enfin, un tour de salle a permis aux participants de se présenter individuellement.

Après cette phase de la journée, Jules Dumas est passé à la présentation du programme de la journée tel qu'il suit :

13h30 : Arrivée, enregistrement et installation des participants
14h00 : Ouverture des travaux (mot d'ouverture de Jules Dumas NGUEBOU)
14h05 : Modalités pratiques
14h10 : Historique du Groupe plaidoyer habitat
14h20 : Présentation des TDR de l'atelier
14h25 : exposé sur l'analyse comparative des projets de loi du MINDUH et de la société civile sur la copropriété immobilière
14h45 : Débats
15h00 : Pause
15h20 : Travaux en groupes
16h00 : restitution des travaux
16h20 : Débats
16h40 : Recommandations
17h00 : Clôture des travaux

b) Rappel historique du groupe plaidoyer habitat

Mr Jules Dumas NGUEBOU a ensuite fait un bref rappel historique du groupe plaidoyer habitat né des recommandations de l'atelier de novembre 2008 au Mont-Fébé, atelier sur la problématique de l'habitat social. Le groupe a été chargé d'influencer les politiques publiques en matière d'habitat par des propositions au gouvernement. Ces propositions notamment les projets de loi sur la création des mutuelles et coopératives d'habitat, sur la copropriété et leurs textes d'application. De ce fait on aboutirait à l'aménagement d'un cadre juridique réglant les questions de copropriété dont la législation camerounaise ne définissait pas clairement.

c) Présentation des Termes de référence de la rencontre :

Un bref rappel des TDR de l'atelier a été fait par Mr DOMMINIQUE ESSONO vers 14h30 sur les points suivants :

- Le contexte de l'atelier d'échange ;
- L'objectif de l'atelier d'échange;
- Les objectifs spécifiques de l'atelier d'échange;
- Les résultats attendus.

SESSION I : exposé sur l'analyse comparative des projets de loi du MINDUH et de la société civile sur la copropriété immobilière.

Cet axe de l'atelier a été présenté par Mr PASCAL KAMTCHUENG

De cet exposé on retient que la société civile et le MINDUH sont sur la même longueur d'onde à quels que exceptions près. Il a de ce fait relevé que même si les principales différences étaient terminologiques les différences substantielles devaient être mises en exergue.

Pendant cette séquence, les points suivants ont été abordés :

- le contexte de la loi sur la copropriété.
- l'objectif de l'analyse comparative des deux projets de loi.
- l'analyse comparative des deux projets de loi.

a) le contexte de la loi sur les coopératives et mutuelles d'habitat

L'exposant a rappelé la nécessité d'une loi sur la copropriété s'imposait pour deux raisons fondamentales.

La première tient des insuffisances de la loi n° 81-03 du 07 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces nombreuses lacunes étaient de nature à générer un vide juridique limitant la cohabitation.

La seconde quant à elle tient de préoccupation d'aménager un cadre juridique facilitant l'implantation des immeubles devant être administrés suivant les règles de la copropriété. Ainsi le nouveau texte fort de son caractère novateur donnerait non seulement une clarification aux concepts hermétiques liés à la copropriété mais serait également un moyen efficace de gestion des immeubles à plusieurs étages ou contiguës.

b) l'objectif de l'analyse comparative des deux projets de loi

Après analyse des points de convergence et de divergence des 2 projets de lois, il a fait des observations recommandations générales à transmettre au MINDUH pour le projet final.

c) l'analyse comparative des deux projets de loi

L'exposant a ensuite fait la présentation générale des textes de lois.

Le projet de loi du MINDUH est assez fourni ; Il comporte six chapitres et soixante onze articles tandis que le projet de loi de la société civile comporte 104 articles et ses 3 chapitres est assez concis.

Propositions de la société civile ne figurant pas dans le projet de loi du MINDUH

L'exposant a ensuite relevé qu'il n'y avait pas trop de contradiction dans les deux projets de loi avant de présenter les propositions de la société civile ne figurant pas dans le projet de loi du MINDUH.

- La proposition de la société civile prévoit une section relative à la perte de contrôle du promoteur sur le syndic au cas où ce dernier ne disposerait plus de la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires
- La proposition de la société civile désengage le syndic de la responsabilité due à la violation du contrat d'assurance par un copropriétaire

Dans une seconde partie il a présenté les propositions du MINDUH ne figurant pas dans le projet de loi de la société civile. il a d'abord relevé que le texte du MINDUH est très fourni dans son ensemble il s'attèle à la définition des concepts clés de la copropriété et intègre aussi les dispositions de la loi n° 81-03 du 07 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- Le texte du MINDUH prévoit la création d'un syndicat secondaire au cas où l'immeuble comporterait plusieurs bâtiments. Référence: article 30.
- Les dispositions fiscales particulières dans le cadre de la copropriété. Référence: article 63 et 64.
- La reprise des dispositions de la loi de 81 fixant le statut de la copropriété

Pour finir il a rappelé les questions devant servir de fil conducteur aux réflexions en atelier à savoir :

- Pourquoi faut-il maintenir insérer les particularités du texte de la société civile dans le projet de loi final ?
- Faut-il maintenir les propositions MINDUH ? Si non quelles sont nos propositions ?

○ **Débats**

Mr NTONGA d'INTERWOLVE Douala a estimé qu'il fallait améliorer l'organisation et les définitions avant de poser la question de savoir ce qu'est que la copropriété et comment on y entrait.

Pascal a répondu en disant que la copropriété est l'usage et la jouissance d'un droit de propriété par plusieurs personnes ; on y entre dès lors qu'on s'engage par un acte formel.

Question

Prenant la parole M SAKUMA s'interroge de savoir si on est dans le cadre de la promotion immobilière, si le ministère veut réellement aider les coopératives d'habitat à gérer leurs immeubles,

Réponse donnée :

M Jules NGEUBOU pour répondre aux préoccupations de M SAKUMA a dit que la loi sur la copropriété était de portée générale et de ce fait les coopératives d'habitat devraient y trouver leur compte.

Synthèse des échanges :

Mr JULES DUMAS NGUEUBOU a fait une synthèse des débats par la suite. Il a estimé qu'il n'y a pas trop de contradiction et le projet du MINDUH semble très fourni en ce qui concerne la définition des concepts.

SESSION II : REFLEXION EN GROUPE SUR LES THEMES

La deuxième session a été orientée sur la réflexion en groupe de travail.

a) Constitution des groupes

Les groupes ont été constitués ainsi qu'il suit par le modérateur Mr JULES DUMAS :

Groupe I :	Groupe II :
-------------------	--------------------

- Jules Dumas	- SAKOUMA
- DIPOKO	- NDAIMAI
- KAMTCHUENG	- DONGUE
- FEGUE	- NTONGA
- MBATSOGO	- NDZENGUE
- MOUKALA	- TAKALA
- KAMDOM	- ABONDO
- KELL	- DJABEU
- BEYALA	- NDONGUE
- MGBATOU	

b) Travail en groupe

Pour chaque groupe, il a été question de compléter la proposition du MINDUH par les propositions pertinentes de la société civile et expliquer les motifs.

c) Restitution des travaux/Recommandations

Suite aux travaux en ateliers, les rapporteurs ont présenté les produits des échanges en groupes. Quelques questions ont été posées et une synthèse des recommandations a été faite en plénière.

Groupe I :

Le groupe 2 au terme de ses travaux a estimé que le projet de loi du MINDUH était très proche de la réglementation de la copropriété dans le cadre de la promotion immobilière, ce qui est tout a fait contraire à la vision de la société civile.

Le groupe a également proposé de prendre le texte de la société civile comme texte de base mais que y soit intégré les articles 1, 2,3 du projet de loi du MINDUH.

En conclusion le projet de loi de la société civile doit être ardemment défendu.

Groupe II :

Contrairement au groupe 1, le groupe 2 est parti du texte du MINDUH qu'il fallait enrichir avec le texte de la société civile même s'il est assez facile à lire et mieux organisé. Pour le groupe les concepts de copropriété divise et copropriété indivise ne sont pas totalement définis dans le texte du MINDUH, de même que le chapitre sur le syndic n'est assez détaillé.

IV. RECOMMANDATIONS GENERALES DE L'ATELIER

Le sous groupe constitué lors de l'atelier précédent a été reconduit pour la mise en oeuvre des recommandations dont voici les axes :

- Prendre le texte de la société civile comme texte de base pour la mouture à transmettre au MINDUH ;
- Intégrer la définition des concepts du projet de loi du MINDUH dans le texte de la société civile.
- Intégrer le TITRE III du projet de loi du MINDUH relatif aux avantages fiscaux liés à la copropriété dans le texte de la société civile.
- Intégrer les dispositions finales et transitoires du texte du MINDUH dans le texte de la société civile.

V. EVALUATION DE L'ATELIER

Après un tour de table le constat a été fait de la satisfaction de tous les participants sur la qualité des travaux, la présentation des exposés et les débats.

VI. DIFFICULTES RENCONTREES

L'organisation était presque parfaite seulement des problèmes techniques ont retardé la production des documents devant servir de support à l'atelier. Les participants en sont entrés en possession au cours de l'atelier.

CONCLUSION GENERALE :

En général, l'atelier s'est déroulé sans un problème majeur. Il a commencé effectivement à 14h30 et s'est achevé vers 18H.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste de présence

N°	Nom et Prénom	Organisation/ Ville	Poste	E-mail / Téléphone
1	ESSONO DOMINIQUE	RNHC / Yaoundé	Secrétaire Exécutif Permanent	Dessono2000@yahoo.fr / 99 79 30 49
2	JULES DUMAS NGUEBOU	ASSOAL	Coordonnateur	99 56 95 37
3	MBATSOGO GEORGES	ASSEJA / Yaoundé	Animateur / Formateur	assejacmr@yahoo.fr / 99 34 96 41
4	DJABEU THERESE	INTERVOLVE CODESO	Membre	77 76 72 94
5	KELL CONSTANTIN	INTERVOLVE CODESO	Membre	99 33 24 07
6	NKANDJO BRUNO HERVE		Membre	99 32 86 37
7	TAKALA BRUNO	DYEME	Membre	75 03 73 58
8	ABONDO CATHERINE		Membre	99 98 60 12
9	KAMDOM MOPOUM EDWIGE	RNHC	Membre	99 62 05 27
10	EWAN DIPOKO	COOP- Habitat / Yaoundé	Membre	ewandipoko@yahoo.fr / 99 52 86 88
11	MGBATOU FRANCOIS	RNHC	Membre	77 57 73 35
12	NTONGA MVONDO LEONARD	INTERVOLVE	Membre	99 00 31 94
13	KAMTCHUENG PASCAL	RNHC	Membre	99 82 25 98
14	FEGUE EDOUARD THIERRY	PLATE FORME MUTUELLE ET COOPERATIVES D HABITAT	Membre	75 85 21 85
15	MOUKALA MAURICEINNOCENT	PLATE FORME MUTUELLE ET COOPERATIVE D HABITAT	Membre	77 03 91 68
16	DONGUE PAUL LYONNEL	CEDID	Membre	77 87 02 87
17	SAKOUMA PHILEMON	RUH NKOLO	Membre	77 27 13 25
18	BEYALA CELESTIN	MINDUH : CENTRE DES JEUNES	Membre	77 58 83 56
19	MENGUE WANDJI MOUGNOL	CAFER	Membre	22 20 03 47
20	NDAIMAI ACHILLE	RHNC	Membre	77 54 36 91