

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

**DECRET N° 98-119 DU 6 MARS 1998 MODIFIANT ET COMPLETANT LE DECRET N° 49-259 DU 23 FEVRIER 1949
PORTANT REGLEMENT DU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES DIVISES
PAR ETAGES OU PAR APPARTEMENTS**

CHAPITRE 2 :

DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES

ARTICLE PREMIER

Les articles 6, 9, 10, 13, 17 et 27 du décret n° 49-259 du 23 février 1949 portant règlement du Statut de la Copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements sont modifiés et complétés comme suit :

CHAPITRE PREMIER :

DES SOCIETES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 6 (NOUVEAU)

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, où 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.

CHAPITRE II :

DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES

ARTICLE 9 (NOUVEAU)

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 divisées 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)

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 13 (NOUVEAU)

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.

CHAPITRE III :

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

ARTICLE 17 (NOUVEAU)

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 27 (NOUVEAU)

Dans les deux cas visés à l'article précédent et à défaut d'accord pour une hypothèque conventionnelle, le syndic 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.

CHAPITRE 4 :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 32 (NOUVEAU)

Le présent décret est applicable à tous les immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation.

Aucun retrait d'une réquisition d'immatriculation en cours concernant les immeubles visés à l'alinéa ci-dessus, ne peut être effectué jusqu'à l'établissement du titre foncier.

ARTICLE 33 (NOUVEAU)

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent décret.

ARTICLE 34 (NOUVEAU)

Le ministre du Logement, du Cadre de Vie et de l'Environnement et le ministre de la Justice et des Libertés publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 6 mars 1997

Henri Konan BEDIE