

LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES DIVISES PAR ETAGES OU PAR APPARTEMENTS

**(DECRET N° 49-259 DU 23 FEVRIER 1949 PORTANT REGLEMENT DU STATUT
DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES DIVISES PAR ETAGES OU PAR APPARTEMENTS)**

ARTICLE 1

Le présent décret est applicable uniquement aux immeubles situés dans les régions, agglomérations et sites de l'Afrique Occidentale Française énumérés à l'article 5 de l'arrêté ministériel du 8 août 1946 susvisé ou de tous centres qui pourront être désignés par arrêté du gouverneur général et immatriculés ou en cours d'immatriculation.

En ce qui concerne les immeubles soumis au régime hypothécaire du Code civil situés au Sénégal, ils devront faire obligatoirement l'objet d'une réquisition d'immatriculation avant toute division par étages ou par appartements pour pouvoir bénéficier des dispositions du présent décret.

Aucun retrait d'une réquisition d'immatriculation en cours concernant les immeubles visés aux deux paragraphes précédents, ne peut être effectué jusqu'à l'établissement du titre.

CHAPITRE PREMIER :

DES SOCIETES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 2

Sont valablement constituées sous les différentes formes reconnues par la législation en vigueur, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice, les sociétés ayant pour objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles, en vue de leur division par étages ou par appartements destinés à être attribués aux associés ou aliénés à des tiers, en propriété ou en jouissance, soit la gestion et l'entretien de ces immeubles ainsi divisés.

ARTICLE 3

Si la réalisation effective de l'objet social nécessite des appels de fonds supplémentaires, les associés sont tenus de souscrire à ceux-ci, proportionnellement à leurs engagements et quelle que soit la forme de la société.

S'ils ne souscrivent pas ou s'ils ne remplissent pas leurs obligations, ils ne peuvent prétendre à l'attribution exclusive en propriété, par voie de partage en nature de la fraction d'immeubles pour laquelle ils ont vocation non plus qu'à se maintenir dans la jouissance exclusive de cette fraction.

ARTICLE 4

Si un associé ne souscrit pas, proportionnellement à ses engagements, aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social ou s'il ne remplit pas ses obligations, ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance d'une fraction d'immeubles, pourront être, un mois après la sommation de payer ou d'exécuter faite à personne ou à domicile élu et restée sans effet, mis en vente publique, à la requête des représentants de la société autorisée par une décision prise par les associés possédants au moins les trois quarts du capital social.

Cette mise en vente sera notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'associé défaillant ainsi qu'à tous les autres associés et publiée dans les journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Quinze jours après l'envoi de ces lettres recommandées et de cette publication, la vente pourra avoir lieu. Ce délai sera toutefois augmenté de huit jours lorsque la notification aura dû être faite dans une localité située au-delà de 150 kilomètres du siège du tribunal compétent.

Il y sera procédé en une seule fois pour le compte et aux risques de l'associé défaillant.

ARTICLE 5

Les dispositions des articles qui précèdent s'appliquent aux associés antérieurement constitués dans le même but.

ARTICLE 6 (NOUVEAU)

(DECRET N° 98-119 DU 6/3/1998)

En cas de dissolution de la société, l'assemblée générale peut désigner un ou plusieurs liquidateurs chargés de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions aux associés, conformément à leur vocation.

Le projet du partage ou d'attribution dressé par le ou les liquidateurs doit être approuvé par l'assemblée générale à la double majorité des deux tiers en nombre des associés et des deux tiers du capital social.

Cette décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée, ainsi qu'aux bénéficiaires ou ayants droit de promesses d'attribution, absents ou incapables.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit, et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession du legs ou de la donation.

A l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'assemblée générale approuvant le partage en nature et l'attribution des fractions d'immeuble aux associés dans les conditions ci-dessus, le liquidateur, ou l'un d'eux s'il en a été nommé plusieurs, devra, dans un nouveau délai d'un mois, sommer, par acte extra judiciaire, les associés ou leurs ayants droit qui n'ont pas encore signé, d'apposer leur signature sur le partage dans un délai de deux mois, à compter de ladite sommation.

Si, à l'expiration dudit délai, tous les associés n'ont pas signé le partage, le liquidateur le soumet par voie de simple requête à l'homologation du Tribunal civil du siège social.

Le Tribunal statue en Chambre du Conseil; le Ministère public s'il y est représenté, entendu. Sa décision n'est susceptible ni d'opposition ni d'appel.

Le liquidateur doit, dans le mois de sa date, faire publier le dispositif du Jugement dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. Cette publication vaut signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage.

ARTICLE 7

Les sociétés civiles dont l'objet rentre dans les prévisions de l'article 2 pourront, nonobstant toute clause contraire des statuts, et quelle que soit la date de leur constitution, prononcer leur dissolution à la double majorité des deux tiers du capital et du nombre des associés.

CHAPITRE 2 :

DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES

ARTICLE 8

Lorsque différents étages ou appartements d'un immeuble appartiennent à divers propriétaires, ceux-ci, à défaut de titres contraires, sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un d'eux, tels que les cours, murs, toitures et gros œuvres, les planchers, les escaliers et ascenseurs, la loge du concierge, les passages et corridors, les appareils de climatisation et les canalisations de toutes sortes, à l'exception de celles se trouvant à l'intérieur de chaque local. Les coffres, gaines et têtes de cheminées sont aussi priorité commune.

Les cloisons séparatrices de deux appartements appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces appartements ou fractions.

ARTICLE 9 (NOUVEAU)

(DECRET N° 98-119 DU 6/3/1998)

A défaut de Convention contraire, chacun des propriétaires, pour la jouissance de sa fraction divise, peut user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Chacun d'eux est tenu de participer aux charges relatives au fonctionnement du syndicat prévu à l'article 10 ci-après, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, ainsi qu'à celles de l'assurance obligatoire desdites parties qui couvrira au moins les risques "dégâts des eaux et incendie".

Chacun d'eux est également tenu de prendre une assurance individuelle des parties privatives couvrant au moins les risques "dégâts des eaux et incendie".

Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divises de l'immeuble, eu égard à leur étendue et à leur situation.

En cas de non paiement des charges dues, après une mise en demeure infructueuse du syndic de copropriété dans un délai de deux mois à compter de la date de la sommation, le syndic peut :

- a) Saisir le loyer si l'appartement est en location ;
- b) Saisir les biens mobiliers de l'occupant, si celui-ci est propriétaire ou usufruitier et les mettre en vente pour le paiement de ces charges. Si les charges ne peuvent pas être couvertes par cette vente, le syndic peut faire procéder à l'expulsion de l'occupant et mettre l'appartement en location.

Dans le cas où l'appartement n'est ni loué, ni occupé, le syndic peut mettre l'appartement en location s'il est habitable. Au cas où l'appartement n'est pas habitable ou exige de grosses réparations pour sa remise en état, il est fait application de l'article 26 du présent décret.

La mise en location de l'appartement par le syndic pourra se faire sur une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, et ce, jusqu'à épuisement des charges dues et paiement de leur équivalent à titre de caution.

La saisie du loyer ou du mobilier de l'occupant, ainsi que son expulsion peuvent être obtenues par le syndic, suivant la procédure de référé, introduite conformément aux voies ordinaires.

L'exécution de l'obligation non satisfaite et le paiement des frais générés, entraînent de plein droit la cessation de la procédure ou la réintégration de l'occupant dans l'appartement.

Nonobstant toutes stipulations contraires, le paiement par chacun des copropriétaires de la part contributive qui lui échoit est garanti dans les conditions spécifiées au chapitre III ci-après.

ARTICLE 10 (NOUVEAU)

(DECRET N° 98-119 DU 6/3/1998)

Dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartements et en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents copropriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité. Le syndic, agent officiel du syndicat, chargé de le représenter en Justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires, est nommé comme il est dit à l'article 13 ci-après.

Le syndicat a pour objet la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes de l'immeuble.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires.

ARTICLE 11

Il est pourvu à la bonne jouissance et administration communes par un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés.

Ce règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause. A l'égard toutefois des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été déposé à la conservation de la propriété foncière, pour mention sur les titres fonciers intéressés, ainsi qu'il est prévu à l'article 18.

La clause compromissoire est admise dans le règlement de copropriété en vue des difficultés relatives à son application.

ARTICLE 12

En l'absence d'un règlement ou en ce qui concerne les points qu'il n'aurait pas prévus, l'administration des parties communes appartient au syndicat des copropriétaires dont les décisions seront obligatoires, pourvu qu'elles aient

été prises à la majorité des voix de tous les intéressés dûment convoqués, présents ou représentés par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires, statuant à une double majorité, comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois quarts au moins des voix, pourra établir un règlement des copropriétaires ou apporter des additions et modifications au règlement existant, lesquels règlements, additions et modifications, seront obligatoires, comme il est dit à l'article précédent et sous les mêmes conditions d'inscription sur les titres fonciers.

Au cas où une fraction d'immeuble fait l'objet d'un usufruit, son titulaire est membre de droit du syndicat, au même titre et dans les mêmes conditions que le nu propriétaire. Au cas de désaccord entre l'usufruitier et propriétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui aura à verser effectivement une part contributive.

Si une fraction d'immeuble devient la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner l'une d'elles comme mandataire pour les représenter au sein du syndicat.

Les pouvoirs du syndicat statuant ou non par voie de règlement et à quelque majorité que ce soit, sont limités aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes. A la majorité des voix, le syndicat pourra imposer toutes assurances collectives ou individuelles relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les propriétaires dans leur ensemble.

Il pourra également autoriser à la double majorité prévue au deuxième alinéa du présent article et aux frais de ceux des propriétaires qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, et ce dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des copropriétaires.

Le syndicat pourra également, à la même majorité, autoriser tout emprunt, assorti ou non de garanties hypothécaires, qui aura pour objet de faire face à des dépenses et à des frais exceptionnels.

ARTICLE 13 (NOUVEAU)

(DECRET N° 98-119 DU 6/3/1998)

Le syndic prévu à l'article 10 est nommé à la majorité des voix ou à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires, par une ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance ou du juge de Section, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés.

Outre les attributions prévues à l'article 10 du présent décret, le syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et au besoin de pourvoir de sa propre initiative, à la conservation, à la garde et à l'entretien, en bon état de propreté et de réparations, de toutes les parties communes ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Il a la responsabilité de l'exécution "des opérations obligatoires de restauration et d'entretien en vue d'assurer la bonne tenue des sites et ensembles bâtis, dans les périmètres urbains" qui auront été déterminées par arrêtés conjoints du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et du ministre chargé de l'Intérieur, conformément aux dispositions de l'article premier du décret n° 73-184-du 3 mai 1973, relatif à la restauration et à l'entretien des immeubles dans les agglomérations urbaines.

Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance ou du juge de Section, auxquels les différents propriétaires, avertis au préalable, pourront faire connaître leur avis.

La rémunération du syndic judiciaire est déterminée par l'ordonnance de nomination.

ARTICLE 14

En cas de destruction par incendie ou autrement, les copropriétaires seront tenus, au point de vue de la reconstruction, et sauf convention contraire, de se conformer à la décision qui sera prise par le syndicat des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'alinéa 2 de l'article 12.

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seraient, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège à la reconstruction.

ARTICLE 15

Les contestations relatives à l'administration et à la jouissance des parties communes de l'immeuble, seront à défaut de compromis, instruites et jugées conformément au droit commun.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS CONCERNANT L'APPLICATION DU REGIME FONCIER AUX IMMEUBLES DIVISES PAR ETAGES OU PAR APPARTEMENTS

ARTICLE 16

Dans le cas de division d'immeubles par étages ou par appartements, il est établi par voie de morcellement du titre foncier original, des titres fonciers distincts relatifs à chaque fraction divisée appartenant à un copropriétaire de l'immeuble.

Un titre foncier spécial est, s'il y a lieu, établi également au nom de l'usufruitier.

ARTICLE 17 (NOUVEAU)

(DECRET N° 98-119 DU 6/3/1998)

Pour l'exécution du présent décret, le ou les propriétaires, en cas d'absence du territoire, sont valablement représentés pour les actes conservatoires, par le curateur aux successions et biens vacants, à défaut d'un mandataire dûment habilité.

Au cas où des actes de dispositions deviendraient nécessaires, il pourra être fait application des quatre premiers alinéas de l'article 10 du décret du 25 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, le curateur aux biens vacants remplaçant de plano, le curateur ad hoc prévu par ce dernier décret.

A cet effet, outre les actes constitutifs de droits de propriétés relatifs à la fraction devant faire l'objet d'un titre divis distinct le règlement de copropriété sera déposé à la Conservation de la propriété foncière pour qu'il produise ses effets entre les parties et soit rendu opposable aux tiers.

ARTICLE 18

A cet effet, outre les actes constitutifs de droits de propriété relatifs à la fraction devant faire l'objet d'un titre divis distinct, le règlement de copropriété sera déposé à la conservation de la propriété foncière pour qu'il produise ses effets entre les parties et soit rendu opposable aux tiers.

Les plans architecturaux des parties indivises communes de l'immeuble, du rez-de-chaussée, des étages et de chaque fraction divisée, sont en même temps déposés. Sur le plan du rez-de-chaussée figure une échelle verticale de hauteur d'étage.

En outre, toutes les fractions divisées ou indivises sont affectées sur ces plans d'un numéro définitif.

ARTICLE 19

Il n'est procédé à aucun bornage des fractions divisées de l'immeuble, mais il est dressé un procès-verbal descriptif des parties indivises communes et un procès-verbal détaillé de chaque fraction divisée avec référence au premier, le tout au vu des plans architecturaux déposés et, le cas échéant, après transport sur les lieux.

Les surfaces des fractions données par ces plans, ainsi que leur hauteur d'après l'échelle verticale, sont mentionnées avec rappel de la superficie du terrain indivis sur lequel l'immeuble a été édifié.

ARTICLE 20

Il est établi dans les mêmes conditions, pour être annexé au titre parcellaire, un plan des parties indivises communes comportant toutes coupes nécessaires, ainsi qu'un plan de la fraction divisée objet de ce titre, avec coupes et échelle verticale de hauteur correspondante.

ARTICLE 21

Le titre original formant base de l'immeuble divisé en fractions comporte spécialement la description sommaire des parties indivises ainsi que la mention sommaire des clauses principales du règlement de copropriété.

Les morcellements de fractions divisées y sont régulièrement mentionnés lors de leur exécution.

En outre, toutes mentions, inscriptions ou prénotations, de quelque nature qu'elles soient, affectant par la suite un titre relatif à une fraction divisée de l'immeuble, y sont sommairement relatées d'office, à titre de référence.

Si le duplicatum du titre original n'est pas déposé, le conservateur notifie les références ainsi portées sur le titre original au détenteur de son duplicatum, avec sommation d'avoir à le déposer à la conservation foncière en vue de sa mise à jour.

ARTICLE 22

Tout titre original formant base de l'immeuble, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties indivises communes, est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires.

Son duplicatum est délivré au syndic qui en devient le détenteur légal.

ARTICLE 23

Les titres divis distincts, établis en suite de morcellement, comportent la description détaillée des fractions en cause, avec indication de leur surface et de leur hauteur architecturales, ainsi que la description sommaire des parties indivises les intéressant.

Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.

La superficie du terrain indivis, sur lequel est édifié l'immeuble, y est rappelée.

ARTICLE 24

Au titre original de base de l'immeuble sont annexés :

- 1° le plan foncier habituel donnant la superficie du sol ;
- 2° le plan des parties indivises communes, établi dans les conditions spécifiées à l'article 20 ci-dessus ;
- 3° les plans architecturaux du rez-de-chaussée et des étages visés à l'article 18 ci-dessus.

A chaque titre divis distinct sont annexés :

- 1° le plan de la fraction intéressée établi dans les conditions prévues au même article 20 ;
- 2° le plan susvisé des parties indivises communes rappelant la superficie globale du sol.

ARTICLE 25

Si plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise pour former bloc. Si l'ensemble des fractions de l'immeuble devient la propriété d'une seule personne et que, de ce fait, le syndicat des copropriétaires n'existe plus, la fusion de tous les titres parcellaires avec le titre original peut être requise. Dans ce cas, celui-ci est porté d'office par le conservateur au nom du propriétaire de l'ensemble des fractions de l'immeuble, dès qu'il a connaissance de la disparition du syndicat.

ARTICLE 26

Il est institué une hypothèque forcée au profit du syndicat des copropriétaires pour garantir le paiement :

1° de la part contributive de copropriétaires aux frais annuels de gérance, de concierge, d'éclairage, de chauffage, de climatisation, d'entretien, de réparations courantes, d'assurance, d'impôts ou taxes diverses incombant au syndicat et dont le montant présumé aura été arrêté par la majorité de ses membres, au cas où le règlement de copropriété n'aurait pas stipulé à cet effet une hypothèque conventionnelle, où si celle-ci apparaît, par la suite insuffisante ;

2° de toute part contributive pouvant être ultérieurement fixée par le syndicat, à la double majorité prévue par l'alinéa 2 de l'article 12, pour dépenses et frais exceptionnels (grosses réparations, etc.). Cette hypothèque porte sur la part divise de chaque copropriétaire dans l'immeuble et, ensemble, sur sa part indivise dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 27 (NOUVEAU)

(DECRET N° 98-119 DU 6/3/1998)

Dans les deux cas visés à l'article précédent et à défaut d'accord pour une hypothèque conventionnelle, le syndicat établit un état constatant le montant de la part contributive dont le paiement doit être garanti.

Une copie de la décision du syndicat fixant la répartition des dépenses collectives, entre ses divers membres, certifiée conforme, y est annexée.

Ces documents sont notifiés au copropriétaire intéressé, par lettre recommandée adressée au domicile élu par ce dernier.

Le Président du Tribunal de Première Instance ou le juge de Section peut, en cas d'urgence, ordonner sur requête toute inscription conservatoire ou prénotation dans les conditions prévues aux articles 156 et 160 du décret du 26 juillet 1932 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.

ARTICLE 28

Le syndicat peut subroger, à la double majorité, à la double majorité prévue au deuxième alinéa de l'article 12, dans le bénéfice de cette hypothèque, toute personne ou collectivité qui aurait pu faire l'avance de fonds.

Le syndicat, pourra également, à la même majorité, céder l'antériorité du rang de cette hypothèque au profit d'un organisme de crédit immobilier, pour tout emprunt bénéficiant à l'ensemble des propriétaires, ou même à un seul de ceux-ci.

ARTICLE 29

Aucun fractionnement d'un appartement ne peut être réalisé par vole de partage ou autrement, sauf disposition contraire du règlement de copropriété, sans l'accord du syndicat statuant à la double majorité prévue au deuxième alinéa de l'article 12.

ARTICLE 30

Tout transfert des droits d'un propriétaire d'une fraction divise de l'immeuble porté également sur sa quote-part dans les droits indivis de tous les copropriétaires.

ARTICLE 31

Est rendu applicable l'article 13 de la loi du 28 juin 1938 réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements aux termes duquel est abrogé l'article 664 du Code.