

Décret n°2013-225 du 22 mars 2013
portant règlementation du Statut de la Copropriété

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, du Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, du Ministre des Mines, du Pétrole et de l'Energie, du Ministre de l'Environnement, de la Salubrité Urbaine et du Développement Durable et du Ministre des Infrastructures Economiques,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi du 28 juin 1938 portant Statut de la copropriété ;
- Vu le décret n° 2012-625 du 06 juillet 2012 portant attributions des Membres du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu le décret n° 2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

Article 1 : Le présent décret est applicable à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Il est applicable également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés, en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

CHAPITRE I: LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 2 : Tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages ou locaux tel que mentionné à l'article 1 du présent décret, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires.

Article 3 : Dans tout ensemble d'immeubles collectifs ou individuels, horizontaux ou verticaux, dont les propriétaires ne sont pas organisés en syndicat de copropriétaires et pour lesquels une telle organisation s'avère nécessaire pour une gestion efficiente du cadre de vie, le Ministère en charge de la Construction et du Logement doit susciter la mise en place d'un syndicat de copropriétaires.

Article 4 : Tout syndicat de copropriétaires est tenu, préalablement à l'exercice de son activité, d'obtenir un agrément. Cet agrément est accordé par le Ministère en charge de la Construction et du Logement.

Article 5 : Le syndicat de copropriétaires est tenu de joindre à sa demande d'agrément, les pièces suivantes:

- un exemplaire de ses statuts et de son règlement intérieur ;
- un récépissé de dépôt ou récépissé de déclaration délivré par le Ministère en charge de l'Intérieur;
- le procès-verbal de l'Assemblée Générale constitutive dûment signé par le Président et le rapporteur de séance indiquant les membres du Conseil syndical ;
- une liste exhaustive des copropriétaires conforme au modèle élaboré par le service compétent du Ministère en charge de la Construction et du Logement ;
- une copie certifiée de l'état mensuel des charges prévisionnelles de copropriété ;
- tout autre document utile que l'Administration se réserve le droit d'exiger.

Article 6 : L'agrément peut être retiré par le Ministre chargé de la Construction et du Logement pour motif légitime, sur saisine de l'un quelconque des copropriétaires ou d'un agent assermenté du Ministère en charge de la Construction et du Logement.

Le motif légitime peut être tiré d'une négligence, d'une omission, de l'inexécution d'une obligation, d'une fraude prouvée et de tout autre fait du syndicat contraire à son objet ou aux intérêts des copropriétaires.

Article 7 : Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et du Logement et du Ministre chargé de l'Economie et des Finances détermine le montant des frais d'agrément et les modalités de leur perception et de leur répartition.

Article 8 : Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

A ce titre, il prend l'initiative de toutes actions relatives aux parties communes susceptibles de concourir à l'obtention d'un bon cadre de vie. Il s'agit notamment :

- du ravalement des façades et des autres murs de toutes les parties communes ;
- de la préservation des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et du drainage,
- de l'entretien des espaces verts ;
- de la mise en œuvre des mesures de sécurité de pointe ;
- du ramassage des ordures ;
- de l'éclairage public et des escaliers des immeubles collectifs ;
- de l'entretien des ascenseurs ;
- du respect des normes d'urbanisme ;
- du respect des règles de bon voisinage ;
- de l'observation des règles d'hygiène et de salubrité.

Article 9 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder au ravalement des façades et des autres murs des parties communes tous les deux ans.

Article 10 : Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 11 : Sont réputées parties communes :

- le sol ;
- les gros œuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelle que soit leur profondeur ;
- la façade de l'immeuble ;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les loges des gardiens et des concierges ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun.

Article 12 : Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulations contraires dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- les cours et les jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun.

D'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou toute partie que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à un usage commun.

Article 13: Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes, sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale et de l'autorisation du Ministre chargé de l'Urbanisme :

- le droit de surélévation de l'immeuble;
- le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
- le droit d'excavation.

Article 14: Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 15 : Le syndicat des copropriétaires est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

A ce titre, il peut ester en justice et être attrait devant les tribunaux dans le cadre de sa responsabilité pouvant découler de tout préjudice dû à sa négligence, son omission ou fraude dans la gestion et l'entretien des parties communes. Le syndicat des copropriétaires peut se retourner contre l'auteur du préjudice.

CHAPITRE II : LES ORGANES DE LA COPROPRIETE

Article 16: La copropriété comprend trois organes que sont :

- l'Assemblée Générale ;
- le conseil syndical ;
- le syndic.

Section I : L'Assemblée Générale

Article 17: L'Assemblée Générale des copropriétaires prend les décisions relatives à l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier. Ses décisions obligent tous les copropriétaires et s'imposent à tout attributaire de lot en jouissance.

Article 18 : Les réunions se tiennent sur convocation du syndic, sur décision unanime des membres du conseil syndical ou sur décision de la majorité absolue des membres du syndicat. Les réunions ont lieu au moins une fois par an et chaque fois que les circonstances l'exigent.

Article 19: L'Assemblée Générale se prononce sur :

- les modifications dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privatives d'autre part ;
- toutes modifications, suppressions, adjonctions aux statuts et au règlement intérieur;
- la destruction de l'immeuble ;
- les décisions relatives aux parties communes ;
- la détermination des charges de copropriété ;
- les modifications à apporter dans la liste ou la modification des charges communes ;
- la désignation des membres du conseil syndical ;

- la désignation du syndic ;
- la destitution du syndic ;
- la fixation des cotisations mensuelles ordinaires ;
- la fixation des cotisations spéciales pour les grosses réparations ;
- l'emploi des ressources du syndicat ;
- la fixation du salaire du syndic ;
- les différentes commissions et appuis divers.

Le montant de la rémunération du syndic, les différentes commissions et les appuis divers ne peuvent excéder les 30% de la somme mensuelle collectée au titre des contributions mensuelles.

Article 20: Un arrêté du Ministre chargé de la Construction et du Logement détermine le contenu d'un règlement intérieur type de copropriété. Ce règlement intérieur type de copropriété fixe les modalités de prise des décisions, de fonctionnement et d'organisation du syndicat des copropriétaires.

Article 21: Les décisions prises en dehors des attributions ou des actions du syndicat des copropriétaires, sont nulles et de nuls effets. Elles exposent le syndicat et le syndic au retrait de plein droit de leurs agréments, sans préjudice des poursuites judiciaires.

Article 22: Tout copropriétaire d'un syndicat de copropriétaires agréé dispose d'un droit de consultation de toutes pièces comptable de quittances ainsi que d'un droit à la communication de toutes informations par lui sollicitées.

Section II : Le conseil syndical

Article 23 : L'Assemblée Générale désigne au moins trois copropriétaires présents pour former le conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de bénévoles non rémunérés. Il a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il fait office de Commissaire aux Comptes du syndicat de copropriétaires.

Article 24: Le conseil syndical est également chargé de suppléer le syndic en cas de démission, décès, incapacité, carence et indisponibilité jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic.

Section III : Le syndic

Article 25: Le syndic représente le syndicat des copropriétaires. Il agit en son nom et pour son compte dans le cadre de toutes les obligations que nécessite la copropriété.

Article 26 : Le syndic est chargé :

- de convoquer l'Assemblée Générale ;
- d'assurer la conservation, la garde et l'entretien ainsi que la réparation de toutes les parties communes ;
- d'établir le budget et de tenir la comptabilité du syndicat sous le contrôle du conseil syndical ;
- d'engager le personnel nécessaire pour l'exécution des travaux sur avis du conseil syndical ;

- de la mise en œuvre des décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires ;
- de faire observer les règles de la copropriété ;
- de représenter le syndicat en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur, même, au besoin, contre certains copropriétaires.

Article 27: Le syndic est désigné par l'Assemblée Générale du syndicat des copropriétaires sur la liste des syndics agréés par le Ministre chargé de la Construction et du Logement.
La désignation du syndic est entérinée par un arrêté du Ministre chargé de la Construction et du Logement.
Un syndic ne peut être désigné pour plus de trois syndicats de copropriétaires.

Article 28: Peut être syndic de copropriété, toute personne remplissant les conditions suivantes:

- justifier d'un diplôme BAC plus deux en Gestion Immobilière ou, à défaut, de tout autre diplôme équivalent de niveau BAC plus deux et d'une formation diplômante ou qualifiante en Gestion Immobilière;
- être agréée par le Ministre chargé de la Construction et du Logement ;
- être assermentée ;
- être de bonne moralité ;
- n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation à une peine privative de liberté.

Un arrêté du Ministre chargé de la Construction et du Logement fixe les conditions d'agrément de syndic de copropriété.

Article 29 : Le syndic ne peut contracter, en cette qualité et en raison de l'exercice de ses fonctions, aucune obligation personnelle.

Article 30 : Le syndic engage sa responsabilité vis-à-vis du syndicat lorsqu'il excède ses pouvoirs, se rend coupable de faits de mauvaise gestion ou d'actes frauduleux avérés.
Dans ces cas, son agrément lui est retiré et il est passible de poursuites pénales.

Article 31 : Le syndic peut être démis de ses fonctions pour motif légitime par l'Assemblée Générale statuant à la majorité de 75% des membres présents.
L'agrément du syndic peut lui être retiré pour motif légitime, suite à une visite de contrôle inopinée d'agents assermentés du Ministère en charge de la Construction et du Logement. Ce retrait entraîne la perte de la qualité de syndic.
Le motif légitime peut être tiré d'une négligence, d'une omission, de l'inexécution d'une obligation, d'une fraude prouvée et de tout autre fait du syndic contraire à sa mission ou aux intérêts des copropriétaires.

CHAPITRE III : LES COTISATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 32 : Le taux de cotisations mensuelles des copropriétaires est déterminé par l'Assemblée Générale.

Article 33 : Les copropriétaires sont tenus du paiement des charges mensuelles de copropriété. Toutefois, le montant de la cotisation peut être prélevé sur les locataires, à charge pour ceux-ci de compenser ledit montant sur le loyer au cas où le contrat de bail ne les oblige pas à payer lesdites cotisations.

Article 34 : Le montant retenu est prélevé par un concessionnaire de service public de distribution d'eau, d'électricité ou tout autre service public déterminé par le Ministre chargé de la Construction et du Logement.

Article 35 : Ce prélèvement se fait sur la base d'une convention passée entre le concessionnaire désigné et l'Etat de Côte d'Ivoire représenté conjointement par le Ministre chargé de la Construction et du Logement et le Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Cette convention précise le taux de la commission que le concessionnaire perçoit.

Article 36 : Les montants collectés sont virés par le concessionnaire retenu dans des comptes ouverts par chaque conseil syndical dans des banques ou établissements financiers agréés au bénéfice de son syndicat de copropriétaires.

Article 37 : Les opérations sur le compte ne sont autorisées que sur signature conjointe du syndic et des trois membres du conseil syndical dûment mandatés par l'Assemblée Générale.

Article 38 : Les montants des cotisations des syndicats, déduction faite des 30% affectés à la rémunération du syndic, aux commissions et appuis divers prévus à l'alinéa 2 de l'article 19 ainsi que la commission du concessionnaire mentionnée à l'article 34 du présent décret ne peuvent être employés que dans le cadre des exigences de la copropriété. Toute affectation à des activités sociales ou toute autre activité contraire aux nécessités de la copropriété est formellement interdite.

Article 39 : L'emploi des cotisations à des activités sociales ou contraires aux nécessités de la copropriété entraîne le retrait des agréments du syndicat et du syndic, sans préjudice des poursuites pénales contre les auteurs.

CHAPITRE IV : L'ARBITRAGE

Article 40 : Les difficultés de toute nature qui peuvent naître entre copropriétaires et syndicat relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier et aux conditions de jouissance des parties privatives, sont soumises à l'arbitrage du Ministère en charge de la Construction et du Logement.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 41: Les syndicats de copropriétaires actuellement en activité disposent d'un délai de trois mois pour se conformer aux dispositions du présent décret à compter de sa publication.

Article 42: Les modalités d'exécution du présent décret sont fixées par arrêté pris par le Ministre chargé de la Construction et du Logement.

Article 43: Le présent décret abroge le décret n°49-259 du 23 février 1949 portant réglementation du statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou appartements tel que modifié par le décret n° 98-119 du 06 mars 1998.

Article 44 : Le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, le Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, des Droits de l'Homme et des Libertés Publiques, le Ministre des Mines, du Pétrole et de l'Energie, le Ministre de l'Environnement, de la Salubrité Urbaine et du Développement Durable et le Ministre des Infrastructures Economiques assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 22 mars 2013

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement

Alassane OUATTARA



Sansan KAMBILE
Magistrat