

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES

**DECRET n° 2002-160 du 15 février 2002 portant
application de la loi n° 88-04 du 16 juin 1988 fixant le
statut de la copropriété des immeubles bâtis**

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES

DECRET n° 2002-160 du 15 février 2002 portant application de la loi n° 88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

RAPPORT DE PRESENTATION

Face à la raréfaction des réserves foncières accessibles, le développement de la construction en hauteur est devenue aujourd'hui une voie incontournable à explorer pour faire face à la forte demande en logements produits par la filière de l'habitat planifié.

Déjà, en 1988, la loi n° 88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis avait été prise pour faciliter le développement de ce type d'habitation. Depuis lors, le décret d'application de cette loi n'a pas été pris. Les objectifs que le Gouvernement vise dans ce cadre n'ont pu être atteints.

De ce fait, les pratiques en matière de gestion des immeubles en copropriété ne sont toujours pas bien maîtrisées dans notre pays. En témoignant les nombreux logements en copropriété construits depuis plus de vingt ans et dont les assemblées générales de copropriétaires ne fonctionnent pas à ce jour, faisant ainsi supporter des charges normalement communes aux promoteurs immobiliers. Les cités réalisées dans ces conditions sont caractérisées par un manque d'espaces récréatifs et les parties communes souffrent d'un défaut d'entretien.

De même, la Banque de l'Habitat du Sénégal est toujours confrontée à des difficultés juridiques chaque fois qu'elle doit intervenir dans le financement d'un programme d'immeubles collectifs.

Les actions que vise le Gouvernement dans le cadre de la rénovation du Plateau et de la Médina s'exécuteront beaucoup plus facilement si le décret d'application de la loi précitée est pris.

En outre, les coopératives d'habitat semblent de plus en plus intéressées par la réalisation d'immeubles collectifs pour réduire les coûts de production des logements. La vie en appartement est devenue aujourd'hui une réalité avec laquelle il faut composer.

Le présent projet de décret est pris en application de la loi n° 88-04 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Telle est l'économie du présent projet de décret.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Vu la Constitution ;

Vu le Code des Obligations civiles et commerciales ;

Vu le Code de Procédure civile ;

Vu le Code général des Impôts ;

Vu la loi n° 88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant code de l'Urbanisme ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;

Vu le décret n° 49-299 du 23 février 1949 portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements en Afrique occidentale française ;

Vu le décret n° 2001-373 du 10 mai 2001 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 2001-375 du 12 mai 2001 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Le Conseil d'Etat entendu en sa séance du 4 août 2000 ; Sur le rapport du Ministre de l'Economie et des Finances ;

DECRETE :

Section 1. - Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété des immeubles bâtis

Article premier. - Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi n° 88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa premier dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au dernier alinéa de l'article 10 de ladite loi. Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipements communs et celles entraînées par chaque service collectif.

L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10, alinéa 3 et, s'il y a lieu de l'article 24, alinéa 2 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Art. 2. - Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° l'état descriptif de division de l'immeuble ;

2° la ou les conventions relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

Art. 3. - Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article premier de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article premier du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

Art. 4. - Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au livre foncier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Art. 5. - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, il n'est tenu compte que des créances effectivement liquides et exigibles du syndicat à la date de la mutation.

Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 20, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes visés au précédent article adresse, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du propriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) les sommes qui correspondent à la participation du cédant :

- aux charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- à celles qui résultent d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

b) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Art. 6. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par tout autre officier ministériel qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Section 2. - Les assemblées générales de copropriétaires

Art. 7. - Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, alinéas 2 et 3, 49 et 52 du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Art. 8. - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoi un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 52 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Art. 9. - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de dispositions du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la localité de la situation de l'immeuble.

Art. 10. - Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Art. 11. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu, avec l'accord de l'assemblée générale, à l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Art. 12. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.

L'assemblée générale statue à la majorité prévue à l'article 25 sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Le règlement de copropriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété par chacun des syndicats. Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une manière afférente à l'entretien, à la gestion et, éventuellement, à l'exécution de ces ouvrages, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers. Le transfert de propriété de ces éléments communs peut être décidé au profit de l'organisme qui en reprend la charge, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Art. 13. - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11, alinéas premier et 2 ; 25 f, 26 b et 27 alinéa 3, de la loi du 16 juin 1988 susvisée et des articles 11 et 12 du présent décret ;

4° les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 16 juin 1988 susvisée et aux articles 31 et 41 du présent décret ;

5° le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18, alinéa 2, 25 a et b, 27 alinéa premier, 28 et 30 (alinéa 3 et 4) de la loi du 16 juin 1988 susvisée et les articles 65 et 67 du présent décret, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Art. 14. - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23, alinéa premier ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Art. 15. - L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 13 du présent décret.

Art. 16. - Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Cette feuille est émargée par chaque copropriété ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Art. 17. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 52 alinéa premier du présent décret, son président et, le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Art. 18. - Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 16 juin 1988 susvisée pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8, alinéa 1er, du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Art. 19. - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

A la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, les uns à la suite des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Art. 20. - Le délai prévu à l'article 33, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 23, alinéa premier de la loi du 16 juin 1988 susvisée, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 33 (alinéa 2) de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à l'article 23, alinéa 1er de la loi du 16 juin 1988 susvisée, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Art. 21. - Dans le cas prévu par l'article 25 dernier alinéa de la loi du 16 juin 1988 susvisée, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie audit article 25, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues par l'article 24 de la même loi, et si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Art. 22. - Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par l'article 31 de la loi du 16 juin 1988 susvisée et les articles 11 et 12 du présent décret, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

Art. 23. - Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 a de la loi du 16 juin 1988 susvisée, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses dont le montant maximum est fixé par la délégation.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Section 3. - Le Conseil Syndical.

Art. 24. - Lorsque le règlement de copropriété crée un conseil syndical, il fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat, qui ne peut excéder trois années renouvelables. Lorsqu'il n'a pas été prévu par le règlement de copropriété, un conseil syndical peut être institué à tout moment par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, comme prévue par l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Dans ce dernier cas ainsi qu'en l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété qui a créé un conseil syndical, l'assemblée générale, statuant à la même majorité, fixe les règles prévues à l'alinéa premier du présent article.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 11 du présent décret, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 26 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal, chaque syndicat secondaire disposant de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Art. 25. - Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23, alinéa 1er de la loi du 16 juin 1988 susvisée, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17, alinéa 4, de la loi du 16 juin 1988 susvisée. A moins qu'ils n'aient été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 49 du présent décret.

Ils peuvent être révoqués, à tout moment, par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, lorsqu'ils ont été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision même qui a institué le conseil syndical et, dans les autres cas, suivant les conditions prévues pour leur désignation.

Art. 26. - Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal. Le ou les copropriétaires du ou des lots ne sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa premier du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.

Art. 27. - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, les membres suppléants siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Art. 28. - Outre les dispositions de l'article 39 du présent décret, le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 16 juin 1988 susvisée et à l'article 23 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Art. 29. - Les fonctions du président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l'assemblée générale visée à l'article 24 du présent décret.

Section 4. - Le Syndic.

Art. 30. - Sauf dispositions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaire des logements.

Sous réserve des dispositions contenues dans le premier alinéa du présent article, et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

Art. 31. - Les conditions de la rémunération du syndic sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat sont fixées, dans le cadre de la loi du 16 juin 1988 susvisée et du présent décret, par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 24 de cette loi.

Art. 32. - A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés. **Art. 33.** - Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Art. 34. - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du présent décret. Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Art. 35. - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles premier à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Art. 36. - Le syndic tient, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de manière à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Art. 37. - Le syndic peut exiger le versement :

1° de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ;

2° au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente ;

3° en cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent, chacune, excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;

4° de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus au chapitre III de la loi du 16 juin 1988 sus visée et à la section VIII du présent décret, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Art. 38. - Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Art. 39. - Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Art. 40. - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Art. 41. - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposé ou parents, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Section 5. - Dispositions particulières aux syndicats coopératifs.

Art. 42. - Outre les dispositions de la loi du 16 juin 1988 susvisée, les syndicats coopératifs de copropriétaires dont la création est prévue à l'article 14, alinéa 2 de cette loi, sont régis par les dispositions de la présente section et celles non contraires du présent décret.

Il en est ainsi pour les syndicats de copropriétaires pour lesquels le règlement de copropriété initial ou une délibération de l'assemblée générale prise dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée a expressément adopté la forme de syndicat coopératif.

Les syndicats coopératifs peuvent être créés notamment dans les grands ensembles immobiliers.

Art. 43. - Dans un syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical, à la majorité des membres qui le constituent, et il est choisi parmi eux. Il exerce, de plein droit, les fonctions du président du conseil syndical. En outre, le conseil peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Ils sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

En aucun cas, le syndic et le vice-président ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

Art. 44. - Le syndic et le conseil syndical peuvent se faire assister par tout technicien de leur choix dans les conditions prévues à l'article 29 ci-dessus. La mission d'un technicien choisi par le syndic ne peut excéder la durée des fonctions de ce dernier, sauf renouvellement de ladite mission.

Section 6. - Les unions de syndicats de copropriétaires.

Art. 45. - Les sociétés de construction et les syndicats qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent constituer entre eux des unions.

Les unions de syndicats de copropriétaires, visées au premier alinéa du présent article, sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement

communs à plusieurs syndicats, ainsi que la satisfaction d'intérêts communs auxdits syndicats. Ces unions peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente section.

Une union peut recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Art. 46. - L'adhésion à une union est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée. L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, les représentants légaux des sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à l'assemblée générale de l'union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

Art. 47. - Les syndicats coopératifs visés à l'article 14, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée peuvent adhérer à des unions coopératives auxquelles s'appliquent les dispositions de la présente section.

Des syndicats non coopératifs peuvent adhérer à des unions coopératives, avec l'accord de ces dernières, sans perdre de plein droit leur forme initiale.

Section 7. - Procédure.

Art. 48. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le président du tribunal compétent désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou, en cas de syndicat coopératif, sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la mission du syndic et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci. La durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par l'article 18 de la loi du 16 juin 1988 susvisée et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Art. 49. - Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal compétent, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Art. 50. - A défaut de désignation dans les conditions prévues par les articles 24, alinéa 2 et 3, et 26, alinéa 3 du présent décret, le président du tribunal régional, statuant par ordonnance sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne les membres du conseil syndical. S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal la requête peut être présentée aussi par le syndic principal que par celui du syndicat secondaire.

Avant de statuer, le président du tribunal peut charger un mandataire de justice d'une mission d'information qui comprend notamment le droit de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation des membres du conseil syndical.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

Art. 51. - Sous réserve des dispositions des articles 8 et 52 du présent décret, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés à l'article 18, alinéa 3 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal régional statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire. Sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets, la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 16 juin 1988 susvisée et par le présent décret.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Art. 52. - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8, alinéa 3, ci-dessus, le président du tribunal compétent, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Sous peine d'irrecevabilité, l'assignation ne devra intervenir qu'après une mise en demeure adressée au syndic ou le cas échéant au président du conseil syndical, si elle reste infructueuse après un délai de 8 jours.

Art. 53. - Toute assignation délivrée par un copropriétaire exerçant seul les actions relatives à la propriété en vertu de l'article 15, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée devra faire l'objet d'une copie adressée au syndic par voie d'huissier.

Art. 54. - L'action en justice visée à l'article 12 de la loi du 16 juin 1988 susvisée est intentée à l'encontre du syndicat lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, incombant au lot du demandeur est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'article 10 de cette loi.

Art. 55. - Si la part d'un 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 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire. A peine d'irrecevabilité de l'action, le syndicat est appelé en cause.

Art. 56. - Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges et, indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal compétent en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc. Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.

Art. 57. - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

Art. 58. - Tout intéressé peut demander au président du tribunal compétent, statuant sur requête de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, ou leurs parents ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Art. 59. - Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal compétent statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Art. 60. - A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant le cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Art. 61. - Sauf dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu où se trouve l'immeuble.

Art. 62. - Pour l'application de l'article 23, alinéa 2 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, le président du tribunal régional statue, par ordonnance sur requête, lorsqu'en cas d'indivision ou d'usufruit la désignation d'un mandataire commun est demandée en justice.

Art. 63. - Tous les litiges nés de l'application de la loi du 16 juin 1988 susvisée du présent décret sont de la compétence du tribunal régional du lieu de situation de l'immeuble.

Section 8. - Reconstruction

Art. 64. - En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Art. 65. - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 16 juin 1988 susvisée sont applicables.

Art. 66. - Les indemnités compensatrices de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Art. 67. - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 34 du présent décret, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

Section 9. - Dispositions diverses.

Art. 68. - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 16 juin 1988 susvisée et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre ou par voie d'huissier.

Toutefois la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celles de l'avis mentionné à l'article 60 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Art. 69. - En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu. Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 68 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile connu du syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

Art. 70. - Sont abrogées toutes dispositions contraires notamment le chapitre II du décret n° 49-299 du 23 février 1949 portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements en Afrique occidentale française.

Art. 71. - Le Ministre de l'Economie et des Finances, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de l'Equipement et des Transports, le Ministre de l'Agriculture et de l'Elevage, le Ministre des Petites et Moyennes Entreprises et du Commerce, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et le Ministre de la Culture, du Tourisme et des Loisirs sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 15 février 2002

Abdoulaye WADE

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,

Mame Madior BOYE