

LOI N° 88-04 du 16 JUIN 1988

FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

Le développement « horizontal » de Dakar a considérablement réduit au cours de ces dernières années l'espace susceptible d'être urbanisé.

C'est pourquoi, il est nécessaire et urgent de s'orienter, désormais, vers un type d'aménagement privilégiant la construction en hauteur.

Ce nouveau cadre de vie va entraîner le développement de la copropriété qui est encore régie, au Sénégal par le décret N° 299 du 23 février 1949 pris en application de la loi française du 28 juin 1938.

Dans l'optique des changements qui doivent intervenir dans le domaine de l'habitat, et compte tenu des difficultés déjà persistantes dans la gestion des immeubles existants en copropriété, il est apparu nécessaire de prendre un certain nombre de dispositions législatives et réglementaires.

Comme il ressort de ce projet de loi, l'organisation de la copropriété repose essentiellement sur 3 éléments principaux :

- Le règlement de copropriété
- Le syndicat des copropriétaires
- Le syndic
- Le règlement de copropriété est la charte commune des copropriétaires, la loi intérieure de la copropriété ;
- Le syndicat constitue l'organe délibérant ;
- Le syndic est chargé de l'administration de la copropriété et de l'exécution des décisions du syndicat prises en assemblée générale

L'assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du vendredi 03 juin 1988 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I : DEFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

Article premier : La présente loi régit tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes physiques ou morales par les lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles bâties ou non faisant l'objet de droits de propriétés privés.

Art.2 : Sont privées, les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privées sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire

Art.3 : Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- Le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipements communs y compris les parties des canalisations y afférents qui traversent les locaux privés ;
- Les coffres, gaines ;
- Les locaux des services communs ;
- Les passages et corridors, notamment.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres (de propriété) :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privées différentes ou d'en affouiller le sol
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;

Art.4 : Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la loi.

Art.5 : Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Art.6 : Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Art.7 : Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Art.8 : Un règlement conventionnel de copropriété incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

Art.9 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot : il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Art.10 : Les copropriétaires sont tous tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de dispositions de l'article 5

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Art.11 : Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par ladite assemblée statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire peut saisir le tribunal régional ou départemental de la situation de l'ensemble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Art.12 : Dans les six mois de la publication du règlement de copropriété aux livres fonciers, chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Art.13 : Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication aux livres fonciers

Art.14 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité morale.

- Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par la présente loi.
- Il établit et modifie, s'il y'a lieu, le règlement de copropriété.
- Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires

Art.15 : Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à la charge d'en informer le syndic.

Art.16 : Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat.

Le syndicat peut acquérir lui-même des parties privatives sans que celles – ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, l'assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

CHAPITRE II : ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Art.17 : les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale et placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans le cas où avant la réunion de la première assemblée générale un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par la juridiction compétente saisie à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux – ci.

Art.18 : Indépendamment des pouvoirs qui lui seront conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront fixées par décret pris sur le fondement de l'article 34 :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication
- le syndic étant seul responsable de sa gestion, l'assemblée générale peut elle seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 une délégation de pouvoir, à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice, sur proposition de l'assemblée générale.

Art.19 : Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot.

L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette sans l'intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal régional ou départemental statuant comme en matière de référé.

Art.20 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, sous peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal régional ou départemental de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Art.21 : Un conseil syndical peut, à tout moment, être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. En l'absence de disposition particulière du règlement de copropriété, il est désigné par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent le conseil syndical peut être désigné par le président du tribunal régional ou départemental sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Art.22 : Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales sous réserve des dispositions du présent article ainsi que celles des articles 24 et 26.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à la valeur de son lot.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Un mandataire ne peut recevoir simultanément plus de trois délégations de vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

A défaut de mandataire dûment habilité, tout copropriétaire absent ou présumé absent, est représenté par le curateur aux Successions et Biens vacants. »

Art.23 : lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée générale du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal régional ou départemental à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Art.24 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Le règlement de copropriété peut mettre à la charge de certains, copropriétaires seulement, des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement.

Art.25 : Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions suivantes :

- a) Toute délégation de pouvoir prendra l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d'obligation légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 rendue nécessaire par un changement à l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

Art.26 : Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts (3/4) des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 ;
- b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'assemblée générale ne peut sauf à l'unanimité imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ces parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle peut sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE III : AMELIORATION, ADDITIONS DE LOCAUX PRIVATIFS ET EXERCICE DU DROIT DE SUREVALUATION

Art.27 : L'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 32 en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaire peut être autorisé, par le tribunal régional ou départemental après expertise à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa premier.

Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations évalué à la date où cette faculté est exercée.

Art.28 : Aucun des copropriétaires ou leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 27.

Art.29 : la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée générale, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 32 ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Art.30 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires peut n'être payée que par annuité égales.

Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales aux taux légal d'intérêt.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Art.31 : la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

Art.32 : les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de la dégradation ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 27, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 31, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV : DISPOSITION D'ORDRE GENERAL

Art.33 : Les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent suivant le droit commun.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Art.34 : Un décret précisera les modalités d'application de la présente loi.

Art.35 : Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi et notamment la loi du 28 juin 1938.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'état.

Fait à Dakar, le 16 juin 1988

Abdou DIOUF.