

DECRET N° ^{2011/1132} /PM DU 11 MAI 2011
fixant les conditions d'accès et d'exercice de la
profession de syndic de copropriété.-

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles ;
- Vu le décret n° 92/89 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er}.- Le présent décret détermine les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété.

ARTICLE 2.- Dans l'exercice de ses activités, le syndic de copropriété est soumis à un cahier de charges dont le modèle est approuvé par le Ministre en charge de l'habitat.

ARTICLE 3.- (1) Ne peuvent exercer ni par eux-mêmes, ni par personne interposée la profession de syndic de copropriété : les notaires, les huissiers de justice, les avocats, les promoteurs immobiliers, les agents immobiliers, les experts immobiliers, les géomètres, les urbanistes, les architectes, les conseils juridiques des personnes morales ou privées promotrices des immeubles en copropriété et les agents d'affaires.

(2) Les dispositions du présent décret ne s'appliquent pas aux personnes qui, sans être professionnelles, posent, pour le compte du promoteur de la copropriété, des actes entrant dans les missions du syndic de copropriété et à celles qui, sans aucune rémunération accomplissent des missions de syndic de copropriété.

(3) Le syndic bénévole ne peut intervenir que dans le cadre d'une copropriété de dix (10) lots au maximum ou lorsque la mise en copropriété résulte d'une indivision légale.

CHAPITRE II
DES CONDITIONS D'ACCÈS A LA PROFESSION
DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 4.- (1) La profession de syndic de copropriété ne peut être exercée que par les personnes physiques ou morales de nationalité camerounaise, ou ressortissant d'un Etat ayant conclu un accord de réciprocité avec le Cameroun, titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le Ministre en charge de l'habitat.

(2) Les postulants à la fonction de syndic de copropriété doivent préalablement à l'obtention de la carte professionnelle remplir les conditions suivantes :

- a. justifier de leur aptitude professionnelle ;
- b. justifier de leur nationalité ou de leur résidence au Cameroun ;
- c. contracter une assurance pour responsabilité civile professionnelle ;
- d. ne pas être frappés de l'une des incapacités prévues à l'article 45 de la loi relative à la copropriété des immeubles.

ARTICLE 5.- Les personnes qui, sans être titulaires de la carte professionnelle, assument la direction d'une entreprise, tels que les gérants, mandataires ou salariés, ou celle d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau de gestion immobilière, doivent justifier de leur aptitude professionnelle dans les conditions prévues à l'article 4 ci-dessus.

CHAPITRE III DES MODALITES D'EXERCICE DE LA PROFESSION DE SYNDIC DE COPROPRIETE

ARTICLE 6.- Le modèle et le contenu des cahiers de charges du syndic de copropriété sont fixés par un arrêté du Ministère en charge de l'habitat.

ARTICLE 7.- (1) La carte professionnelle de syndic de copropriété n'est délivrée aux personnes morales que si elles satisfont aux conditions prévues à l'article 4 du présent décret et que si leurs représentants légaux ou statutaires satisfont aux conditions du même article.

(2) Les modalités de délivrance de la carte professionnelle sont fixées par un arrêté du Ministre en charge de l'habitat.

ARTICLE 8.- En vue de l'obtention de la carte professionnelle,, sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise, les personnes qui remplissent les conditions suivantes :

1. être titulaire du baccalauréat de l'enseignement général ou technique, ou d'un diplôme équivalent suivi de trois (3) années d'études universitaires.
2. être titulaire du diplôme requis et avoir occupé de façon continue, pendant cinq (5) ans au moins, l'un des emplois suivants :
 - emploi de gestion commerciale ;
 - emploi dans les organismes d'habitat ;
 - emploi dans un établissement relevant d'un titulaire de la carte professionnelle sollicitée ;
 - emploi public ou privé se rattachant à une activité relative aux transactions immobilières ou à la gestion immobilière.

3. avoir exercé, pendant au moins deux (2) années, les fonctions de gérant d'une copropriété conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi n°81/03 du 7 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

ARTICLE 9.- Préalablement à l'obtention de la carte professionnelle, la personne morale désirant exercer la profession de syndic de copropriété doit, en plus de la justification des aptitudes professionnelles de ses dirigeants ou mandataires :

- présenter un dossier fiscal conforme aux prescriptions de l'Administration fiscale ;
- justifier de sa situation vis-à-vis des structures en charge de la sécurité sociale ;
- être immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier ;
- justifier de la nationalité de ses dirigeants ;
- disposer parmi son personnel des personnes physiques remplissant les conditions exigées par le présent décret.

ARTICLE 10.- (1) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic est affiché dans les huit (8) jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

(2) L'extrait prévu à l'alinéa 1 ci-dessus indique, outre la date de désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, domicile du Syndic, ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement de copropriété et le registre des décisions de l'Assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

CHAPITRE IV DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 11.- Les personnes physiques exerçant l'une des activités incompatibles avec la profession de syndic de copropriété peuvent se convertir en syndic de copropriété. Dans ce cas, elles sont tenues de remplir les conditions d'accès et d'exercice de cette profession et d'en faire une déclaration préalable à l'autorité chargée de la délivrance de la carte professionnelle de syndic de copropriété.

ARTICLE 12.- (1) La déclaration préalable prévue à l'article 11 ci-dessus, exigée des personnes physiques, est faite sous forme d'une requête timbrée au tarif en vigueur adressée au Ministre en charge de l'habitat, sous le couvert de ses services déconcentrés territorialement compétents.

(2) L'Administration saisie dispose d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours pour se prononcer. Passé ce délai, le demandeur saisit la même Administration d'une requête de délivrance d'une carte professionnelle de syndic de copropriété.

Il est joint à la demande une photocopie de la carte professionnelle détenue dûment légalisée par la structure déconcentrée territorialement compétente du Ministère en charge de l'habitat.

(3) Si dans un délai de soixante (60) jours à compter de la demande de mutation de la carte prévue à l'alinéa 2 ci-dessus l'Administration ne donne pas suite, le demandeur est autorisé à exercer la profession de syndic de copropriété en utilisant la carte professionnelle en sa possession. Il cesse dès lors d'exercer la première profession.

ARTICLE 13.- Les personnes qui, à la date de signature du présent décret, exercent l'activité de gérant de copropriété, disposent d'un délai de six (6) mois pour s'y conformer. Passé ce délai, elles sont passibles des sanctions pénales prévues par la loi susvisée.

ARTICLE 14.- Les dispositions du présent décret s'appliquent aux administrateurs provisoires judiciaires pouvant être nommés par les juridictions compétentes dans une copropriété pour suppléer le syndic, quelle que soit la durée de leur mandat.

ARTICLE 15.- Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré et publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé le, 11 MAI. 2011

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**



Philemon YANG