

Décret n°2015-180/PR/SEL portant réglementation et organisation de la copropriété.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VU La Constitution du 15 septembre 1992 ;

VU La Loi n°215/AN/08/5ème L portant révision de la Constitution;

VU La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

VU La Loi n°57/AN/14/7ème L portant organisation et attributions du Secrétariat d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement ;

VU Le Décret n°2013-0044/PRE du 31 mars 2013 portant nomination du Premier Ministre ;

VU Le Décret n°2013-0045/PRE du 31 mars 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;

VU Le Décret n°2013-0058/PRE du 14 avril 2013 fixant les attributions des Ministères ;

SUR Proposition de la Secrétaire d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement, chargée du Logement.

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 10 Mars 2015.

DECRETE

Article 1 : Le présent décret est applicable à la propriété de tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis et divisés en lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes réparties entre plusieurs personnes appelées copropriétaires. Sont également concernées les ensembles immobiliers bâtis, constitués d'habitations contiguës ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Article 2 : 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.

CHAPITRE I : DEFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

Article 3 : Sont réputées privatives, les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive des copropriétaires concernés.

Article 4 : Sont réputées communes, les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Ce sont :

- le sol sur lequel est construit le bâtiment ;
- les gros œuvres de chaque bâtiment incluant la structure d'ensemble, les fondations, les murs séparatifs et/ou porteurs, les dalles, etc... ;
- les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs, les coffres et gaines techniques...etc. ;
- les façades, les escaliers, passages et corridors, les entrées, les sous-sols, les toits, les balcons destinés à l'usage commun ;
- les locaux des services communs, les loges des gardiens, les cours, les jardins, les espaces de jeux, les aires de stationnement commun, les voies d'accès, etc.

Article 5 : Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services et équipements collectifs ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes conformément au règlement de copropriété.

Lorsque cela est convenu entre un copropriétaire et un éventuel locataire dans le cadre d'un contrat de bail, les charges peuvent être perçues auprès du locataire. Cela ne lui confère pas la qualité de membre du syndicat de copropriétaires.

CHAPITRE II : LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 6 : Le règlement de copropriété est un document qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble concerné. Il détermine la destination des différentes parties, les conditions de leur jouissance et fixe les règles relatives à l'administration de la copropriété.

Article 7 : Conformément aux dispositions de l'article 6, le règlement de copropriété comprend obligatoirement :

- la description générale de l'immeuble (situation par rapport à son environnement directe et global, emprise foncière d'ensemble, la description des blocs et aménagements, leurs dispositions et relations fonctionnelles,...) en précisant sa destination : usage d'habitation, usage professionnel ou usage mixte, limites éventuelles à certaines activités... ;
- la répartition précise et les conditions de jouissance des parties privatives en instituant des règles d'utilisation qui visent à éviter les nuisances aux autres copropriétaires. Cela comprend notamment les autorisations ou interdiction de certaines activités telles que l'étalage du linge aux fenêtres ainsi que la limitation de travaux dérangeants à certains jours et horaires... ;
- la description précise et les conditions d'utilisation des parties communes telles que définies à l'article 4 du présent Décret, notamment la jouissance exclusive ou pas de certaines parties, les conditions d'accès à certains locaux... ;
- la répartition des charges entre copropriétaires et la méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun ;
- les règles relatives à l'administration des parties communes ;
- l'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs).

Article 8 : Le règlement de copropriété définit en outre les règles et principes d'administration de la copropriété, le rôle et mode de fonctionnement des différents organes cités ci-après à l'article 9 ainsi que les règles régissant les relations réciproques entre ces organes. A ce titre, il fixe :

- l'organisation générale de l'administration de la copropriété avec la présentation des organes et de leurs rôles dans le dispositif ;
- les attributions, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des Assemblées Générales ;
- le mode de sélection, les missions et responsabilités du syndic ainsi que les modalités de calcul de ses honoraires.

Article 9 : 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, ainsi que les règles d'urbanisme en vigueur.

Article 10 : La remise d'une copie du règlement de copropriété est obligatoire en cas de vente ou de location d'un appartement.

En cas de vente, une copie complète et à jour doit être remis à l'acquéreur préalablement à la signature de l'acte de vente.

De même, le propriétaire d'un appartement est tenu de communiquer à son locataire les extraits du règlement de copropriété concernant :

- la destination de l'immeuble ;
- la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ;
- ainsi que la quote-part de charges liée l'appartement loué.

CHAPITRE III : ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Article 11 : L'administration de la copropriété se fait sur la base des organes qui suivent :

- le syndicat des copropriétaires ;
- le conseil syndical ;
- le syndic de copropriété.

Le règlement de copropriété précise pour chaque copropriété, le fonctionnement des organes ci-dessus cités.

Section I : Le Syndicat des copropriétaires

Article 12 : La collectivité des copropriétaires est constituée de plein droit en un syndicat qui a la personnalité civile et une autonomie financière. Il est chargé de représenter les copropriétaires et est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

A ce titre, il a qualité pour agir en justice tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires conjointement ou non avec d'autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 13 : La création d'un syndicat de copropriétaires est obligatoire pour l'administration de tout immeuble ou groupe d'immeubles en copropriété. Il est responsable vis-à-vis des services de l'administration du respect des normes d'urbanisme et de toutes autres prescriptions techniques en vigueur.

Article 14 : Le syndicat de copropriété a pour mission l'entretien et la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. A ce titre il est responsable :

- du ravalement des façades et des murs de toutes les parties communes ainsi que l'entretien des circulations communes par immeuble intégrant les escaliers et les ascenseurs s'il y a lieu ;
- de l'entretien sur l'ensemble de la copropriété des réseaux existants d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'électricité, d'éclairage collectif, de téléphone, etc... ;
- des bonnes conditions d'accès de la copropriété aux services urbains de base disponibles dans la zone concernée ;
- de la mise en place et de la gestion d'un dispositif individuel et/ou collectif de gestion et au besoin de ramassage des déchets de toutes natures produits ;
- de l'entretien et de la gestion de tous les espaces communs tels que les espaces verts, les circulations, les parkings, les piscines, les buanderies, etc... ;
- de la mise en place et de l'entretien de dispositifs de sécurité contre les risques de sinistres tels que vol, incendie, inondation, tremblement de terre, etc....

Outre ces responsabilités, le syndicat est chargé du respect de règles de bon voisinage pour éviter les conflits ainsi que les désagréments tels que les nuisances environnementales, sonores, visuelles et/ou olfactives.

Article 15 : Les décisions du syndicat relatives à l'administration et à la gestion de l'ensemble immobilier sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Elles obligent tous les copropriétaires et s'imposent à tous attributaire de lot en jouissance.

Article 16 : L'Assemblée Générale se prononce sur :

- les projets de modifications du règlement de copropriété notamment la classification en partie commune et privative ainsi que la détermination des charges communes et leur répartition ;
- les projets de construction pour extension, entretien ou amélioration, de démolition ou de modification de quelque nature que ce soit qui concerne les parties classées communes ;
- la désignation ou le remplacement des membres du Conseil Syndical ;
- la désignation ou la destitution du syndic ainsi que la fixation de son salaire ;
- la détermination des cotisations ordinaires et leur périodicité ainsi que la fixation de cotisations spéciales pour des interventions spécifiques et d'intérêt collectif ;
- toutes décisions significative sur les parties communes ou pouvant avoir des incidences sur l'utilisation des parties privatives.

Article 17 : La prise des décisions lors des assemblées générales des copropriétaires répond aux principes qui suivent :

- chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. 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 membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de deux (02) délégations de vote ;
- le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Section II : le Conseil syndical

Article 18 : L'Assemblée Générale désigne au moins trois copropriétaires présents pour constituer à titre bénévole et non rémunéré le Conseil Syndical.

Article 19 : Tout copropriétaire présent peut être retenu à condition de n'avoir pas été désigné comme syndic. Dans le cas des personnes morales, seuls les représentants légaux peuvent être retenus.

Article 20 : Conformément à l'article 11 du présent Décret, le fonctionnement du Conseil Syndical est précisé par le règlement de copropriété. De manière générale, le Conseil Syndical est chargé de la gestion de la copropriété et constitue le volet exécutif du syndicat des copropriétaires. A ce titre, il :

- convoque et préside les Assemblées Générales ;
- suit en relation avec le Syndic la mise en œuvre des décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires ;
- assure l'application et le respect du règlement de copropriété en vigueur ;
- assiste le syndic et contrôle sa gestion. A ce titre, il fait office de commissaire aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Article 21 : Le conseil syndical peut suppléer le syndic en cas de démission, décès, incapacité, carence et indisponibilité unanimement reconnu par l'Assemblée Générale et cela pour un délai préalablement défini, jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic.

Section III : le Syndic de copropriété

Article 22 : Le syndic est l'organe d'administration de la copropriété. Il est mandataire du syndicat des copropriétaires et le représente de manière indépendante dans le cadre de toutes les obligations que nécessite la copropriété.

Article 23 : Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, une délibération spéciale de l'Assemblée Générale ou d'autres dispositions, le syndic est chargé de :

- assurer l'exécution des délibérations de l'Assemblée Générale ;
- percevoir les charges fixées auprès des copropriétaires ;
- administrer l'ensemble immobilier notamment les parties communes, pourvoir à leur conservation, garde et entretien et, en cas d'urgence, faire procéder à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci sous contrôle du Conseil Syndical ;
- de représenter les copropriétaires dans tous les actes civils et en justice, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire.

Il rend compte de sa gestion au Conseil Syndical et à l'Assemblée Générale qui doivent lui donner un quitus sur ses comptes.

Article 24 : D'une manière générale, le syndic a un devoir d'information et de conseil envers le Syndicat des copropriétaires et le Conseil Syndical et une obligation légale de conserver l'immeuble et veiller au respect de son règlement de copropriété.

Article 25 : Le syndic est désigné par l'Assemblée Générale :

- parmi les copropriétaires remplissant les conditions déterminées à l'article 30 du présent Décret ;
- sur proposition d'au moins trois (03) personnes soumis par le Conseil Syndical.

Article 26 : Avant la désignation d'un syndic, ses obligations sont assurées par le Conseil Syndical qui dispose d'un délai défini par le règlement de copropriétaires pour soumettre des propositions à l'Assemblée Générale.

Article 27 : Les décisions du syndic sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Il ne peut donc contracter en raison de ses fonctions, des obligations personnelles.

Article 28 : Le syndic de copropriété perçoit une rémunération déterminée par l'Assemblée Générale dans des conditions prévues par le règlement copropriété.

Article 29 : Le syndic peut engager toutes procédures légales pour le recouvrement des créances de toutes à l'encontre de chaque copropriétaire sans intervention de l'Assemblée Générale.

Article 30 : Peut être syndic de copropriété, toute personne remplissant les conditions qui suivent :

- justifier d'un diplôme équivalent au Baccalauréat plus deux années d'étude au moins en gestion et comptabilité ou tout autre diplôme du même niveau en bâtiment et/ou travaux publics ;
- être agréée par le Secrétariat d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du

Logement ;

- n'avoir pas fait l'objet d'une condamnation à une peine privative de liberté ;

- prêter serment.

Un arrêté pris sur proposition de la Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement détermine les conditions d'obtention de l'agrément de syndicat de copropriété.

Article 31 : Le syndicat peut être démis de ses fonctions par l'Assemblée Générale statuant à la majorité de 75% des membres présents lorsqu'il :

- excède les pouvoirs conférés à l'article 23 du présent Décret en mettant en portant atteinte aux intérêts des copropriétaires ;

- se rend coupable de faute de gestion contraire aux dispositions du règlement de copropriété et une cohabitation apaisée ;

- se rend coupable d'actes frauduleux établis par les services judiciaires compétents.

L'Assemblée Générale est tenue d'en informer le Secrétariat d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement par lettre dans les quinze (15) jours qui suivent.

Article 32 : Le Secrétariat d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargé du Logement, en fonction de la gravité de la faute, peut décider du retrait de l'agrément du Syndicat.

D'autres motifs précisés dans l'arrêté visé à l'article 27 du présent Décret peuvent amener le retrait de l'agrément d'un syndicat de copropriété.

Article 33 : Un certificat du syndicat ayant moins d'un mois de date doit être exigé par le notaire lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de dernier. En retour, un avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndicat de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

CHAPITRE IV : AMELIORATIONS, ADDITIONS DE LOCAUX PRIVATIFS ET EXERCICE DU DROIT DE SURELEVATION

Article 34 : L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité de 75% des membres présents, 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'équipement 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 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.

Article 35 : Aucun des copropriétaires ou de leurs ayant droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidé par l'assemblée générale.

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

Article 36 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation du lot de l'intéressé.

Article 37 : 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.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la décision unanime, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Article 38 : Tous actes portant transfert de droits de propriété devront préciser que les conventions et règlements de copropriété antérieure en date à la publication de la présente loi sont conformes à ses dispositions.

Article 39 : Le présent Décret est applicable sur l'ensemble du territoire national. Des arrêtés préciseront les modalités de son application.

Fait à Djibouti, le 14 juin 2015

Le Président de la République,
chef du Gouvernement
ISMAÏL OMAR GUELLEH