BURKINA FASO

UNITE-PROGRES-JUSTICE

ASSEMBLEE NATIONALE

IV^{E} REPUBLIQUE

QUATRIEME LEGISLATURE

LOI N° 023 -2010 /AN

PORTANT STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS AU BURKINA FASO

L'ASSEMBLEE NATIONALE

Vu la Constitution ;

Vu la résolution n° 001-2007/AN du 04 juin 2007, portant validation du mandat des députés ;

a délibéré en sa séance du 11 mai 2010
et adopté la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION ET DEFINITION DE LA COPROPRIETE

Article 1 :

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartement ou étage ou local et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes physiques ou morales est répartie par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Elles sont applicables 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.

Article 2 :

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3 :

Sont 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.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement.

Article 4 :

Sont réputés parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;

- le gros œuvre des bâtiments, les fondations, les murs porteurs et les caves, les éléments d'équipements communs y compris les parties des canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;

- la façade du bâtiment ;

- le toit destiné à l'usage commun ;

- les escaliers, les passages et corridors destinés à l'usage commun ;

- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;

- les loges des gardiens et des concierges ;

- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;

- les coffres, gaines, têtes de cheminées et bouche d'aération ;

- les locaux des services communs.

Sont considérés également comme parties communes, sauf stipulation contraire dans les titres de propriétés ou en cas de contradiction entre ces titres, les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ; et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

Article 5 :

Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives 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.

CHAPITRE II : ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

Article 6 :

L'administration et la jouissance des parties communes sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 7 :

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.

Dans le silence ou la contradiction des titres, les quotes-parts des parties communes sont exprimées en millièmes.

Article 8 :

Les parties communes et les droits y afférents ne peuvent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction divise, ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

Article 9 :

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

Article 10 :

Tout immeuble en copropriété soumis aux dispositions de la présente loi, est régi par un règlement de copropriété auquel est inclus ou annexé un état descriptif de division.

Le règlement de copropriété, 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.

Le règlement de copropriété est élaboré soit par le propriétaire initial, soit par les copropriétaires réunis en assemblée générale, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-dessous.

Lorsque ni le propriétaire initial, ni les copropriétaires n'ont adopté de règlement de copropriété ou lorsqu'ils en ont fait expressément le choix, un règlement de copropriété type leur est applicable.

Quelles que soient sa nature et les conditions de son élaboration, le règlement de copropriété est obligatoirement établi sous la forme d'un acte authentique.

Article 11 :

Le règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage ;

- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;

- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ;

- le mode de désignation du syndic et de son suppléant et, le cas échéant, du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre de copropriétaires est inférieur ou égal à huit ;

- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque fraction divise.

Article 12 :

Est considérée comme nulle toute condition contraignante au droit des copropriétaires d'user de leur fraction individuelle, à l'exception de l'affectation de la caractéristique et de l'emplacement de l'immeuble en copropriété.

Article 13 :

Outre l'état descriptif de division prévu à l'article 10 ci-dessus, sont joints au règlement de copropriété les plans d'architecture et les plans cadastraux définissant les parties individuelles et communes.

Article 14 :

Le règlement de copropriété et ses annexes ainsi que les actes ultérieurs portant modification dudit règlement doivent faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la recette de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble.

CHAPITRE III : ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Article 15 :

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité morale et l'autonomie financière.

Tout copropriétaire est, de plein droit, membre du syndicat.

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

Il est administré par une assemblée générale et géré par un syndic.

Lorsque l'immeuble comporte plus de huit lots, il est constitué un conseil syndical de l'immeuble.

Article 16 :

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction, le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires.

Article 17 :

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 charge d'en informer le syndic.

Article 18 :

Tout acte d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution des 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 8, 27 et 28 de la présente loi 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, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 19 :

Tout copropriétaire est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

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.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Article 20 :

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom. Un mandataire ne peut recevoir simultanément plus de trois délégations de vote. Le mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

Article 21 :

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en pleine propriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée au syndic. Le conseil syndical, constitué conformément aux dispositions de l'article 15 de la présente loi, veille à la bonne exécution des décisions de l'assemblée générale et contrôle la gestion du syndic.

Article 22 :

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré ou, le cas échéant, à son amendement. Elle peut en outre procéder aussi, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble, conformément aux dispositions de la présente loi.

L’assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu’il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.
Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la date de la réunion, par lettres recommandées avec accusé de réception.

Le syndic convoque l’assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresse un projet d’ordre du jour.

Article 23 :

Le règlement de copropriété définit les attributions de l'assemblée générale et les règles de son fonctionnement conformément à la présente loi.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Article 24 :

Sous réserve de dispositions plus contraignantes prévues aux articles 27 et 28 ci-dessous, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions et mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celles relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de trente jours. Lors de cette nouvelle assemblée générale, les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 :

L'assemblée générale désigne parmi les copropriétaires présents ou représentés à la majorité des voix un syndic ainsi que son suppléant.

Le syndic peut être désigné, à la même majorité, parmi les tiers et peut être une personne physique ou morale exerçant la profession de gestion des immeubles.

A défaut de la désignation d'un syndic et de son suppléant, ils sont désignés à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble après avoir informé l'ensemble des copropriétaires et entendu les présents.

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic et à défaut, ils sont fixés par l'ordonnance de nomination.

Le syndic et son suppléant sont nommés pour une durée de deux ans renouvelable.

L'assemblée générale désigne, le cas échéant, les membres du conseil syndical.

Le syndic et son suppléant sont révoqués à la même majorité prévue aux 1er et 2e alinéas du présent article.

Article 26 :

L'assemblée générale est chargée de :

- prendre les décisions et mettre en place des mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité et la quiétude de ses habitants ;

- gérer les parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de préserver la sécurité des usagers, d'assurer leur bonne jouissance et préserver l'esthétique et l'agencement de l'immeuble ;

- désigner et révoquer le syndic et son suppléant ;

- élire le président et les membres du conseil syndical de l'immeuble tel que prévu à l'article 15 de la présente loi ;

- élire le représentant du syndicat auprès du conseil syndical prévu à l'article 40 ci-après ;

- autoriser le syndic ou les tiers d'ester en justice ;

- mandater le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures ;

- approuver le budget du syndicat et fixer les charges et le plafond des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien ;

- mettre en place des mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

Article 27 :

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- élaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissance ;

- réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;

- révision de la répartition des charges communes telles que stipulée à l'article 50 de la présente loi en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;

- octroi à certains copropriétaires de l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;

- approbation du projet de modification de l'usage de la partie privative de son lot par tout copropriétaire ;

- réalisation des grands travaux d'entretien ;

- installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires.

Article 28 :

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- édification d'un nouveau bâtiment ou réalisation de travaux de surélévation d'anciens bâtiments ou création de locaux à usage individuel ;

- conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient établis pour le compte du syndicat et à son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;

- création ou aménagement de locaux à usage collectif ;

- cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;

- réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

Article 29 :

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa partie individuelle, telle que prévue au règlement de copropriété.

Article 30 :

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, elle est réunie dans un délai de trois mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions pour le financement du budget voté. L'assemblée générale peut fixer le montant et les modalités de versement. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprennent le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Article 31 :

A défaut du versement à sa date d'exigibilité de la provision prévue à l'alinéa 1 de l'article 30 ci-dessus, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée, avec accusé de réception, restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire nonobstant appel.

Article 32 :

Le syndic est chargé notamment :

- d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;

- de concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;

- de veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs ;

- d'effectuer les réparations urgentes même d'office ;

- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;

- de collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;

- de délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;

- d'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;

- de communiquer la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires au moins tous les trois mois ;

- de tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble du syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;

- d'entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 17 et 18 ainsi que pour la publication soit du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui doit y être annexé, soit des documents portant modifications de ces actes et ce, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Article 33 :

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

Article 34 :

Le syndic a une hypothèque légale pour garantir sa créance pour le paiement des charges communes.

Article 35 :

L'hypothèque légale du syndic grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance.

Elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription aux livres fonciers d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

Elle s'éteint trois ans après son inscription, à moins que le syndic, afin de la conserver, ne publie une action contre le propriétaire en défaut.

Article 36 :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un récépissé 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 accusé de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet accusé, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des oppositions.

Sous peine de nullité, cet acte énonce le montant et les causes de la créance et contient élection de domicile dans le ressort du tribunal 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.

Article 37 :

Sous peine de nullité, tout acte relatif soit au transfert de la copropriété soit à la constitution, au transfert, à la modification ou à l'extinction d'un droit réel, doit être établi par acte authentique.

Article 38 :

A l'expiration de sa mission, le syndic ou son suppléant est tenu dans un délai maximum de quinze jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres du syndicat de l'immeuble, la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de grande instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreintes.

Article 39 :

En cas de décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le suppléant exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le suppléant exerce provisoirement les mêmes attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son suppléant doivent se référer à l'assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son suppléant est tenu responsable de ses tâches.

Article 40 :

Lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires, il est créé un conseil dénommé conseil syndical qui a pour mission d'assurer la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier.

Le conseil syndical est composé d'un ou de plusieurs représentants de chaque syndicat des copropriétaires. Ils sont élus lors de la réunion tenue conformément aux dispositions de l'article 25 de la présente loi.

Le conseil syndical procède, lors de sa première réunion, à l'élection de son président parmi ses membres pour une durée de deux ans renouvelables et tient ses réunions à la demande de son président ou à l'initiative de deux membres, toutes les fois qu'il est jugé nécessaire et, au moins une fois tous les six mois.

Le conseil syndical désigne son syndic à la majorité absolue.

Le conseil syndical assume les tâches qui lui sont confiées en vertu du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

Article 41 :

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par voie d'huissier.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elle estime qu'elles sont contraires aux textes législatifs et règlementaires en vigueur ou au règlement de copropriété. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat ou le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président du tribunal de grande instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

CHAPITRE IV : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 42 :

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

Article 43 :

Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndic et indiquer le nom du locataire.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Article 44 :

Aucun copropriétaire ou locataire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou des travaux urgents.

Lorsque les travaux consistent en une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, le syndic donne au copropriétaire ou en cas de location au locataire un avis au moins dix jours avant la date prévue pour le début des travaux. S'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, l'avis est communiqué au moins trois mois avant celle-ci. L'avis est accompagné de la description technique des travaux.

Lorsque les travaux sont mineurs, à moins d'une urgence, l'avis est de vingt quatre heures.

Article 45 :

Tout copropriétaire a un droit d'accès aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

Article 46 :

Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité.

Sans préjudice des actions récursoires, le paiement de cette indemnité est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits pour son compte ; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

Article 47 :

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

Article 48 :

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges générales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, notamment :

- les frais d'assurances de la copropriété, les taxes relatives à l'immeuble ;
- les honoraires du syndic, les frais de tenue des assemblées générales, les frais de procédures ;
- le nettoyage de l'immeuble, l'entretien des jardins ou espaces verts ;
- les dépenses de réparation et d'entretien (ravalement, gros œuvre, ...) ;
- les frais liés à l'emploi d'un concierge ou d'un gardien ;
- l'éclairage des parties communes.

Article 49 :

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges spécifiques liées aux services collectifs et éléments d'équipement communs dont profitent tous les copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, notamment celles liées à :

- un ascenseur ;
- un chauffage collectif ;
- une antenne TV collective ;
- un interphone ;
- un ravalement de façade en pion ;
- un vide-ordure.

Les charges dites spéciales sont réparties entre les propriétaires des différents lots en fonction de l'utilité qu'elles présentent pour chacun de ces lots.

Article 50 :

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à l'unanimité, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale dans les mêmes conditions.

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 des trois quarts.

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 de grande instance.

Article 51 :

Dans les trois ans 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 de catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions des articles 47, 48 et 49 de la présente loi. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Article 52 :

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 compter de leur publication aux livres fonciers.

CHAPITRE V : AMELIORATION, SURELEVATION, EXCAVATION ET RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article 53 :

Le droit de surélévation ou le droit d'excavation ne peut être fondé que s'il est expressément autorisé par les lois et règlements en vigueur. Son exercice doit être approuvé par les copropriétaires statuant à l'unanimité.

Article 54 :

En cas de destruction totale de l'immeuble, la décision de sa reconstruction est prise à l'unanimité des copropriétaires. Lorsqu'il s'agit d'une destruction partielle, la décision de la remise en état de la partie endommagée est prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Lorsque la copropriété comprend plusieurs immeubles administrés par un seul syndicat, seuls participent à la prise de décision les copropriétaires détenant des parties divises dans l'immeuble détruit.

En cas de litige le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble peut être saisi.

Les fonds générés par la destruction de l'immeuble doivent être affectés à sa reconstruction ou à sa rénovation.

Article 55 :

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts 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 46 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 des dépenses plus élevées.
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 27, tout propriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé, par le président du

tribunal du lieu de situation de l'immeuble après expertise, à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal de grande instance, tous travaux d'amélioration.

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.

Article 56 :

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 55 ci-dessus.

Article 57 :

La décision d'effectuer les travaux 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 46 ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 58 :

La construction des 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.

Article 59 :

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 55 de la présente loi, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de construction prévus à l'article 58 ci-dessus, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE VI : REGIME FONCIER APPLICABLE AUX IMMEUBLES DIVISES PAR ETAGE OU PAR APPARTEMENT

Article 60 :

Dans le cas de division d'immeubles par étage ou appartement, il est établi, par voie de morcellement du titre foncier original, des titres fonciers distincts relatifs à chaque fraction divise appartenant à un copropriétaire de l'immeuble.

Un certificat d'inscription est, s'il y a lieu, établi également au nom de l'usufruitier.

Article 61 :

Pour l'exécution de la présente loi, le ou les copropriétaires, en cas d'absence, sont valablement représentés, pour les actes conservatoires par le receveur chargé des domaines, à défaut d'un mandataire dûment habilité.

Au cas où les actes de disposition deviendraient nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de la loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 62 :

Outre les actes constitutifs de droits de propriété relatifs à la fraction devant faire l'objet d'un titre divis distinct, le règlement de copropriété est déposé au bureau de la publicité foncière pour qu'il produise ses effets entre les parties et soit rendu opposable aux tiers.

Les plans architecturaux des parties indivises communes de l'immeuble, du rez-de-chaussée, des étages, dressés et signés par un expert agréé et de chaque fraction divise sont, en même temps, déposés. Sur le plan du rez-de-chaussée figure une échelle verticale de hauteur d'étage.

En outre, les fractions divises ou indivises sont affectées sur ces plans de références cadastrales.

Article 63 :

Il n'est procédé à aucun bornage des fractions divises de l'immeuble, mais il est dressé un procès-verbal descriptif des parties indivises communes et un procès verbal détaillé de chaque fraction divise avec référence au procès-verbal descriptif des parties indivises communes, le tout au vu des plans architecturaux déposés et, le cas échéant, après transport sur les lieux.

Les surfaces des fractions données par ces plans ainsi que leur hauteur d'après l'échelle verticale sont mentionnées avec rappel de la superficie du terrain indivis sur lequel l'immeuble a été édifié.

Article 64 :

Il est établi dans les mêmes conditions pour être annexé au titre parcellaire, un plan des parties indivises communes comportant toutes coupes nécessaires ainsi qu'un plan de la fraction divise objet de ce titre avec coupes et échelle verticale de hauteur correspondante.

Article 65 :

Le titre original formant base de l'immeuble divisé en fractions comporte spécialement la description sommaire des parties indivises ainsi que la mention sommaire des clauses principales du règlement de copropriété.

Les morcellements de fractions divises y sont régulièrement mentionnés lors de leur exécution.

En outre, toutes mentions, inscriptions ou pré-notations de quelque nature qu'elles soient, affectant par la suite un titre relatif à une fraction divise de l'immeuble, y sont sommairement relatées d'office à titre de référence.

Si la copie du titre original n'est pas déposée, le receveur de la publicité foncière notifie les références ainsi portées sur le titre original au détenteur de sa copie, avec sommation d'avoir à le déposer à la publicité foncière en vue de sa mise à jour.

Article 66 :

Tout titre original formant base de l'immeuble, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties indivises communes, est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires.

Sa copie est délivrée au syndic qui en devient le détenteur légal.

Article 67 :

Les titres divis distincts, établis à la suite de morcellement, comportent la description détaillée des fractions en cause, avec indication de leur surface et leur hauteur architecturale ainsi que la description des parties indivises les concernant.

Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.

La superficie du terrain indivis, sur lequel est édifié l'immeuble, y est rappelée.

Article 68 :

Au titre original de base de l'immeuble sont annexés :

- le plan cadastral donnant la superficie du sol ;

- le plan des parties indivises communes, établi dans les conditions spécifiées à l'article 64 ci-dessus ;

- les plans architecturaux du rez-de-chaussée et des étages visés à l'article 62 ci-dessus.

A chaque titre divis distinct sont annexés :

- le plan de fraction concernée établi dans les conditions prévues à l'article 64 précité ;

- le plan susvisé des parties indivises communes rappelant la superficie globale du sol.

Article 69 :

Si plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise pour former bloc. Si l'ensemble des fractions de l'immeuble devient la propriété d'une seule personne et que, de ce fait, le syndicat des copropriétaires n'existe plus, la fusion de tous les titres parcellaires avec le titre original peut être requise. Dans ce cas, celui-ci est porté d'office par le receveur chargé de la publicité foncière au nom du propriétaire de l'ensemble des fractions de l'immeuble, dès qu'il a connaissance de la disparition du syndicat.

Article 70 :

Aucun fractionnement d'un appartement ne peut être réalisé par voie de partage ou autrement, sauf disposition contraire du règlement de copropriété, sans l'accord du syndicat statuant à la majorité des trois quarts.

Article 71 :

Tout transfert des droits d'un copropriétaire d'une fraction divise de l'immeuble porte également sur sa quote-part dans les droits indivis de tous les copropriétaires.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 72 :

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 générales 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.

Article 73 :

Le règlement type cité à l'article 10 ci-dessus est adopté par décret pris en Conseil des ministres.

Article 74 :

Les immeubles bâtis en copropriété sont obligatoirement immatriculés pour la délivrance des titres fonciers y afférents.

Article 75 :

Les propriétaires d'immeubles bâtis en copropriété disposent d'un délai de deux ans pour se conformer aux dispositions de la présente loi.

Article 76 :

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

Ainsi fait et délibéré en séance publique
à Ouagadougou, le 11 mai 2010.

Pour le Président de l'Assemblée nationale,
la Deuxième Vice-présidente

Mariam Marie Gisèle GUIGMA/DIASSO

Le Secrétaire de séance

Bila DIPAMA