# Troisième partie : Domaine des particuliers

## Loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d’habiter et titres

**similaires en titres fonciers**

Le Président de la République ;

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national ;

Vu la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de l’Etat ;

Vu la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage d’habitation sis en zones urbaines ;

Vu la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d’habiter et titres similaires en titres fonciers, à titre gratuit ;

Vu la loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière ;

Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d’application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du code du domaine de l’Etat, en ce qui concerne le domaine privé ;

Sur le rapport du Ministre de l’Economie et des Finances ;

**DECRETE** :

### CHAPITRE PREMIER. - CHAMP D’APPLICATION

**ARTICLE PREMIER** : Les dispositions de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d’habiter et titres similaires en titres fonciers, s’appliquent aux titres d’occupation ci-après désignés :

1. les permis d’habiter, les permis d’occuper, les autorisations d’occuper délivré par l’administration coloniale en vertu des textes ci-après :
   * l’arrêté du 04 mars 1926 prescrivant l’allotissement des terrains de « Tound » à Dakar ;
   * l’arrêté n°1487 bis du 24 novembre 1934 ;
   * l’arrêté n°723/AD du 16 mars 1937 ;
   * l’arrêté n°4701/SDE du 28 septembre 1949 ;
   * l’arrêté n°2352/SDE du 23 avril 1955 ;
   * l’arrêté n°7304/MFAE du 10 juillet 1972 ;
2. et tous les titres similaires.

**ARTICLE 2** : Par titres similaires, on entend :

* + les permis et autorisations d’occuper délivrés par l’administration des Domaines sur le domaine privé de l’Etat postérieurement à la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l’Etat ;
  + les permis d’habiter ou d’occuper, les autorisations d’occuper, les actes administratifs établis par les autorités administratives (gouverneurs ou préfets) ou locales (maires) à la condition exclusive que ces titres portent sur des parcelles de terrains issues de lotissements régulièrement réalisés sur une assiette foncière située dans une zone dotée d’un plan d’urbanisme approuvé et dépendant du domaine privé de l’Etat.

Cependant, les titres d’occupation, postérieurement établis par ces autorités administratives, après l’entrée en vigueur de la loi visée à l’article premier, ne sont pas concernés par les dispositions de l’alinéa 2 du présent article.

**ARTICLE 3** : Les titres d’occupation ci-après listés sont exclus du champ d’application de la loi susvisée :

* + les baux emphytéotiques, les baux ordinaires et les droits de superficie concédés sur le domaine privé de l’Etat ;
  + les autorisations d’occuper à titre précaire et révocable ou les concessions de voiries délivrés sur le domaine public de l’Etat ;
  + les titre d’occupation, quelle que soit leur appellation (baux, autorisations d’occuper, permis d’habiter) délivrés par les maires sur des sites n’ayant pas fait l’objet de lotissements régulièrement autorisée et non dotés d’un plan d’urbanisme approuvé ;
  + les titres d’occupation, quelle que soit leur dénomination, délivrés par les sociétés nationales exerçant dans le domaine de la promotion immobilière, notamment la SICAP et la SNHLM ;
  + les délibérations des conseils ruraux portant affectation des terrains sur le domaine national.

### CHAPITRE 2. - PROCEDURE DE TRANSFORMATION

**ARTICLE 4** : La procédure de transformation des titres provisoires en titres définitifs peut être initiée indifféremment :

* + par l’administration des Domaines qui, dans ce cas, opère d’office la mutation des titres non litigieux recensés au niveau des registres détenus par le service ;
  + par le titulaire du titre provisoire qui saisit l’administration des Domaines sur la base d’un dossier comprenant un extrait de plan parcellaire certifié conforme par le service du Cadastre et l’original dudit titre ;
  + par le notaire, qui requiert au moment du dépôt aux bureaux des domaines compétent de l’acte relatif à une transaction portant sur un titre provisoire, la transformation dudit titre provisoire en titre foncier.

**ARTICLE 5** : Sur la base d’un arrêté du Ministre chargé des Domaines, le chef du bureau de la conservation de la propriété et des droits fonciers procède aux formalités relatives à la mutation et à la création subséquente du nouveau titre foncier correspondant.

**ARTICLE 6** : L’arrêté ministériel peut être individuel ou collectif. Il comprend les renseignements ci-après :

1. l’identité du titulaire ;
2. le numéro et la situation du lot ;
3. la superficie du lot ;
4. le prix au m² du lot selon le barème officiel de cession des terrains domaniaux ;
5. la valeur du terrain après application du barème ;
6. le montant des droits éludés : droits d’enregistrement et frais de publicité foncière.

### CHAPITRE 3. - RAPPEL DES DROITS ELUDES

**ARTICLE 7** : La cession par le détenteur d’un titre définitif résultant d’une application de la loi n’est soumise à aucune clause restrictive. Toutefois, lorsque la cession intervient dans l’intervalle des cinq (05) années consécutives à la transformation du titre provisoire en titre définitif, le vendeur est tenu d’acquitter en même temps que la taxe de plus-value normalement due, les droits d’enregistrement et le frais de formalités foncières initialement éludés.

A cet effet l’administration procède à l’évaluation du terrain objet du titre provisoire et mentionne ainsi qu’il est indiqué à l’article précédent sur l’acte administratif support de l’opération, la valeur d’acquisition calculée sur la base du barème de cession des terrains domaniaux fixé par l’arrêté.

**ARTICLE 8** : Le Ministre de l’Economie et des Finances est chargé de l’exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de la République du Sénégal.

Fait à Dakar, le 30 mars 2011

Par le Président de la République, Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre, Souleymane Ndéné NDIAYE

## Décret n°2012-1270 du 08 novembre 2012 portant application de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d’habiter et titres

**similaires en titres fonciers**

Le Président de la République ;

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national ;

Vu la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de l’Etat ;

Vu la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage d’habitation sis en zones urbaines ;

Vu la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d’habiter et titres similaires en titres fonciers, à titre gratuit ;

Vu la loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière ;

Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d’application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du code du domaine de l’Etat, en ce qui concerne le domaine privé ;

Sur le rapport du Ministre de l’Economie et des Finances ;

**DECRETE** :

### CHAPITRE PREMIER. - CHAMP D’APPLICATION

**ARTICLE PREMIER** : Les dispositions de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d’habiter et titres similaires en titres fonciers, s’appliquent aux titres d’occupation ci-après désignés :

1. les permis d’habiter, les permis d’occuper, les autorisations d’occuper délivré par l’administration coloniale en vertu des textes ci-après :
   * l’arrêté du 04 mars 1926 prescrivant l’allotissement des terrains de « Tound » à Dakar ;
   * l’arrêté n°1487 bis du 24 novembre 1934 ;
   * l’arrêté n°723/AD du 16 mars 1937 ;
   * l’arrêté n°4701/SDE du 28 septembre 1949 ;
   * l’arrêté n°2352/SDE du 23 avril 1955 ;
   * l’arrêté n°7304/MFAE du 10 juillet 1972 ;
2. et tous les titres similaires.

**ARTICLE 2** : Par titres similaires, on entend :

* + les permis et autorisations d’occuper délivrés par l’administration des Domaines sur le domaine privé de l’Etat postérieurement à la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l’Etat ;
  + les permis d’habiter ou d’occuper, les autorisations d’occuper, les actes administratifs établis par les autorités administratives (gouverneurs ou préfets) ou locales (maires) à la condition exclusive que ces titres portent sur des parcelles de terrains issues de lotissements régulièrement réalisés sur une assiette foncière, située dans une zone dotée d’u plan d’urbanisme approuvé, et dépendant du domaine privé de l’Etat.

Cependant, les titres d’occupation, postérieurement établis par ces autorités administratives, après l’entrée en vigueur de la loi visée à l’article premier, ne sont pas concernés par les dispositions de l’alinéa 2 du présent article.

**ARTICLE 3** : Les titres d’occupation ci-après listés, sont exclus du champ d’application de la loi susvisée :

* + les baux emphytéotiques, les baux ordinaires et les droits de superficie concédés sur le domaine privé de l’Etat ;
  + les autorisations d’occuper à titre précaire et révocable ou les concessions de voiries, délivrés sur le domaine public de l’Etat ;
  + les titre d’occupation, quelle que soit leur appellation (baux, autorisations d’occuper, permis d’habiter) délivrés par les maires sur des sites n’ayant pas fait l’objet de lotissements régulièrement autorisée et non dotés d’un plan d’urbanisme approuvé ;
  + les titres d’occupation, quelle que soit leur dénomination, délivrés par les sociétés nationales exerçant dans le domaine de la promotion immobilière, notamment la SICAP et la SNHLM ;
  + les délibérations des conseils ruraux portant affectation des terrains sur le domaine national.

### CHAPITRE 2. - PROCEDURE DE TRANSFORMATION

**ARTICLE 4** : La procédure de transformation des titres provisoires en titres définitifs peut être initiée indifféremment :

* + par l’administration des Domaines qui, dans ce cas, opère d’office la mutation des titres non litigieux recensés au niveau des registres détenus par le service ;
  + par le titulaire du titre provisoire qui saisit l’administration des Domaines sur la base d’un dossier comprenant un extrait de plan parcellaire certifié conforme par le service du Cadastre et l’original dudit titre ;
  + par le notaire, qui requiert au moment du dépôt aux bureaux des domaines compétent de l’acte relatif à une transaction portant sur un titre provisoire, la transformation dudit titre provisoire en titre foncier.

**ARTICLE 5** : Sur la base d’un arrêté du Ministre chargé des Domaines, le chef du bureau de la conservation de la propriété et des droits fonciers procède aux formalités relatives à la mutation et à la création subséquente du nouveau titre foncier correspondant.

**ARTICLE 6** : L’arrêté ministériel peut être individuel ou collectif. Il comprend les renseignements ci-après :

1. l’identité du titulaire ;
2. le numéro et la situation du lot ;
3. la superficie du lot ;
4. le prix au m² du lot selon le barème officiel de cession des terrains domaniaux ;
5. la valeur du terrain après application du barème ;
6. le montant des droits éludés : droits d’enregistrement et frais de publicité foncière.

### CHAPITRE 3. - RAPPEL DES DROITS ELUDES

**ARTICLE 7** : La cession par le détenteur d’un titre définitif résultant d’une application de la loi n’est soumise à aucune clause restrictive. Toutefois, lorsque la cession intervient dans l’intervalle des cinq (05) années consécutives à la transformation du titre provisoire en titre définitif, le vendeur est tenu d’acquitter en même temps que la taxe de plus-value normalement due, les droits d’enregistrement et le frais de formalités foncières initialement éludés.

A cet effet l’administration procède à l’évaluation du terrain objet du titre provisoire et mentionne ainsi qu’il est indiqué à l’article précédent sur l’acte administratif support de l’opération, la valeur d’acquisition calculée sur la base du barème de cession des terrains domaniaux fixé par l’arrêté.

**ARTICLE 8** : Le Ministre de l’Economie et des Finances, est chargé de l’exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de la République du Sénégal.

Fait à Dakar, le 08 novembre 2012

Par le Président de la République,

Macky SALL

Le Premier Ministre, Abdoul MBAYE

## Loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant Régime de la Propriété Foncière

### TITRE PREMIER. – ORGANISATION DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE

**CHAPITRE PREMIER. – ORGANISATION DU REGIME FONCIER SECTION 1ERE. – DU BUT DE L’INSTITUTION**

**Article premier. –** Le service de la conservation de la propriété et des droits fonciers assure aux titulaires la garantie des droits réels qu’ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l’immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente loi.

**Art. 2. –** Cette garantie est obtenue au moyen de la publication sur les livres fonciers, à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s’y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l’égard des tiers.

**Art. 3. –** Pour permettre cette publication, les immeubles doivent être, à la suite d’une procédure spéciale, préalablement immatriculés sur les livres fonciers.

**Art. 4. –** Seul l’Etat est autorisé à requérir l’immatriculation des immeubles aux livres fonciers.

Les terres du domaine national sont immatriculées dans les formes et conditions fixées par la réglementation prise en application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national et de la présente loi.

Les immeubles du Code civil sont immatriculés au vu du décret constatant la déchéance des droits y inscrits, les incorporant dans le domaine national et en prescrivant l’immatriculation au nom de l’Etat.

Les immeubles du domaine public déclassés et incorporés dans le domaine national visés à l’article

19 du Code du domaine de l’Etat, sont immatriculés dès réception par le conservateur de la réquisition d’immatriculation.

Les immeubles visés à l’article 27 du Code du domaine de l’Etat, sont immatriculés sur simple réquisition et sans formalités préalables à la création du titre foncier.

**Art. 5. –** L’immatriculation est facultative.

Exceptionnellement, elle est obligatoire pour la validité des conventions constituant, modifiant ou transférant un des droits énumérés à l’article 19 de la présente loi.

**Art. 6. –** L’immatriculation est définitive.

Aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime ainsi adopté pour être placé à nouveau sous l’empire de celui auquel il était soumis antérieurement.

### SECTION 2. - DES BUREAUX DE LA CONSERVATION.

**Art. 7. –** Les bureaux de la Conservation de la Propriété et des Droits fonciers sont créés dans des conditions fixées par décret. Il en est de même des limites territoriales dans lesquelles chaque bureau est compétent.

**Art. 8. –** Les règles de fonctionnement de ces bureaux sont également fixées par décret.

### SECTION 3. – DES CONSERVATIONS

**Art. 9. –** Les chefs de Bureaux de Conservation foncière portent le titre de Conservateurs de la Propriété et des Droits fonciers.

**Art. 10. –** Les Conservateurs de la Propriété et des Droits fonciers sont chargés notamment :

1. de la suite à donner aux demandes d’immatriculation et de la formalité de l’immatriculation sur les livres fonciers ;
2. de l’inscription à la suite des titres fonciers et des copies de ces titres des droits réels constitués sur les immeubles immatriculés et devant, pour ce motif, être publiés ;
3. de la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles immatriculés et de la communication au public des renseignements contenus dans leurs archives et relatifs aux propriétés immatriculées.

### SECTION 4. – DES LIVRES FONCIERS ET DES DOCUMENTS ANNEXES

**Art. 11. –** Les livres fonciers sont affectés, à raison d’une feuille ouverte par immeuble, à l’enregistrement spécial prévu à l’article 3, sous le nom d’immatriculation et à l’inscription ultérieure, en vue de leur conservation dans le sens de l’article premier, des droits réels soumis à la publicité.

**Art. 12. –** L’ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte des livres fonciers constitue le titre foncier de l’immeuble auquel elles s’appliquent.

Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l’adjonction de bordereaux analytiques, établis par le Conservateur, des actes et pièces produits comme justification des droits réels publiés.

**Art. 13. –** A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation foncière, un dossier comprenant :

1. les pièces de la procédure d’immatriculation, de morcellement ou de fusion ;
2. le plan définitif de l’immeuble ;
3. la série des bordereaux analytiques successivement établis ;
4. les actes et pièces analysés aux dits bordereaux.

**Art. 14. –** Tout immeuble immatriculé au livre foncier est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

**Art. 15. –** Outre les livres fonciers et les dossiers correspondants, les Conservateurs de la Propriété et des droits fonciers tiennent :

1. le registre d’ordre des formalités préalables à l’immatriculation ;
2. le registre des dépôts des actes et documents à inscrire ;
3. le registre d’ordre des morcellements et fusions ;
4. le registre des oppositions des actes à inscrire ;
5. le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire.

Ces livres et registres peuvent faire l’objet de supports magnétiques dans des conditions déterminées par décret.

**Art. 16. –** Le registre des dépôts des actes et documents à inscrire et le registre des oppositions aux actes à inscrire sont arrêtés chaque jour, par le Conservateur à l’heure de fermeture des bureaux.

Ces registres sont tenus en double exemplaire et, dès achèvement, l’un des exemplaires est transmis aux Archives nationales.

**Art. 17. –** Les livres et registres énumérés aux articles 14 et 15 sont côtés et paraphés avant tout usage par le président du tribunal compétent.

Les autorités administratives, les autorités judiciaires, et les organes de contrôle de l’Etat, dans l’exercice normal de leur fonction, peuvent consulter sur place ces livres et registres.

### CHAPITRE II. – DROITS REELS ET PRESCRIPTION

**Art. 18. –** Sont applicables aux immeubles et aux droits réels qui s’y rapportent, d’une manière générale, les dispositions des lois et règlements en vigueur.

### SECTION PREMIERE. – DES DROITS REELS

**Art. 19. –** Sont notamment susceptibles d’inscription aux livres fonciers :

* 1. Les droits réels immobiliers suivants :
     1. la propriété des biens immeubles ;
     2. l’usufruit des mêmes biens ;
     3. les droits d’usage et d’habitation ;
     4. l’emphytéose ;
     5. le droit de superficie ;
     6. les servitudes et services fonciers ;
     7. les privilèges et hypothèques ;
  2. Les actions qui tendent à revendiquer ces droits réels.

**Art. 20. –** Les droits réels énumérés à l’article 19 n’existent, ne se conservent et ne produisent effet à l’égard des tiers qu’autant qu’ils ont été rendus publics dans les conditions, formes et limites fixées par la présente loi, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l’exécution de leurs conventions.

**Art. 21. –** Sont dispensées de la publicité, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi à l’exception cependant de la servitude de passage pour cause d’enclave dont l’assiette doit être exactement déterminée, soit au moment de l’immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l’immatriculation.

**Art. 22. –** La faculté accordée aux cohéritiers ou à l’un d’eux d’écarter du partage toute personne non successible à laquelle un cohéritier aurait cédé son droit à la succession, appartient également au co-propriétaire indivis d’un immeuble, au superficiaire, pour l’acquisition du sol, et au propriétaire du sol, pour l’acquisition de la superficie ; tout retrait indistinctement doit être exercé dans un délai de deux mois à compter du jour où la vente a été rendue publique.

**Art. 23. –** L’hypothèque forcée est accordée à l’Etat et aux autres personnes publiques, sur les biens immeubles de tous les fonctionnaires ou agents possédant la qualité de comptable public, en garantie de leur gestion.

**Art. 24. –** L’hypothèque forcée visée à l’article précédent grève :

1. les immeubles des comptables publics qui leur appartiennent avant leur nomination ;
2. les immeubles acquis à titre onéreux ou autrement par les comptables postérieurement à leur nomination ;
3. les immeubles acquis à titre onéreux et depuis cette nomination par leurs conjoints, même séparés de biens ou au nom de leurs enfants mineurs.

Toutefois, sont exceptées, les acquisitions à titre onéreux faites par les conjoints ou au nom des enfants mineurs lorsqu’il est légalement justifié que les deniers employés à l’acquisition leur appartenaient.

Elle est fixée, quant aux sommes garanties, par l’acte portant nomination du comptable public, cette évaluation pouvant ultérieurement, si elle ses révèle insuffisante ou excessive, être augmentée ou diminuée par une décision prise en la même forme que l’acte de nomination du comptable public.

**Art. 25. –** Sous réserve des dispositions de l’alinéa 2 de l’article 47, l’hypothèque conventionnelle est consentie par acte authentique. La transmission et la mainlevée de l’hypothèque conventionnelle ont lieu dans les mêmes formes. Il en est de même de sa cession, son changement de rang, sa subrogation, sa renonciation et de son extinction.

**Art. 26. –** Les actions tendant à la revendication d’immeubles, basées sur l’une des causes ci-après :

* rapport en nature des biens donnés ;
* réduction des donations pour atteinte à la réserve ;
* droit de retour des biens donnés en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et de ses descendants ;
* révocation d’une donation pour inexécution des conditions ou survenance d’enfants ;
* résolution d’un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions ;
* exécution du pacte de réméré, ne peuvent être exercées qu’autant que ces droits auront été réservés expressément aux contrats d’aliénation et ne produisent effet, à l’égard des tiers, qu’à dater du jour où ces réserves ont été rendues publiques dans les formes fixées par la présente loi.

**Art. 27. –** Les rapports des biens donnés peuvent cependant être exigés en nature, même en l’absence d’une réserve expresse dans l’acte de donation, tant que l’immeuble n’a pas été aliéné ou grevé de droits réels par le donataire ; sinon, il ne peut avoir lieu qu’en moins prenant.

**Art. 28. –** De même, la réduction des donations pour atteinte à la réserve peut encore s’exercer sur les immeubles, même en l’absence de toute stipulation y relative dans l’acte de donation, tant que lesdits immeubles n’ont pas été aliénés ou grevés de droits réels par le donataire, dans ce dernier cas, la réduction a lieu en équipollent.

**Art. 29. –** L’action en révocation pour cause d’ingratitude, bien que non réservée en l’acte de donation, peut cependant être exercée par le donateur mais sans préjudicier aux aliénations faites ni aux hypothèques et autres charges réelles constituées par le donataire, pourvu que les actes y relatifs aient été publiés avant l’exploit introductif d’instance.

La même règle est applicable à la révocation de la donation entre époux, qu’il s’agisse de la rétractation volontaire ou de la résolution imposée par la loi comme conséquence du divorce ; cette révocation reste sans influence sur les droits acquis par des tiers, à la condition toutefois, dans le second cas, que les actes constitutifs de ces droits aient été publiés avant la demande en divorce, tenue pour équivalente à une demande en révocation.

**Art. 30. –** Toutes autres actions tendant à la revendication d’immeubles, basées sur des causes non susceptibles d’énonciation aux contrats d’aliénation et notamment sur l’inobservation des conditions essentielles à la validité, l’atteinte portée aux droits des créanciers ou à ceux du mineur, l’incapacité absolue ou relative de disposer ou de recevoir par testament ou donation, l’interdiction légale d’acheter ou de vendre frappant certaines personnes ou s’appliquant à certains objets, le retrait d’indivision, sont sans effet à l’égard des tiers de bonne foi, ayant publié leurs titres avant l’acte introductif d’instance.

**Art. 31. –** Les actions en nullité pour défaut de forme, en résiliation pour éviction partielle, existence de servitudes non apparentes, lésions du quart ou des sept douzièmes ou constitution de droits réels par un failli dans les dix jours qui ont précédé la cessation de ses payements, sont irrecevables sur immeubles immatriculés.

**Art. 32. –** En cas d’expropriation ou de retrait pour cause d’utilité publique, les détenteurs de droits réels inscrits ne peuvent cependant exercer ces droits que sur l’indemnité d’expropriation ou de retrait telle qu’elle est fixée par la législation en la matière.

Pour permettre l’exercice de ces droits, l’indemnité d’expropriation ou de retrait dans le cas d’inscription au titre foncier est répartie conformément aux prescriptions en matière de distribution.

La purge des droits inscrits résulte de l’inscription de l’acte constatant l’accord amiable ou de la décision prononçant définitivement l’expropriation ou le retrait, à moins de recours à la procédure de distribution auquel cas elle résulte de la décision du juge.

### SECTION 2. - DE LA PRESCRIPTION

**Art. 33. –** La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d’acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles.

Toutefois, un immeuble immatriculé abandonné pendant trente années consécutives par ses propriétaires ou occupants légitimes est considéré comme vacant et incorporé au domaine de l’Etat dans les formes et conditions fixées par décret.

### TITRE II : FONCTIONNEMENT DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE

**CHAPITRE PREMIER. – IMMATRICULATION DES IMMEUBLES SECTION PREMIERE. – DE LA PROCEDURE D’IMMATRICULATION**

**Art. 34. –** Sous réserve des dispositions de l’article3 alinéa 2 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, seul l’Etat peut requérir l’immatriculation à son nom des immeubles aux livres fonciers.

**Art. 35. –** Peut également requérir l’immatriculation, le créancier du débiteur remplissant les conditions fixées par l’article 3 alinéa 2 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 précitée, lorsque le tribunal a ordonné l’accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Dans ce cas, les frais, qui sont toujours à la charge du requérant à l’immatriculation, sont assimilés aux frais de justice faits pour parvenir à la mise en vente.

**Art. 36. –** Sont seuls susceptibles d’immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis dépendant du domaine national.

**Art. 37. –** La réquisition d’immatriculation établie dans les formes et conditions fixées par décret n’est acceptée par le Conservateur qu’autant que la régularité en est reconnue par lui. Il s’assure, en conséquence, que les titres produits ou invoqués sont établis dans les formes prescrites par la législation applicable, sans examiner leur valeur intrinsèque.

Si la réquisition émane d’une autorité administrative et que le Conservateur a des objections à formuler sur la régularité des titres produits ou invoqués, il en fait part à l’autorité requérante.

Celle-ci peut passer outre, mais dans ce cas, elle doit confirmer la réquisition par écrit et elle substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du Conservateur quant aux suites de l’immatriculation.

**Art. 38. –** Le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure arrêté par le Conservateur.

**Art. 39. –** Dans tous les cas où une demande d’immatriculation ne peut être accueillie quelle que soit la cause de l’empêchement et à quelque moment de la procédure qu’il se produise, le Conservateur doit inviter les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elles déposés : il joint en opérant la restitution, une déclaration écrite faisant connaître les motifs du rejet.

Une minute de la déclaration reste jointe au dossier et le Conservateur émarge les pièces restituées d’un visa *nevarietur* après avoir tiré s’il le juge opportun, des copies collationnées contresignées par les parties.

Les règles régissant le contentieux né de la procédure de l’immatriculation sont fixées par décret.

### SECTION 2. – DE LA FORMALITE DE L’IMMATRICULATION.

**Art. 40. –** L’immatriculation d’un immeuble sur le livre foncier comporte :

1. l’inscription au registre des dépôts d’une mention constatant l’achèvement de la procédure ;
2. l’établissement du titre foncier sur le livre foncier ;
3. la rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ;
4. la mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier ;
5. l’établissement d’une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d’inscription à délivrer aux titulaires de droits réels.

**Art. 41. – I -** Le Conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu’il effectue au dossier prévu par l’article 13, à l’expiration du délai soit de la demande d’inscription, soit du recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d’immatriculation.

1. **–** Il rédige, au vu des déclarations insérées dans la réquisition, des demandes d’inscription acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les demandes d’inscription non acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l’origine et le mode d’exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l’immeuble.
2. **–** Il dresse sur le livre foncier le titre foncier qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :
3. description de l’immeuble, avec indication de ses consistances, situation et limites ;
4. mention sommaire des droits réels existants sur l’immeuble et des charges qui le grèvent ;
5. désignation du propriétaire.
6. **–** Il annexe à ses archives les pièces produites à l’appui de la réquisition d’immatriculation.
7. **–** Enfin, il établit sur des formules spéciales :
   1. pour le propriétaire, s’il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des co- propriétaires indivis d’un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ;
   2. pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels inscrits, un certificat d’inscription.

Les copies de titres et certificats d’inscription emportent exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

**Art. 42. –** Le titre foncier est définitif et inattaquable, il constitue le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l’immeuble au moment de l’immatriculation.

**Art. 43. –** Toute action tendant à la revendication d’un droit réel non révélé en cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d’un immeuble immatriculé est irrecevable.

Les détenteurs de créances hypothécaires et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi l’immatriculation peuvent seuls, en se conformant aux dispositions du chapitre II du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure, l’inscription de leurs droits sur le titre foncier, sous la double réserve de ne point préjudicier à d’autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu’à compter de leur inscription.

**Art. 44. –** Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d’une immatriculation ne peuvent se pourvoir que par voie d’action personnelle en indemnité.

**Art. 45. –** En cas de perte par le titulaire d’une copie de titre foncier ou d’un certificat d’inscription, le conservateur n’en peut délivrer un duplicata que sur le vu d’un jugement motivé l’ordonnant, rendu après publication d’un avis inséré dans deux numéros consécutifs du Journal officiel.

La requête devant le juge n’est recevable que lorsqu’elle est introduite quarante cinq (45) jours au moins après la seconde insertion de l’avis de perte sus-indiqué.

La délivrance d’un duplicata rend nulle et de nul effet la copie d’un titre foncier ou d’un certificat d’inscription.

### CHAPITRE II. – PUBLICATION DES DROITS REELS. SECTION PREMIERE. – DE LA FORMULE DE L’INSCRIPTION.

**Art. 46. –** La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue à l’article 2 et exigée par l’article 20 pour l’existence et la validité desdits droits à l’égard des tiers, est assurée par la formalité de l’inscription.

**Art. 47. –** Tous faits, conventions ou sentences, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d’en changer le titulaire ou les conditions d’existence, tous baux d’immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d’une somme équivalente à plus d’une année de loyer ou fermages non échus doivent, en vue de l’inscription, être constatés par acte authentique sauf dérogations législatives.

Les règles de forme édictées à l’alinéa précédent ne s’appliquent pas, à la condition que lesdits faits, conventions ou sentences soient constatés par écrit dans les formes déterminées par la loi, aux actes passés par l’Etat et les autres personnes publiques.

**Art. 48. –** Les actes dressés pour la constatation d’une convention doivent contenir, outre les éléments essentiels des contrats :

1. l’énonciation conforme aux actes de l’état-civil, pour les individus, des prénoms, nom, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des noms ou raison sociale, nature et siège des parties contractantes ;
2. l’indication de la capacité des contractants et de la qualité en laquelle ils agissent appuyées des déclarations précises en ce qui concerne l’état civil ;
3. la désignation par le numéro du titre foncier de l’immeuble que doit affecter l’inscription.

**Art. 49. –** La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite soit dans les intitulés d’inventaires, soit au moyen d’actes de notoriété ou de jugement d’hérédité, contenant :

1. l’énonciation conforme aux actes de l’état civil, pour les individus, des prénoms, nom, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres personnes morales, des noms, raison sociale, nature et siège du défunt et de ses héritiers ;
2. l’indication, en ce qui concerne le défunt, s’il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament, en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l’hérédité ;
3. la désignation par le numéro de titre foncier des immeubles transmis.

Ces actes de notoriété et intitulés d’inventaires sont dressés par un notaire avec, en annexe le jugement définitif d’hérédité rendu conformément à l’article 403 du Code de la famille.

**Art. 50. –** Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels, la constatation écrite est fournie par les actes judiciaires, et, s’il y a lieu, par les pièces de procédures judiciaires ou extrajudiciaires, lesquelles, doivent indiquer, en les désignant par numéro de titre foncier les immeubles grevés transmis ou libérés.

**Art. 51. –** Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l’article 55, requérir du Conservateur l’inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l’inscription d’un droit réel immobilier.

Toutefois, pour que la demande soit recevable, il est nécessaire que l’acte ou le fait sur lequel elle est basée émane du titulaire d’une inscription antérieure régulière et qu’aucune inscription postérieure à celle-là ne s’oppose à l’exercice du nouveau droit invoqué.

Toute demande doit en outre contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où est situé l’immeuble, domicile auquel peuvent être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers nécessités par l’application des dispositions de la présente loi et des textes subséquents.

**Art. 52. –** Exceptionnellement et sans nuire par ailleurs à l’exercice par toute autre personne du droit conféré par l’article précédent, l’hypothèque forcée des incapables doit être inscrite aux livres fonciers dans le délai de dix jours, à compter de la date des actes prévus à l’article 915 du Code des Obligations civiles et commerciales à la requête du greffier du juge des tutelles.

**Art. 53. –** Sont également inscrites aux livres fonciers à la requête du syndic et dans le délai de dix jours, les causes d’indisponibilité des immeubles résultant soit des dispositions du jugement qui prononce le règlement judiciaire, la liquidation des biens ou la faillite personnelle, soit de tous autres actes ou contrats.

**Art. 54. –** L’ordre des inscriptions, en matière d’hypothèque, règle le rang de priorité des créanciers.

**Art. 55. –** Les demandes d’inscription doivent être accompagnées du dépôt :

**I –** S’il s’agit de mutations contractuelles et de conventions en général :

1. d’une expédition ou du brevet pour les actes publics, de l’original pour les actes visés à l’article 47 alinéa 2 ;
2. de la copie du titre foncier de l’immeuble ;
3. spécialement, s’il s’agit de la modification ou de l’extinction d’un droit réel grevant l’immeuble, du certificat d’inscription relatif à ce droit.
4. **-** S’il s’agit de l’hypothèque forcée de l’Etat et des autres personnes publiques :
   1. d’une copie certifiée conforme par le Ministre chargé des Finances de l’acte portant nomination du comptable ou de tous autres actes soumis à la publicité ;
   2. de la copie du titre exécutoire.
5. **–** S’il s’agit de mutations opérées après décès :
   1. pour les successions ab-intestat :
      1. d’une expédition de l’acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;
      2. d’une expédition du jugement d’hérédité ;
      3. d’une expédition ou brevet de l’intitulé d’inventaire ou de l’acte de notoriété prévus à l’article 49 lorsque le jugement d’hérédité ne contient pas l’inventaire des biens du de cujus ;
      4. de la copie du titre foncier de l’immeuble concerné ;
      5. s’il s’agit de la transmission des droits réels grevant un immeuble, du certificat d’inscription relatif à ces droits ;
   2. pour les successions testamentaires : indépendamment des pièces visées au 1) du présent paragraphe :
      1. d’une expédition du testament ;
      2. d’une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs ou du jugement prononçant l’envoi en possession desdits légataires ;
   3. pour les successions appréhendées à titre provisoire : indépendamment des pièces énumérées au 1) du présent paragraphe : d’une expédition du jugement d’envoi en possession provisoire ou définitive des successeurs ou héritiers.
6. **–** S’il s’agit des décisions judiciaires conférant l’hypothèque forcée ou prononçant la nullité ou la résolution d’un droit réel ou d’un titre de même ordre ou nature :
   1. des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extrajudiciaires soumis à la publicité ;
   2. de la copie du titre foncier et du certificat d’inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire.

Toute demande d’inscription doit contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où se trouve situé l’immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués, par la suite, toutes notifications, significations et tous actes de procédure divers nécessités par l’application des dispositions de la présente loi.

Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

**Art. 56. –** Le Conservateur remet au déposant, s’il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt.

Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des copies de titres et certificats d’inscription, ou lors de la remise des pièces, dans les cas spécifiés aux articles 62 et 68.

**Art. 57. –** Avant de déférer à la demande d’inscription, le conservateur procède à la vérification des pièces déposées, et s’assure :

1. de l’identité des parties ;
2. de leur capacité ;
3. de l’inscription au titre foncier du droit du disposant ;
4. de la disponibilité de l’immeuble ;
5. de la régularité de l’acte au point de vue de sa forme extérieure.

**Art. 58. –** L’identité des parties est garantie par l’intervention du magistrat ou de l’officier ministériel ou public rédacteur.

La capacité des parties est établie :

1. par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 48 et 49 ;
2. par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

**Art. 59. –** l’inscription au titre foncier du droit du disposant ne doit être infirmée par aucune inscription ultérieure alors même que cette dernière ne figurerait pas encore sur la copie du titre.

**Art. 60. –** L’immeuble est tenu pour disponible s’il n’existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du titre foncier affecté aux charges de cette nature ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

**Art. 61. –** La régularité des actes consiste dans l’observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions légales et réglementaires en vigueur à l’exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

**Art. 62. –** Si la vérification révèle l’absence ou l’insuffisance de l’un de ces éléments essentiels pour la validité de l’inscription, le conservateur refuse la formalité et restitue au requérant les pièces déposées, revêtues d’un visa ne varietur en y joignant une déclaration écrite, dont il conserve minute et par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

**Art. 63. –** L’inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l’extinction des droits réels comporte :

1. la constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant à l’inscription ;
2. la rédaction de bordereaux analytiques rappelant, outre les dispositions inhérentes à la nature du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires soumises à la publicité ;
3. **a)** s’il s’agit d’un acte constitutif d’une charge ou d’un droit réel ou transmissif de propriété, la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées.

**b)** s’il s’agit d’un acte extinctif d’une charge ou d’un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le titre foncier.

1. La reproduction des mêmes mentions ou radiations sur la copie du titre foncier et l’annexion à celle-ci d’un duplicata du bordereau analytique correspondant ;
2. L’établissement d’un certificat d’inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l’annulation du certificat d’inscription précédemment établie au nom du titulaire du droit éteint.

**Art. 64. –** L’inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d’existence d’un droit réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l’immeuble, est faite dans la même forme ; mais la mention sommaire prévue aux numéros 3° et 4° de l’article 63, au lieu de figurer au titre foncier et sur la copie de ce titre, est reportée, en forme d’annotation marginale, sur les bordereaux analytiques se rapportant à l’inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d’inscription correspondant.

**Art. 65. –** L’inscription de l’hypothèque conférée sur un droit réel préexistant est faite également dans la forme prévue à l’article 63 et sur le titre du fonds démembré ; mais d’une par, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d’inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé ; d’autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d’une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement ; enfin, la même mention sommaire est reproduite en forme d’annotation marginale, tant sur le certificat d’inscription déjà visé que les duplicata du bordereau analytique de l’acte qui opère le démembrement.

**Art. 66. –** Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d’inscription ne sont pas représentés par le requérant à l’inscription, si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs, le conservateur refuse d’y procéder.

Dans tous les autres cas et après vérification, il reçoit le dépôt, fait l’inscription sur le titre foncier, la notifie aux détenteurs des copies ou certificats, avec sommation d’avoir à représenter lesdites pièces dans la huitaine et, jusqu’à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été rétablie, il refuse toute nouvelle inscription, prise de leur consentement.

La notification est faite dans les formes prévues par décret.

**Art. 67. –** Lorsque les faits ou conventions susceptibles d’être publiés se produisent ou sont conclus au cours de la procédure d’immatriculation l’inscription n’en peut être opérée qu’après l’établissement du titre foncier.

Toutefois, il est loisible au bénéficiaire du droit à s’inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d’effectuer sans attendre l’achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions des actes à inscrire, au jour de l’immatriculation, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

La validité de ces inscriptions reste soumise aux règles qui régissent le droit commun auquel l’immeuble n’échappe qu’au jour de l’immatriculation.

**Art. 68. –** Les copies de titres fonciers et certificats d’inscription sont seuls restitués aux parties, les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation et le conservateur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés des copies, reproductions certifiées conformes par lui faisant foi de leur contenu.

**Art. 69. –** Si l’inscription d’une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il peut être pris en cas d’urgence et en vertu d’une ordonnance du Président du Tribunal régional une inscription conservatoire, laquelle n’a d’effet que jusqu’au jugement définitif ; si ce jugement maintient tout ou partie de l’inscription ce qui a été maintenu prend rang à la date de l’inscription conservatoire.

**Art. 70. –** Si l’inscription d’une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différé, par application de l’article 130 de l’acte uniforme portant organisation des sûretés de l’OHADA, l’acte constitutif de cette hypothèque n’en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et un original ou une expédition, suivant le cas, en est remis, avec la copie du titre foncier, au créancier hypothécaire ; celui-ci effectue le dépôt à la conservation, en faisant défense, par écrit au conservateur de déférer à aucune réquisition d’instruction au préjudice de son droit dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts, et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, dans le cadre réservé à cet effet. Exceptionnellement, cette mention n’est pas reproduite sur la copie du titre.

Si, dans le cours du délai de validité de l’opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède préalablement à l’inscription de l’hypothèque différé qui prend rang du jour du dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l’expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l’inscription régulière de son droit, qui a cessé d’être garanti par le dépôt pour opposition.

**Art. 71. –** Les personnes dont les droits, auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l’annulation ; mais ces modifications ou annulations, sauf dans le cas où elles sont la conséquence d’une réserve mentionnée au titre foncier, ne peuvent préjudicier aux tiers de bonne foi.

Toutefois, l’héritier revendiquant, dans les six mois qui suivent l’ouverture de la succession, tout ou partie de l’hérédité, peut demander en même temps que l’annulation de l’inscription prise à son préjudice, celle des droits constitués dans l’intervalle au profit des tiers par l’héritier apparent.

**Art. 72. –** Toute demande tendant à obtenir la modification ou l’annulation d’une inscription peut faire l’objet d’une mention sommaire préventive, dite prénotation sur le titre foncier, avant d’être portée devant le Tribunal Régional.

Cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du Président du Tribunal, rendue sur requête, à charge de lui en référer. La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

A défaut de prénotation, le jugement n’a d’effet à l’égard des tiers que du jour où il est inscrit.

### SECTION 2. – DE LA REUNION ET DE LA DIVISION DES TITRES FONCIERS.

**Art. 73. –** Lorsque les deux immeubles contigus sont réunis par suite d’une acquisition ou par l’effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d’un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l’inscription du fait juridique générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers en un seul.

Cette fusion s’effectue soit au moyen de l’annulation des deux titres anciens et de la création d’un titre nouveau, sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des titres annulés, soit par l’annulation d’un seul desdits titres et le report sur le second, indépendamment des mentions relatives à l’augmentation de superficie, consistance et valeur de l’immeuble, des inscriptions sont radiés du titre annulé. Cette opération n’est cependant admise qu’autant qu’elle ne préjudice en rien aux droits inscrits sur les titres fonciers fusionnés.

Elle peut être étendue au cas de rattachement à un immeuble d’une parcelle détachée d’un autre immeuble contigu ou de réunion de plus de deux immeubles en un seul.

**Art. 74. -** Lorsqu’un immeuble est divisé par suite d’aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain. Un plan de lotissement est déposé à la conservation avec les pièces nécessaires à l’inscription ultérieure de l’acte de vente ou de partage à publier.

Dans les plus brefs délais possibles après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par un géomètre du cadastre à la vérification du plan fourni, et s’il y a lieu, à sa rectification aux frais du requérant.

La date de cette opération qui doit être faite en présence des parties à l’acte à inscrire, est portée à leur connaissance vingt-quatre heures au moins à l’avance, par une notification en la forme ordinaire.

Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé également en présence des mêmes parties et signé par elles. Ces résultats restent acquis quand bien même toutes les parties, régulièrement convoquées, n’auraient pas assisté à la vérification.

**Art. 75. –** Dès que le bornage est achevé, le conservateur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l’inscription de l’acte. Il établit en conséquence, au nom de chacun des propriétaires des lots distincts, un nouveau titre foncier sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien ; ce dernier, après inscription des mentions relatives à la diminution du superficie, consistance et valeur de l’immeuble, reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée, ou, en cas de partage ou de vente par lots, est mis à l’attributaire ou à l’acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

**Art. 76. –** Lorsque les faits ou conventions susceptibles d’être publiés se produisent ou sont conclus au cours d’une procédure de morcellement, l’inscription n’en peut être opérée qu’après l’établissement des nouveaux titres fonciers.

Toutefois, il est loisible, au bénéficiaire du droit à inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d’effectuer sans attendre l’achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions des actes à inscrire, et, au jour du morcellement, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

### CHAPITRE III. – CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

**Art. 77. –** Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans des dossiers correspondants aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche, de copie ou reproduction.

**Art. 78. –** A cet effet, les intéressés présentent au conservateur de la propriété et des droits fonciers une réquisition, rédigée en double exemplaire, datée et signée et tendant à la délivrance, suivant le cas ;

* d’un certificat constatant la concordance d’un titre foncier et la copie dudit titre ;
* d’un certificat constatant la concordance d’un certificat d’inscription avec les énonciations du titre foncier relatives au même droit réel ;
* de l’état des droits réels appartenant à une personne déterminée ;
* de l’état des charges et droits réels grevant un immeuble déterminé ;
* de la copie d’un acte déposé au dossier d’un immeuble à l’appui d’une inscription ou du bordereau analytique qui s’y rapporte.

Les certificats, états, copies ou reproductions sont établis à la suite de l’une des réquisitions, la seconde reste aux archives de la conservation.

Lorsqu’il est requis du conservateur un état des charges et droits réels grevant un immeuble en cours de morcellement, le conservateur est tenu de faire mention, dans son état, de ladite procédure.

**Art. 79. –** Au cas où l’immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d’une hypothèque à inscription différée dans les conditions fixées par l’article 70 de la présente loi, mention doit en être faite à la suite de l’état ou du certificat requis, avec indication de la durée de validité de l’opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

### TITRE III. – SANCTIONS

### CHAPITRE PREMIER. – RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR.

**Art. 80. –** Le Conservateur ne peut rejeter la demande, ni retarder l’exécution d’une formalité régulièrement requise, ni enfin refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d’inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommage intérêts. A cet effet, un procès- verbal constatant le refus ou le retardement est dressé immédiatement à la diligence des requérants par un huissier.

**Art. 81. –** Dans le cas où, par suite de l’irrégularité de la demande ou de l’insuffisance des titres, le Conservateur refuse l’immatriculation d’un immeuble ou l’inscription d’un droit réel, en exécution des articles 61 et 62, sa décision est susceptibles de recours devant le président du Tribunal Régional territorialement compétent.

Si le refus d’immatriculation est opposé par le Conservateur, à la suite d’une décision judiciaire, le recours s’exerce devant le Tribunal compétent. A cet effet, une requête, appuyée des actes restitués et de la déclaration souscrite par le Conservateur est présentée par la partie au magistrat compétent qui statue par voie d’ordonnance motivée, sans frais.

Le Conservateur est tenu, s’il succombe, de se conformer aux dispositions de l’ordonnance qui est déposée à la conservation avec les pièces justificatives de la formalité requise.

Les tiers conservent en tout état de cause la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par l’article 71, la modification ou l’annulation des inscriptions ainsi obtenues.

**Art. 82. –** Le Conservateur est responsable du préjudice résultant :

1. de l’omission sur ses registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;
2. de l’omission sur les copies, des inscriptions portées sur le titre, sauf l’hypothèque prévue à l’article 66 ;
3. du défaut de mention, à savoir :
   1. sur les titres fonciers, des inscriptions affectant directement la propriété ;
   2. dans les états et certificats d’une ou plusieurs inscriptions existantes à moins qu’il ne soit exactement conforme aux réquisitions des parties ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

**Art. 83. –** Les erreurs, et les omissions engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises, dans la mesure du préjudice qu’elles ont pu causer aux intéressés.

**Art. 84. –** L’immeuble à l’égard duquel ont été omis ou inexactement reportés, dans les copies de titres ou dans les certificats d’inscription un ou plusieurs des droits inscrits qui doivent y figurer légalement, n’en demeure pas affranchi ou libéré, sauf la responsabilité du conservateur, s’il y a lieu.

**Art. 85. –** Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans la rédaction du titre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le conservateur peut également effectuer d’office et sous sa responsabilité la rectification des irrégularités provenant de son chef.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

En cas de perte, par le conservateur d’une copie de titre foncier ou d’un certificat d’inscription, le duplicata est délivré sur le vu d’un jugement l’ordonnant, sur simple requête du Conservateur.

**Art. 86. –** Si le conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n’acceptent pas les rectifications opérées, le tribunal, saisi par simple requête, statue en chambre du Conseil.

**Art. 87. –** Si l’omission ou l’erreur est reconnue par le tribunal ou par le conservateur, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titres et certificats d’inscription d’avoir à effectuer dans un délai de trois jours, le dépôt desdits certificats et copies.

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l’article 66.

**Art. 88. –** Les conservateurs de la propriété et des droits fonciers sont tenus de se conformer, dans l’exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions de la présente loi, à peine d’une amende, de

* 1. à 500.000 francs, pour la première infraction, et de destitution pour la seconde, sans préjudice de dommages intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l’amende.

**Art. 89. –** Le paiement des sommes dues tant aux parties qu’au Trésor public, par application de l’article 88, est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété et des droits fonciers sont tenus de fournir à leur entrée en fonctions et dont l’affectation est maintenue pendant dix années après la cessation desdits fonctions.

**Art. 90. –** Le refus de déférer aux sommations du Conservateur dans le cas de l’article 66 est passible des peines prévues à l’article 196 du Code Pénal sans préjudice des dommages intérêts envers la partie lésée s’il y a lieu.

**Art. 91. -** Tout officier ministériel qui assiste des parties dans une transaction conclue en violation de l’article 5, est passible d’une amende de 100.000 francs dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre et d’enregistrement sans préjudice des dommages intérêts envers la partie lésée s’il y a lieu.

**Art. 92. –** L’altération des titres fonciers, des copies de ces titres ou des certificats d’inscriptions dans les conditions déterminées par l’article 132 du Code pénal est passible des peines prévues par ledit code.

**Art. 93. –** L’enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines édictées par l’article 369 du Code pénal.

### TITRE IV. – FRAIS ET EMOLUMENTS

**Art. 94. –** L’accomplissement des formalités prévues pour l’application du système de la conservation de la propriété et des droits fonciers donne lieu au paiement par les requérants :

* + 1. au profit du Trésor public, de droits de publicité foncière ;
    2. au profit des conservateurs de la propriété et des droits fonciers, de salaires représentatifs du travail matériel effectué et de la responsabilité assumée.

**Art. 95. –** Le mode d’assiette, la quotité et les règles de perception des droits visés au 1° de l’article 94 sont fixés conformément aux dispositions du Code général des Impôts.

Les salaires visés au 2° de l’article 94 sont déterminés dans les conditions fixées par décret.

### TITRE V. – DISPOSITIONS FINALES

**Art. 96. –** Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi, notamment le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française.

Les procédures engagées sous l’empire desdites dispositions sont poursuivies et donnent lieu, après achèvement, à l’établissement des titres, copies et certificats dans les conditions et formes fixées par la présente loi.

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

Fait à Dakar, le 30 mars 2011

Par le Président de la République : Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre, Souleymane Ndéné NDIAYE

## Loi n°66-70 du 13 Juillet 1966 relative aux contrats spéciaux : la vente et les autres contrats translatifs de propriété (Code des Obligations Civiles et Commerciales) (Extrait)

### DEUXIEME PARTIE : DES CONTRATS SPECIAUX

### LIVRE PREMIER : LES CONTRATS TRANSLATIFS DE PROPRIETE

### CHAPITRE III : LES CONTRATS RELATIFS AUX DROITS REELS PORTANT SUR LES IMMEUBLES IMMATRICULES

#### Article 379 : Domaine d’application

Les contrats relatifs à des immeubles immatriculés sont soumis aux dispositions spéciales du présent chapitre.

#### Article 380 : Immatriculation obligatoire

A peine de nullité absolue du contrat, l’immatriculation de tout immeuble est obligatoire pour la validité des conventions constituant ou transférant un des droits protégés par le régime de l’immatriculation foncière.

#### Article 381 : Transfert de droit réel

L’acquisition du droit réel résulte de la mention au titre foncier du nom du nouveau titulaire du droit.

Celui-ci acquiert de ce fait sur l’immeuble un droit définitif et inattaquable dont l’étendue est déterminée juridiquement et matériellement par les énonciations du titre foncier.

### SECTION PREMIERE : REGLES GENERALES

#### Article 382 : Avant-contrat

L’acte par lequel les parties s’engagent, l’une à céder, l’autre à acquérir un droit sur l’immeuble, est une promesse synallagmatique de contrat.

Elle oblige l’une et l’autre partie à parfaire le contrat en faisant procéder à l’inscription du transfert du droit à la Conservation de la propriété foncière.

#### Article 383 : Conditions de forme

Le contrat doit, à peine de nullité absolue, être passé par devant un notaire territorialement compétent sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

#### Article 384 : Détermination de l’objet du contrat

L’étendue du droit immobilier objet du contrat est fixée par le titre foncier.

#### Article 385 : Détermination du prix

Le prix doit être strictement indiqué dans le contrat.

Tout accord de quelque nature qu’il soit, tendant à exiger un supplément au prix fixé dans le contrat, est nul.

La dissimulation du prix réel se prouve par tous moyens.

#### Article 386 : Obligation spéciale du vendeur

Le vendeur doit mettre la copie du titre foncier ou le certificat d’inscription à la disposition de l’acquéreur afin d’y faire inscrire la mutation du droit.

En cas d’inexécution de cette obligation, l’acquéreur fait ordonner par justice la remise de ce document entre ses mains et la mention au titre foncier de la mutation intervenue.

#### Article 387 : Frais du contrat

Les frais du contrat et de l’inscription au titre foncier sont, sauf convention contraire, à la charge de l’acquéreur.

#### Article 388 : Effets de l’inscription

Conformément au régime de l’immatriculation foncière, sont irrecevables ou inopposables aux tiers, ou doivent être réservés expressément au contrat et publiées au titre foncier, les actions susceptibles d’enlever à l’acquéreur partiellement ou pour le tout le bénéfice de la mutation intervenue à son profit.

#### Article 389 : Garanties du vendeur

Le vendeur bénéfice pour le paiement du prix des garanties prévues par les règles propres aux immeubles immatriculés.

### SECTION II : REGLES PROPRES ACERTAINS CONTRATSPORTANT SUR DESIMMEUBLESIMMATRICULES

#### Article 390 : Publicité obligatoire

En dehors des contrats soumis à publicité par les textes relatifs à l’immatriculation foncière, le bail assorti d’une promesse de vente doit faire l’objet d’une inscription au titre foncier pour être opposable aux tiers.

#### Article 391 : Echange immobilier, transfert de la propriété

Le transfert de propriété des immeubles qui font l’objet d’un échange se produit par l’inscription de chacun des transferts aux titres fonciers respectifs.

## Loi n°2013-04 du 08 juillet 2013 abrogeant et remplaçant la loi n°77-85 du 10 août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières et instituant un régime de déclaration préalable aux transactions portant sur un immeubles ou un droit réel immobilier

L’Assemblée Nationale a adopté en sa séance du vendredi 28 juin 2013 ; Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

**Article premier** : Est abrogée la loi n°77-85 du 10 août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières.

**Article 2** : Il est institué un régime de déclaration préalable aux transactions portant sur un immeubles ou un droit réel immobilier.

**Article 3** : Les opérations ci-après sont soumises à une déclaration préalable :

1. Cession à titre onéreux ou gratuit ;
2. Echange avec ou sans solute ;
3. Partage ;
4. Apport en société ;

**Article 4** : La déclaration est déposée auprès de la Direction de l’Enregistrement, des Domaines et du Timbre avant le dépôt de l’acte qui constate la transaction.

**Article 5** : La réquisition d’inscription de la mutation au Livre foncier est accompagnée, obligatoirement, d’une copie de la déclaration mentionnant le numéro et la date de la décharge.

**Article 6** : La déclaration préalable est rédigée en deux exemplaires et comporte :

1. les prénoms, nom, date et lieu de naissance, domicile, profession et nationalité des parties en cause, en ce qui concerne les personnes physiques, et pour les personnes morales, la dénomination sociale, le numéro du registre de commerce, le NINEA, le siège social et la nature de l’activité ;
2. la nature de l’opération ;
3. la désignation complète de l’immeuble ou des droits réels immobiliers, objet de l’opération

;

1. les conditions financières.

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

Fait à Dakar, le 08 juillet 2013

Par le Président de la République, Macky SALL

Par le Premier Ministre, Abdoul MBAYE

## Décret n°77-754 du 20 Septembre 1977 fixant les conditions d’application de la loi n°77-85 du 10 Août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines

**transactions immobilières**

#### Article premier

L’autorisation requise pour la validité des opérations visées à l’article 1er de la loi n°77-85 du 10 Août 1977 est demandée par la ou les parties qui désirent procéder à la transaction ou par leur mandataire.

Cette demande comporte :

1. les prénoms, nom, date et lieu de naissance, domicile, profession et nationalité des parties en cause ;
2. la nature de l’opération ;
3. l’indication du numéro du titre foncier ;
4. la description sommaire de l’immeuble ou la désignation des droits immobiliers qui font l’objet de l’opération ;
5. s’il y a lieu, les conditions financières de l’opération ;
6. le but de l’opération.

Cette demande est rédigée en triple exemplaire sur papier libre. Elle est datée et signée et mentionne l’adresse au Sénégal, de la personne à qui la décision doit être notifiée.

#### Article 2

La demande d’autorisation est adressée au Ministre chargé des Finances et déposée à la Direction Générale des Impôts et Domaines.

#### Article 3

Il est tenu à la Direction Générale des Impôts et des Domaines un registre sur papier libre, sur lequel les demandes d’autorisation sont inscrites, jour par jour, par ordre de numéro sans blanc ni interligne. Ce registre est arrêté chaque soir.

Il est délivré un accusé de réception rappelant la date et le numéro d’inscription de la demande au registre.

Le Ministre chargé des Finances décide si l’autorisation est accordée ou refusée ; s’il en est besoin, il notifie à l’auteur de la demande qu’il sursoit à la décision aux fins d’enquête en se fixant un délai.

Les trois exemplaires de la demande sont revêtus de la mention de la décision ; l’un est renvoyé par lettre recommandée à la personne désignée dans la demande pour la recevoir ; il doit être annexé à la minute ou à l’original de l’acte ou de la déclaration de mutation.

A défaut de réponse du Ministre chargé des Finances dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l’autorisation est considérée comme accordée.

Mention du défaut de réponse est faite dans l’acte auquel le récépissé délivré lors du dépôt de la demande est annexé.

#### Article 4

Le Ministre d’Etat chargé des Finances et des Affaires Economiques est chargé de l’exécution du présent décret.

Fait à Dakar, le 20 Septembre 1977

Par le Président de la République, Léopold Sédar SENGHOR

## Loi n°88-04 du 16 Juin 1988 portant statut de la

**copropriété des immeubles bâtis**

L’Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du vendredi 3 Juin 1988 ; Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit ;

### CHAPITRE PREMIER. – DEFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

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

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

**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 et à l’utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d’entre eux.

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

* le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d’accès ;
* le gros œuvre des bâtiments, les éléments d’équipements communs y compris les parties des canalisations y afférents qui traversent les locaux privatifs ;
* les coffres, gaines ;
* les locaux des services communs ;
* les passages et corridors, notamment.

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

* 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 ;
* le droit d’affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
* le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

**Article 5.** – Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à leur 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.

**Article 6.** – Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l’objet séparément des parties privatives, d’une action en partage ni d’une licitation forcée.

**Article 7.** – Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre sont présumés mitoyens entre les locaux qu’ils séparent.

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

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

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

**Article 10.** – Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entrainées par les services collectifs et les éléments d’équipement commun en fonction de l’utilisation que ces services et éléments présentent à l’égard de chaque lot.

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

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

**Article 11.** – Lorsque des travaux ou des actes d’acquisition ou de disposition sont décidés par l’assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l’assemblée générale statuant à la même majorité.

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

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

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

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

**Article 14.** – La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité morale.

Le syndicat peut revêtir la forme d’un syndicat coopératif régi par la présente loi.

Il établit et modifie, s’il y a lieu, le règlement de copropriété.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d’entretien des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires.

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

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

**Article 16.** – Tous actes 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 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat.

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

### CHAPITRE II. – ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

**Article 17.** – Les décisions du syndic sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic nommé par l’assemblée générale et placé éventuellement sous le contrôle d’un conseil syndical.

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

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

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

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

* d’assurer l’exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l’assemblée générale ;
* d’administrer l’immeuble, de pourvoir à sa conservation, sa garde et à son entretien et, en cas d’urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l’exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
* de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ainsi que pour la publication de l’état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l’intervention de chaque copropriétaire à l’acte ou à la réquisition de publication ;
* le syndic étant seul responsable de sa gestion, l’assemblée générale peut elle seule autoriser, à la majorité prévue par l’article 25, une délégation de pouvoir, à une fin déterminée.

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

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

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

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

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

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

Avant l’expiration d’un délai de huit jours à compter de l réception de cet avis, 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, énonce le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal régional ou départemental de la situation de l’immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 25.** – Ne sont adoptées qu’à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions suivantes :

1. toute délégation de pouvoir prendra l’une des décisions visées à l’article précédent ;
2. l’autorisation donnée à certains copropriétaires d’effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l’aspect extérieur de l’immeuble et conformes à la destination de celui-ci ;
3. la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
4. les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d’obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l’établissement de cours communes, d’autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
5. les modalités de réalisation et d’exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
6. la modification de la répartition des charges visées à l’alinéa premier de l’article 10 rendue nécessaire par un changement à l’usage d’une ou plusieurs parties privatives.

**Article 26.** - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant :

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

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

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

### CHAPITRE III. – AMELIORATION, ADDITIONS DE LOCAUX PRIVATIFS ET EXERCICE DU DROIT DE SURELEVATION

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 30.** – La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires peut n’être payée que par annuités égales.

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

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

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

**Article 31.** – La surévaluation 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.

**Article 32.** - Les copropriétaires qui subsistent un préjudice par suite d 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 décidées dans les conditions prévues à l’article 27, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s’il s’agit de travaux de travaux surélévation prévus à l’article 31, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

### CHAPITRE IV. – DISPOSITIONS D’ORDRE GENERAL

**Article 33.** – Les actions personnelles nées de l’application de la présente loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent suivant le droit commun.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées 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 34.** – Un décret précisera les modalités d’application de la présente loi.

**Article 35.** – Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi et notamment la loi du 28 Juin 1938.

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

Fait à Dakar, le 16 Juin 1988

Par le Président de la République, Abdou DIOUF

## Décret n°2002-160 du 15 février 2002 portant application de la loi n°88-04 du 16 juin 1988 portant

**statut de la copropriété́ des immeubles bâtis**

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 A L’ETABLISSEMENT ET A L’ORGANISATION DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

**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 :

* 1. 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 ;
  2. 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 ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

**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 prévoie 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 statut 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 général 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 crée 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 PARTICULIERES AUX SYNDICATS COOPERATIFS

**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 crées 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 COPROPRIETAIRES

**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. – PROCEDURE

**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

Par le Président de la République : Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre, Mame Madior BOYE

## Décret n°2010-439 du 6 avril 2010 abrogeant et remplaçant le décret n°88-74 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains

**bâtis, applicable en matière de loyer**

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;

Vu le Code des Obligations Civiles et Commerciales, notamment en ses articles 569 à 577 ;

Vu la loi n°81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d’habitation ;

Vu le décret n°77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d’habitation, modifié par le décret n°81-609 du 17 juin 1981 ;

Vu le décret n°81-1034 du 25 octobre 1981 portant application de la loi n°81-21 du 25 juin 1981 précitée ;

Vu le décret n°88-074 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable pour la détermination du loyer des locaux à usage d’habitation et pour le calcul de l’indemnité d’expropriation pour cause d’utilité publique ;

Vu le décret n°2007-826 du 19 juin 2007 portant nomination du Premier Ministre ; Sur le rapport du Ministre d’Etat, Ministre de l’Economie et des Finances ;

#### DECRETE :

**Article premier :** Le décret n°88-074 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable pour la détermination du loyer des locaux à usage d’habitation et pour le calcul de l’indemnité d’expropriation pour cause d’utilité publique est abrogé et remplacé par les dispositions ci-après :

**PREMIERE PARTIE. - VALEUR DU METRE CARRE DE TERRAIN NU TITRE I. - REGON DE DAKAR**

#### COMMUNE DE LA VILLE DE DAKAR

* + 1. **DAKAR-PLATEAU**

Secteur n° 1 : Entre la Corniche, les Avenues André Peytavin, Georges Pompidou, les Allés Robert Delmas et le Boulevard de la Libération :

1°) - En bordure de la Corniche 300 000

2°) - En bordure des Grands axes et de la Place de l’Indépendance 250 000 3°) - Autres terrains du Secteur 150 000

Secteur n° 2 : Entre la Corniche, la rue Armand Angrand l’Avenue Blaise Diagne, l’Avenue Malick SY, le Boulevard du Centenaire de la Commune de Dakar, les Allées Robert Delmas, les Avenues Georges Pompidou et André Peytavin :

1°) - En bordure de la Corniche 300 000

2°) - En bordure des grands axes 200 000

3°) - Autres terrains du secteur 100 000

Secteur n° 3 : Entre la Corniche, le Boulevard Canal IV, l’Avenue Cheikh Anta DIOP, l’Avenue Blaise Diagne et la rue Armand Angrand :

1°) - En bordure de la Corniche 200 000

2°) - En bordure des grands axes 100 000

3°) - Autres terrains du secteur 80 000

#### MEDINA

Entre le Boulevard Canal IV, la Rocade Fann-Bel - Air, le Chemin de Fer, l’Avenue Malick SY, l’Avenue Blaise Diagne et l’Avenue Cheikh Anta Diop :

1°) - En bordure du Boulevard du Général De Gaulle Gibraltar 100 000 2°) - En bordure des autres grands axes du secteur 80 000

3°) - Autres terrains de la Médina 75 000

4°) - Autres terrains de Fass 65 000

5°) - Autres terrains de Colobane 65 000

#### FANN

Entre la Corniche, le Boulevard Canal IV, l’Avenue Cheikh Anta Diop jusqu’à la limite sud du Camp DA-160 et la Corniche Ouest :

1°) - En bordure de la Corniche 220 000

2°) - Autres terrains de Fann Résidence 175 000

3°) - Autres terrains de Fann Mermoz 175 000

4°) - Autres terrains de Fann Hock 110 000

#### POINT E

Entre l’Avenue Cheikh Anta DIOP, l’Avenue Bourguiba, les Allées Seydou Nourou TALL, la rue 9 bis et la Rocade Fann Bel-Air :

1°) - Entre la rue 9bis, l’Avenue Bourguiba, l’Avenue Cheikh Anta DIOP et La Rocade Fann Bel- Air 150 000

2°) - En bordure du Boulevard Canal IV 100 000

* + 1. **MERMOZ, SACRE-CŒUR ET PYROTECHNIE** Entre l’Avenue Cheikh Anta Diop, l’ancienne piste, la limite Est de l’Aéroport Léopold Sédar SENGHOR, la limite Sud de Commune d’Arrondissement de Grand-Yoff, les limites Ouest et Nord du secteur N et la VDN :

1°) - En bordure de la VDN 90 000

2°) - En bordure de l’Avenue Cheikh Anta DIOP 90 000 3°) - En bordure de l’ancienne piste 90 000

4°) - Autres terrains du lotissement administratif de l’Ecole de Police 110 000 5°) - Autres terrains de SICAP-MERMOZ 75 000

6°) - Autres terrains de pyrotechnie et Mermoz-Sotrac 75 000

7°) - Autres terrains de Sacré-Cœur et de Liberté VI extension 90 000

#### OUAKAM

Dans les limites de la Commune d’Arrondissement de Ouakam : 1°) - Ouakam Côté Mer et Route de la Plage 200 000

2°) - Village traditionnel de Ouakam 30 000

3°) - Autres terrains du secteur 75 000

1°) - Ile de Gorée 300 000

2°) - Ile de NGor 200 000

#### LES ILES DE GOREE ET DE NGOR

Dans les limites de la Commune d’Arrondissement de NGor : 1°) - Village traditionnel de NGor 30 000

2°) - Littoral 220 000

3°) - Almadies 100 000

4°) - Autres zones hôtelières 175 000

5°) - Autres terrains du secteur 75 000

#### NGOR

Dans les limites de la Commune d’Arrondissement de Yoff : 1°) - Village traditionnel de Yoff 30 000

2°) - Littoral 125 000

3°) - Autres terrains du secteur 65 000

#### YOFF

* + 1. **GRAND - YOFF**

Dans les limites de la Commune d’Arrondissement de Grand-Yoff : 1°) - Quartiers traditionnels de Khar-Yalla et de Grand-Yoff 30 000 2°) - Foire et Sud-Foire 90 000

3°) - Autres terrains du secteur 75 000

#### PATTE-D’OIE

Dans les limites de la Commune d’Arrondissement de Patte-d’Oie : 1°) - KeurDamel et zone du stade Léopold Sédar SENGHOR 80 000 2°) - Grand Médine 25 000

3°) - Autres terrains du secteur 65 000

1°) - En bordure de la VDN 80 000

2°) - Littoral 100 000

3°) - Village traditionnel de Cambérène 30 000

4°) - Autres terrains du secteur 50 000

#### HLM GRAND MEDINE, PARCELLES ASSAINIES ET CAMBERENE

* + 1. **GRAND - DAKAR**

Entre la rue 9 bis, la rue 11, le Boulevard Dial DIOP, la rue Darabis, la rue Abebe Bikila, l’Avenue Bourguiba, l’Avenue Cheikh Ahmadou Bamba et la Rocade Fann Bel-Air :

1°) - Zones A et B 80 000

2°) - Bopp, Cerf-Volant et Ouagou Niayes 70 000

3°) - Grand-Dakar, Usines Bène Tally et Niary Tally 60 000

#### LOTISSEMENTS SICAP ET DERKLE

1°) - Sicap Amitié I, II et Rue X 100 000

2°) - Sicap Amitié III, Karack et Baobabs 110 000 3°) – Sicap Darabis et Liberté I à VI 75 000

4°) – Sicap Dieuppeul I à IV 75 000

5°) - Derklé et Castors 60 000

#### ZONES INDUSTRIELLE ET PORTUAIRE

1°) - Zone portuaire 65 000

2°) - Zone Industrielle 60 000

#### HLM, CITE DES EAUX ET SODIDA

Entre l’Avenue Cheikh Ahmadou Bamba, l’Avenue Bourguiba, la Route du Front de Terre, l’Autoroute et la Rocade Fann-Bel-Air :

1°) - Cité Port, Cité Douanes et HLM Nimzat 65 000 2°) - HLM V et VI 65 000

3°) - HLM I, II, III et IV 60 000

4°) - SODIDA et Zone artisanale 70 000

5°) - Cité des Eaux 60 000

#### HANN

1°) - Hann Plage 50 000

2°) - Ouest Parc forestier de Hann et TP SOM 35 000

3°) - En bordure de la Route de Rufisque, entre la Route du CVD et la Route du Front de Terre 25 000

4°) - Hann Village 15 000

5°) - Hann Pêcheurs 15 000

6°) - Hann Montagne 15 000

7°) – Hann Ferrailles 15 000

#### COMMUNE DE LA VILLE DE PIKINE

*Secteur n° 1 : Ville de Pikine* :

1°) – Tally Boubess, Tally Icotaf, Tally Boumack et la Rue X 40 000 2°) - Autres terrains viabilisés 30 000

3°) - Terrains non viabilisés 20 000

*Secteur n° 2 : Thiaroye :*

1°) - Terrains viabilisés 40 000

2°) - Terrains non viabilisés 20 000

3°) - En bordure de la Route nationale, entre l’Autoroute et l’ex Zone Franche Industrielle 40 000

*Secteur n° 3 : Yeumbeul :*

1°) - Terrains viabilisés 20 000

2°) - Terrains non viabilisés 15 000

*Secteur n° 4 : Malika :*

1°) - Littoral 50 000

2°) - Terrains viabilisés 50 000

3°) - Terrains non viabilisés 15 000

*Secteur n° 5 : Keur Massar :*

1°) - Terrains viabilisés 25 000

2°) - Terrains non viabilisés 15 000

*Secteur n° 6 : Mbao, Keur Mbaye Fall et Kamb :*

1°) - En bordure de la Route nationale, entre l’ex Zone Franche Industrielle et le Cap des Biches 30 000

2°) - Autres terrains viabilisés 20 000

3°) - Autres terrains non viabilisés 15 000 4°) - Terrains de la ZAC de MBAO 25 000

*Secteur n° 7 : Autres terrains du Département de Pikine 10 000*

#### COMMUNE DE LA VILLE DE GUEDIAWAYE

1°) - Station 10, Cité Nations-Unies et Golf 50 000

2°) - Littoral 70 000

3°) - Autres terrains du département de Guédiawaye 40 000

#### COMMUNE DE RUFISQUE

1°) - Boulevard Maurice Guèye 10 000

2°) – Keury Souf et Keury Kao 7 000

3°) - Thiokho, NDeunkou, Médine et Diokoul 5 000

4°) - Dangou, Fass, Guindelle 5 000

5°) - Santhiaba, Arafat, Colobane 5 000

6°) - Mérina, Thiawlène, Gouye Mouride 5 000

7°) - HLM 10 000

8°) - Autres terrains viabilisés 7 000

9°) - Autres terrains de la Commune 3 000

#### COMMUNE DE LA VILLE DE BARGNY

*Secteur n° 1 : Terrains à usage d’habitation :* 1°) - En bordure de la Route nationale 7 500 2°) - Autres terrains 3 000

*Secteur n° 2 : Terrains à usage agricole :*

1°) - En nature de jardins ou de vergers 1 500 2°) - Autres terrains 1 000

*Secteur n° 3 : Sindou :*

1°) - En bordure de mer 50 000

2°) - Dans le village de Sindou 5 000

3°) - Autres terrains viabilisés 7 500

#### V. AUTRES TERRAINS DE LA REGION DE

**DAKAR**

*Secteur n° 1 : Sangalcam, Bambylor, Sébikotane, Kounoune, Niakourab, Niaga, Gorom et Déni Mali Guèye :*

1°) - Littoral 5 000

2°) - Terrains à usage d’habitation 1 000

3°) - Terrains à usage de jardins ou de vergers 1 500 4°) - Autres terrains à usage agricole 750

*Secteur n° 2 : Diamniadio :*

1°) - Zone d’habitation 20 000

2°) - Zones d’activités 30 000

3°) - Autres terrains 10 000

*Secteur n° 3 : Communauté rurale de Yene :*

1°) - Littoral 20 000

2°) - Zones d’habitation 5 000

3°) - Autres terrains 1 000

### TITRE II. - REGION DE DIOURBEL

#### COMMUNE DE DIOURBEL

*Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale*

Entre le Boulevard Ely Manel FALL, la Route de Gossas (limite à l’Est des lots 89, 106, 110, rue Moustapha MBACKE, rue THEVENOT), la limite Sud du lot 243 et le boulevard Van Vollenhonven, et le Boulevard Toume 6 000

*Secteur n° 2 : Quartier Thierno KANDJI :*

Entre l’emprise de la voie ferrée, l’avenue Roume, l’avenue Van Vollenhoven et la Route de Gossas, la rue passant au Sud du Stade Ely Manel FALL, l’Elevage, les H.L.M de Grand Diourbel et les limites des Titres Fonciers 1192 et 1193 3 500

*Secteur n° 3 : Quartiers Cheikh Anta MBACKE et Cheikh Ibra FALL :*

Entre les limites des Titres Fonciers 1190 et 1191, la limite du Titre Fonciers 1190, la voie ferrée et la limite du Titre Foncier 1191

*Secteur n° 4 : Quartiers Thierno KANDJI et Médinatoul :*

Entre la voie ferrée Diourbel-Touba à partir du passage à niveau de Tocky, les limites des Titres Fonciers 1194 et 1193, la limite des lots 937 et 94, la limite Nord du Camp des Gardes et son prolongement, la limite du Titre Foncier 1193, la rue longeant la rue d’Avignon et longeant le Nord

des H.L.M. de Grand-Diourbel, la rue d’Avignon, la rue longeant le Stade Ely Manel FALL et le service de l’Elevage, la Route de Gossas, la rue THEVENOT, la rue Moustapha MBACKE et la limite des lots 110, 105, 97 et 89 3 500

*Secteur n° 5 :*

Lotissements complémentaires des quartiers Thierno KANDJI (Ndayane, Sessène), Cheikh Anta (1 et 2), Médinatoul (Sud-Est - Nord-Est) et le TF 1696 : 1 700

#### COMMUNE DE BAMBEY

*Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale :*

Entre la bretelle du CNRA, la limite du Titre Foncier 903, l’emprise de la voie ferrée et la limite du Titre Foncier 23 3 000

Secteur n° 2 : Constitué par les Titres Fonciers 903 et 619 : 2 000

Secteur n° 3 : Constitué par les Titres Fonciers 1451 - 1452 - 1454 et les lotissements complémentaires appliqués des Titres Fonciers 1899 et 1900 : 1000

#### COMMUNE DE MBACKE

*Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale :*

Entre l’emprise de la voie ferrée, la Route de Touba, la limite du Titre Foncier 796, la rue longeant les H.L.M et le lot 726 : 10 000

Secteur n° 2 : Lotissement complémentaire appliqué et viabilisé : 5 000 Secteur n° 3 : Lotissement appliqué non viabilité : 3 000

#### AUTRES TERRAINS

Situés à l’intérieur des périmètres des localités autres que celles, ci-dessus, énumérées :

*Secteur n° 1 : Communauté Rurale de Touba Mosquée*

1°) - Périmètre des TF 528 et 795 25 000

2°) - Lotissements complémentaires 15 000

3°) - Autres localités 10 000

*Secteur n° 2 : Autres terrains ruraux :*

1°) - En nature de jardins ou vergers 750 2°) - Autres terrains à usage agricole 350

### TITRE III. - REGION DE FATICK

#### COMMUNE DE FATICK

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne droite allant du lot 178 au lot 65, la ligne droite allant du lot 65 au lot 1, la ligne droite allant du lot 1 au lot 219 et la ligne brisée du lot 219 au lot 178 : 6 000

*Secteur n° 2 : Autres terrains :*

1°) - Autres terrains de la commune 3 500

2°) - Le territoire communautaire 1 000

#### COMMUNE DE FOUNDIOUGNE

*Secteur n° 1 : Quartier commercial :*

Entre la ligne allant du lot 2 au lot 150, la ligne allant du lot 150 au lot 123 et la ligne allant du lot 124 au lot 9 bis, puis du lot 9 bis au lot 2 : 7.500

*Secteur n° 2 : Autres terrains*

1°) - Autres terrains de la commune 5 000

2°) - Territoire communautaire 2 500

#### COMMUNE DE GOSSAS

*Secteur n° 1 : Quartier commercial :*

Entre la ligne allant du lot 12 au lot 1, la ligne allant du lot 1 au lot 45, la ligne allant du lot 45 au lot 56 et la ligne allant du lot 56 au lot 12 : 5.000

*Secteur n° 2 : Autres terrains*

1°) - Autres terrains de la commune 2 500

2°) - Territoire communautaire 1 000

#### COMMUNE DE GUINGUINEO

*Secteur n° 1 : Quartier commercial*

Entre la ligne droite de la limite du lot 77 à la limite Nord du lot 84, la ligne droite allant de la limite nord du lot 84 au lot 14, le boulevard de la gare allant du lot 14 au lot 1 et la ligne droite allant du lot 1 au lot 77 : 5.000

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 2 500

#### COMMUNE DE SOKONE

*Secteur n° 1 : Quartier commercial :*

Entre la ligne droite allant du lot 1 au lot 6, la ligne droite allant du lot 6 au lot 31, la ligne droite allant du lot 31 au lot 51, la ligne droit allant du lot 93 au lot 1 : 5.500

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune 3 000

#### COMMUNE DE DIOFFIOR

Tous secteurs 2 500

#### AUTRES LOCALITES

Secteur n° 1 : Niakhar, Diakhao, Tattaguine et Fimela 800 Secteur n° 2 : Passy, Djilor, Fass, Colobane, Mbar Ngathie 850 Secteur n° 3 : Zones Touristiques 20 000

Secteur n° 4 : Autres Villages côtiers 500 Secteur n° 5 : Autres terrains ruraux :

1°) - En nature de jardins ou vergers 1 000 2°) - Autres terrains à usage agricole 500

### TITRE IV : REGION DE KAOLACK

#### COMMUNE DE KAOLACK

Secteur n° 1 : Entre la rue de Thiès, passant devant les cimetières catholiques et musulmans en partant du lot 203 de Léona au lot 4761 de Dialègne, l’Avenue El Hadji Abdoulaye Niasse partant du lot 83 de Léona au lot 149 de Kaolack Ville, le domaine public fluvial, et la ligne de chemin de fer en partant du lot 263 de Léona, en longeant la ligne de chemin de fer jusqu’au fleuve Saloum : 25.000.

Secteur n° 2 : Entre la rue partant du lot 465 de Kasavil au lot 330 de Kasnack, le domaine public fluvial et la ligne droit formée par le prolongement de la limite Ouest du titre foncier n°760 : 20.000

Secteur n° 3 : Bongré - Grand Standing 20.000

Secteur n° 4 : Entre la fin du lotissement des jardins maraîchers et de Médina, le boulevard passant devant le château d’eau du lycée Valdiodio Ndiaye en partant de la route de Gossas au lot 2630 de Taba Ngoye, La ligne de chemin de fer en partant du lot 6 au lot 1 de Médina et la route de Gossas en partant de la poste contigüe au Lycée Valdiodio Ndiaye jusqu’au lot n°1 des jardin maraîchers : 15.000

Secteur n° 5 : Entre la fin du lotissement de Touba Kaolack en partant du lot 2780 au lot 3332, la route de Gossas, en partant du lot 3332 d Touba Kaolack au lot 3827, l’avenue passant devant le château d’eau du Lycée Valdiodio Ndiaye en partant du lot 2678 de Touba Ngoye 2, la rue séparant les lotissements de Kasnack - Kasavil et de Ndorong, en partant du lot 330 de Kasnack au lot 466 de Kasavil, ensuite partant du lot 465 de Kasavil au lot 1966 de Boustane, la route de Fatick en partant du lot 1966 de Boustane à la fin du lotissement dudit quartier et la limite Ouest des lotissements de Sara Ndiougary, Boustane, Ndorong et Touba-Kaolack : 12.500

Secteur n° 6 : Entre le lotissement de Dialègne en partant du lot 4424 au lot 4442, la limite Est du lotissement de Dialègne en partant du lot 4442 au lot 4997, l’avenue Van Vollenhoven en partant du lot 1981 au lot 2183 des Abattoirs Ndangane, la limite Est du lotissement des Abattoirs Ndangane en partant du lot 2183 au lot 5020, la limite du lotissement des Abattoirs Ndangane, en partant du lot 2449 au lot 5020 sur la route de Nioro-du-Rip, l’avenue El Hadji Abdoulaye Niasse depuis le lot 4424 de Dialègne jusqu’au lot 2035 des Abattoirs Ndangane, l’avenue Lyautey depuis le lot 2023 des Abattoirs Ndangane jusqu’à la route allant à Nioro-du-Rip, depuis l’immeuble Diakhaté jusqu’à la fin du lotissement Ndangane au lot 5020 : 10.000

Secteur n° 7 : Autres terrains 1°) - Quartier Kabatoki : 3.000

2°) - Ridwane et Camp des Gardes : 5.000 3°) - Autres terrains de la commune : 3.000 4°) - Zone lotie non viabilisée : 2.500

#### COMMUNE DE KAFFRINE

*Secteur n° 1 : Quartier Commercial :*

Entre l’emprise de la voie ferrée, en partant de la limite de la Commune jusqu’au passage à niveau de la route de Tambacounda, le passage à niveau de Tambacounda jusqu’à la limite de la Commune allant vers Kaolack et la limite de la Commune en allant de la route de Kaolack à l’emprise de la voie ferrée : 6.000 ;

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 4.500 ;

#### COMMUNE DE NIORO-DU-RIP

*Secteur n° 1 : Quartier commercial et résidentiel :*

Entre l’emprise de la voie ferrée en partant de la limite de la commune jusqu’au passage à niveau de la route de Tambacounda, le passage à niveau de la route de Tambacounda jusqu’à la limite de la commune allant vers Kaolack et la limite de la commune allant de la route de Kaolack à l’emprise de la voie ferrée : 6.500.

Secteur n° 2 : Surplus du territoire communal : 5.000

#### COMMUNE DE KOUNGHEUL

*Secteur n° 1 : Quartier commercial :*

Entre l’emprise Sud de la Gare en allant du lot n°1 au lot n°10, la ligne droite allant du lot n°102 au lot n°93 et la ligne droite allant du lot n°93 au lot n°1 : 5.000.

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 3.000

#### AUTRES LOCALITES

*Secteur n° 1 : Commune de Kahone :*

1°) - Zone d’habitation 10 000

2°) - Zone d’activités 15 000

Secteur n° 2 : Centre de Ndoffane, Gandiaye, Sibassor, Keur Madiabel, Wack Ngouna, Médina Sabakh, Taïba Niassène, Birkelane, Porokhane, Paoscoto : 850.

Secteur n° 3 : Malém Hoddar, MakaYop, Nganda, Mbosse, Boulel, Kaymor, Latmigué, Ndiel, Gamboul, Ndiédieng, Ndiaffate, Keur Socé Lamerame, Keur Maba Diakhou, Ndramé, Saboya, Ngayéne : 650.

#### AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Autres localités 500

2°) - Terrains en nature de jardins ou vergers 750 3°) - Autres terrains à usage agricole 350

### TITRE V. - REGION KOLDA

#### COMMUNE DE KOLDA

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial : 6 000 Secteur n° 2 : Anciens lotissements : 5 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements : 3 500 Secteur n° 4 : Surplus du territoire communal : 3 000

#### COMMUNE DE SEDHIOU

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial : 3 000 Secteur n° 2 : Anciens lotissements : 2 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements : 1 000

#### COMMUNE DE VELINGARA

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial : 3 000 Secteur n° 2 : Anciens lotissements : 2 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements : 1 000 Secteur n° 4 : Autres terrains de la commune : 750

#### COMMUNE DE MARSASSOUM

Secteur n° 1 : En bordure du fleuve : 2 500 Secteur n° 2 : Nouveaux lotissements : 1 000 Secteur n° 3 : Autres terrains : 750

#### COMMUNE DE GOUDOMP

Secteur n° 1 : Anciens lotissements : 2 500

Secteur n° 2 : Nouveaux lotissements : 1 000 Secteur n° 3 : Autres terrains : 750

#### AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Zones Touristiques : 20 000

2°) - Terrains en nature de jardins et vergers : 750 3°) - Autres terrains à usage agricole : 350

### TITRE VI. - REGION DE LOUGA

#### COMMUNE DE LOUGA

Secteur n° 1 : Centre Ville (ESCALE) :

Entre l’Avenue de la gare, la rue de Millau, la limite Nord des HLM Thiokhna et la voie ferrée : 20.000

Secteur n° 2 : Grand Louga

Entre les limites du TF 1367, le lotissement de Ndiang Mbambodji par les sous-bois, les limites du lotissement du quartier Keur Serigne Bara, la nouvelle bretelle de Dakar et la Route nationale Dakar-Saint-Louis : 25.000

Secteur n° 3 : Entre la route de Saint-Louis et le boulevard du Nord, l’Avenue Amary Ngoné Sobel, l’Avenue Bouna Alboury, la rue Serigne Bara MBACKE et le Sous-bois : 10.000

Secteur n° 4 : Entre la rue Keur Serigne Bara, l’Avenue Bouna Alboury, l’Avenue Amary Ngoné Sobel et la limite Sud du TF 659, le boulevard du Djoloff, l’Avenue Bouna Alboury, le Stade Watel et la limite Ouest du lotissement de Keur Serigne Louga Est, la voie ferrée Louga- Linguère, la limite Sud du TF n°1324 et la voie ferrée Dakar-Saint-Louis, et la limite Ouest du lotissement de Keur Serigne Bara : 6.000

Secteur n° 5 : Entre les limites Nord et Est du lotissement de Ndiang Mbambodji et la limite Nord du lotissement Artillerie-Montagne, l’Avenue Amary Ngoné Sobel, le Boulevard du Nord et la route de Saint-Louis et la limite Ouest du lotissement de Ndiang Mbambodji : 5.000

Secteur n° 6 : Périphérie

Constitué par les extensions des quartiers Ndiang Khoulé, Keur Serigne Louga Est, Keur Serigne Louga Sud et Montagne Nord : 3.000

Secteur n° 7 : Zone industrielle : 12.000 Secteur n° 8 : Zone touristique : 15.000

#### COMMUNE DE LINGUERE

Secteur n° 1 : Quartiers Abattoirs, Linguère Diagor et la voie ferrée : 6.000 Secteur n° 2 : Quartiers Thiély Nord, Linguère Coumba Ouest et Bari Bélal : 3.000

#### COMMUNE DE DAHRA

Secteur n° 1 : Escale : 7.500 Secteur n° 2 : Extensions : 5.000

#### COMMUNE DE KEBEMER

Secteur n° 1 : Quartiers Escale et HLM jusqu’à la Route nationale : 8.000

Secteur n° 2 : Quartiers périphériques Bambara, Ouoloff, Bassine et extensions : 6.000

#### TERRAINS SITUES A L’INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES

**LOCALITES DE LA REGION**

Secteur n° 1 : Darou Mousty :

Secteur n° 1 : Escale : 5.000 Secteur n° 2 : Extensions : 3.000

Secteur n° 2 : Ndande, Guéoul : 1.500

Secteur n° 3 : Zone de la nouvelle ville : 10.000 Secteur n° 4 : Autres localités de la Région : 750

#### TERRAINS RURAUX

1°) En nature de jardins ou vergers 1 000 2°) Autres terrains à usage agricole 500

### TITRE VII. - REGION DE MATAM

1. **COMMUNE DE MATAM** Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 5.000 Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 5.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune : 3.000

#### COMMUNE DE OUROSSOGUI

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 10.000 Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 10.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune : 7.000

#### AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Autres localités de la région : 1.000 2°) - Zones Touristiques : 20.000

3°) - Terrains en nature de jardins ou vergers : 1.000 4°) - Autres terrains à usage agricole : 500

### TITRE VIII. - REGION DE SAINT LOUIS

* 1. **COMMUNE DE SAINT LOUIS** Secteur n° 1 : Entre la rue du Général de Gaulle et la rue Bouet : 35.000 Secteur n ° 2 : Entre la rue Bouet et la Pointe Nord : 30.000

Secteur n° 3 : Entre la rue Scholcher et la rue Samba Mahé Dièye : 30.000 Secteur n° 4 : Entre la rue Samba Mahé Dièye et la Pointe Sud : 25.000 Secteur n° 5 : Ndar Toute, du Pont Moustapha Malick Gaye à l’Ecole Normale 1°) - Avenue Dodds : 21.000

2°) - Autres terrains : 15.000 Secteur n° 6 : Guet Ndar :

1°) - Avenue Lamotte : 12.000

2°) - Autres terrains : 10.000

3°) - Lieu dit ex hydrobase : 11.000 Secteur n° 7 : Goxumbaac : 11.000

Secteur n° 8 : Quartier Sor, Pont Faidherbe, Voie ferrée, Stade Wiltord, Route des Cimetières, Route de la Corniche, Pont Faidherbe :

1°) - Avenue De Gaulle : 20.000

2°) - Route des Cimetières, Quai Grand Bras du Fleuve jusqu’au Pont Faidherbe : 20.000 3°) - Autres terrains : 11.000

Secteur n° 9 : Quartier Ndioloféne route de Khor, Avenue Moustapha Malick Gaye, Jardin d’essais, terrains dit Nouvel Hôpital :

1°) - Avenue Moustapha Malick Gaye : 12.000 2°) - Autres terrains : 11.000

Secteur n° 10 : Quartier Léona, Eaux Claires, Avenue El Hadji Rawane Ngom : Cité H.L.M. îlot 15 : 12.000

Autres terrains : 11.000

Secteur n° 11 : Quartier dit de la Route de Khor, Route des Cimetières, limite Nord du Titre Foncier 1168, village de Khor :

1°) - Route de Khor : 11.000 2°) - Autres terrains : 10.000

Secteur n° 12 : Quartier dit Diameguène, Voie ferrée, El Hadji Rawane Ngom, Avenue Lamine Guèye, Gare Routière et Voie ferrée : 11.000

Secteur n° 13 : Quartier Médina, Diaminar, Pikine, Ngallèle, Bango et autres terrains du territoire communal : l9.000

* 1. **COMMUNE DE DAGANA** Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 10.000 Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 10.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune : 6.000

#### COMMUNE DE RICHARD-TOLL

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 15.000 Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 12.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune : 9.000

* 1. **COMMUNE DE PODOR** Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 5.000 Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 4.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune : 2.000

* 1. **COMMUNE DE NDIOUM** Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 10.000 Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 6.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune : 2.000

#### COMMUNE DE ROSS- BETHIO ET DE ROSSO

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 6 000 Secteur n° 2 : Quartier Commercial 5 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune 2 000

#### AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Terrains à usage touristique : 30 000

2°) - Terrains situés dans le périmètre des autres localités de la région : 750 3°) - Terrains en nature de jardins ou vergers : 1 000

4°) - Autres terrains à usage agricole : 500

### TITRE IX. - REGION DE TAMBACOUNDA

#### COMMUNE DE TAMBACOUNDA

Secteur n° 1 : Zone résidentielle et commerciale :

Entre le titre foncier n° 452/NO (Compagnie de Gendarmerie), la Boulevard Adja Diouma Savané Sy la limite Ouest de l’Ecole du Camp Navétane et le Marigot du Mamacounda : 8.000

Secteur n° 2 : Le lotissement des abattoirs

Entre le Marigot du Mamacounda, l’avenue Léopold Sédar Senghor, le titre foncier n° 4515 Camp Mamadou Lamine et le Boulevard Adja Diouma Savané Sy : 4 000

Secteur n° 3 : Lotissements de Dyabougou, du Cap Navétane, du quartier Médinacoura, du Nord de la Gendarmerie et du lotissement complémentaire du quartier Abattoirs : 2 500

Secteur n° 4 : Lotissement Gourel Diadié : 1 500 Secteur n° 5 : Zone périphérique non viabilisée : 1 000

#### COMMUNE DE BAKEL

Secteur n° 1 : Quartier Yaguine I et II : 2.500 Secteur n° 2 : Reste la Commune

Entre le fleuve Sénégal et Route national n°1 : 2 000

#### COMMUNE DE KEDOUGOU

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 1 000 Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune 750

#### AUTRES TERRAINS DE LA REGION

Secteur n° 1 : Koumpentoum : 750

Secteur n° 2 : Autres localités de la région situées le long de la Route nationale n°2 : 600 Secteur n° 3 : Goudiry et Kidira : 750

Secteur n° 4 : Terrain ruraux :

1°) - Terrains en nature de jardins et vergers : 750 2°) - Autres terrains à usage agricole : 350 Secteur n° 5 : Autres localités : 600

### TITRE X. - REGION DE THIES

#### COMMUNE DE THIES

Secteur n° 1 : Entre l’Avenue Caen, l’Avenue Léopold Sédar SENGHOR, l’Avenue Coumba Ndofféne DIOUF, le Boulevard de la Mission, le Boulevard Mawa DOUCOURE et le quartier dit 10e RIAOM :

1°) - En bordure des grands axes : 40.000 2°) - Autres terrains du secteur : 20.000

Secteur n° 2 : Secteurs lotis dits Grand-Standing, Mbour I, Mbour II, Mbour III, Cité Lamy, Randoulène, Som, Hersent, Diamaguène, Diakhao et Thialy.

1°) - En bordure des grands axes : 10.000 2°) - Autres terrains du secteur : 8.000

Secteur n° 3 : Zones non loties : 1.000 Secteur n° 4 : Quartiers périphériques : 6.000 Secteur n° 5 : Zone Industrielle : 2.000 Secteur n° 6 : Villages rattachés : 1.000

#### COMMUNE DE MBOUR

Secteur n° 1 : Entre le Boulevard abritant la Gare routière, le Boulevard donnant sur le Centre Touristique, le Boulevard Demba DIOP et l’Océan Atlantique :

1°) - En bordure des grands axes : 30.000 2°) - Autres terrains du secteur : 20.000

Secteur n° 2 : Lotissements Thiocé, quartier dénommé « 11 Novembre », Téfess, Mbour Toucouleur

1°) - En bordure des grands axes : 6.000 2°) - Autres terrains du secteur : 3.000

Secteur n° 3 : Autres lotissements :

1°) - En bordure des grands axes : 3.000 2°) - Autres terrains du secteur : 1.500

Secteur n° 4 : Quartiers périphériques ou zones non loties : 2.000 Secteur n° 5 : Zone Industrielle, touristique artisanale : 35.000

#### COMMUNE DE TIVAOUANE

Secteur n° 1 : Quartier Escale, Cité H.L.M et Cité S.S.P.T. : 1°) - En bordure des grands axes : 15 000

2°) - Autres terrains du secteur : 10 000

Secteur n° 2 : Secteurs lotis :

1°) - En bordure des grands axes : 6 000 2°) - Autres terrains du secteur : 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 3 000

Secteur n° 4 : Zone Industrielle : 2 000

#### COMMUNE DE MEKHE

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 7 000

Secteur n° 2 : Zones Loties : 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 1 500

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1 000

* + - 1. **COMMUNE DE JOAL-FADIOUTH** Secteur n° 1 : Terrains situés en bordure du Boulevard de la Mission : 6 000 Secteur n° 2 : Autres terrains : 3 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 2 000

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1 500

#### COMMUNE DE KHOMBOLE

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 6.000 Secteur n° 2 : Secteur Lotis : 4.000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 2.000 Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1.500

#### COMMUNE DE POUT

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 6.000 Secteur n° 2 : Secteurs Lotis : 4.000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 2.000 Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1.500

#### COMMUNE DE MBORO

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 5 000

Secteur n° 2 : Zones loties : 3 500

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 1 500

#### TERRAINS RURAUX

1°) - Terrains à usage de jardins ou de vergers : 1 200 2°) - Autres terrains à usage agricole : 800

#### TERRAINS SITUES A L’INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES

**LOCALITES DE LA REGION**

Secteur n° 1 : Localités situées en bordure des routes nationales : 2 000 Secteur n° 2 : Zone de la nouvelle ville : 10 000

Secteur n° 3 : Zone de l’Aéroport Blaise Diagne : 10 000 Secteur n° 4 : Autres localités : 1 000

#### TERRAINS RURAUX

1°) - Destination de jardin, verger ou potager : 500 2°) - Autres terrains à usage touristique : 20.000 3°) - Autres Terrains ruraux : 200

### TITRE XI. - REGION DE ZIGUINCHOR

#### COMMUNE DE ZIGUINCHOR

Secteur n° 1 : Escale- Centre Commercial : 25.000

Secteur n° 2 : Quartiers H.L.M Néma, Boudody, Goumel- Diéfaye, en bordure du Boulevard des 54 m (100 m de part et d’autres) Cité Biagui I et Cité Biagui II : 20.000

Secteur n° 3 : Quartiers Santhiaba, Belfort, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Centre, Kansaoudi, Château d’eau, Zone industrielle : 12.000

Secteur n° 4 : Quartiers Kandé, Tilène, Néma II, Castors Cobitène, Colobane Soucoupapaye, Boucotte Sud, Lyndiane, Djiringho : 10.000

Secteur n° 5 : Autres terrains de la commune : 8.000

#### COMMUNE DE BIGNONA

Secteur n° 1 : Escale et Secteur commercial : 10.000 Secteur n° 2 : Anciens lotissements administratifs : 6.000 Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements administratifs : 4.000 Secteur n° 4 : Autres terrains de la commune : 2.000

#### COMMUNE D’OUSSOUYE

Secteur n° 1 : Escale et Centre Communal : 5.000 Secteur n° 2 : Surplus du territoire communal : 2.000 Secteur n° 3 : Cap-Skiring secteur touristique : 40.000

#### COMMUNE DE THIONK-ESSYL

Secteur n° 1 : Zones loties : 3.000 Secteur n° 2 : Zones non loties : 1.000

#### TERRAINS RURAUX

1°) - Autres terrains balnéaires 20 000

2°) - Terrains à usage de jardins ou vergers : 1 000 3°) - Autres terrains à usage agricole : 500

### DEUXIEME PARTIE : PRIX DU METRE CARRE BATI TITRE PREMIER : CATEGORISATION DES LOCAUX

#### HABITATION DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS

**CATEGORIE A**

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situés dans des conditions parfaites d’habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

1. aspect, tant extérieur qu’intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
2. architecture remarquable ;
3. parking intérieur couvert ou non ;
4. aménagements particuliers (piscine, cour gazonnée ou dallée, tennis, etc.) ;
5. large conception des accès, vestibules et escaliers communs ; présence d’un ou de plusieurs ascenseurs à partir de quatre étages y compris l’entresol, d’escaliers de service, de vide ordures, etc.
6. large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendances ;
7. un minimum de trois salles de bains ;
8. installation et équipements modernes d’excellente qualité assurant un très grand confort ;
9. protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
10. menuiserie en aluminium ou en bois d’excellente qualité ;
11. situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
12. présence éventuelle de commerces.

#### CATEGORIE B

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situés dans des conditions parfaites d’habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

1. aspect, tant extérieur qu’intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
2. architecture remarquable ;
3. parking intérieur couvert ou non ;
4. large conception des accès, vestibules et escaliers communs ; présence d’un ascenseur à partir de quatre étages y compris l’entresol, d’escaliers de service etc. ;
5. large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendance ;
6. un minimum de deux salles de bains ;
7. installation et équipements modernes d’excellente qualité assurant un très grand fort ;
8. protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
9. présence d’un vide ordure dans les étages courants ;
10. situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
11. desservis par les réseaux de canalisations à l’égout.

#### CATEGORIE C

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l’art (les matériaux de construction présentant une protection phonique et thermique suffisantes) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. entrées, dégagements intérieurs et extérieurs ; classés comme pièces secondaires ;
2. présence possible d’ascenseurs à partir de quatre étages y compris l’entresol ;
3. absence possible d’escaliers de service à condition que l’escalier unique soit traité comme escalier de maître (largeur, qualité des matériaux) et ayant une largeur d’au moins un mètre trente (1,30 m) ;
4. les couloirs desservant les portes principales d’appartement ne passent pas devant les fenêtres des pièces d’habitation ;
5. présence d’un vide ordure dans les étages courants ;
6. situé dans une zone présentant des avantages certains ;
7. desservis par les réseaux de canalisations à l’égout.

#### CATEGORIE D

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l’art (les matériaux ne présentant pas une bonne qualité thermique et phonique) et répondant aux caractéristiques générales suivants :

1. aménagements convenables (carrelage bon choix, revêtement lavable dans les salles d’eau) ;
2. entrées dégagement intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
3. absence d’ascenseur à partir du quatrième étage y compris l’entresol, d’escaliers de service et de vide ordures ;
4. les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d’autres ouvertures que les portes principales d’appartement ou éventuellement de cuisine ;
5. situé dans une zone présentant des avantages certains.

#### CATEGORIE E

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l’art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. absence de carrelage ;
2. les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d’autres ouvertures que les portes principales d’appartement ou éventuellement de cuisine ;
3. absence d’aménagements particuliers ;
4. entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
5. isolation phonique et thermique acceptables ;
6. situé dans une zone présentant des avantages certains.

#### CATEGORIE F

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l’art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. absence de carrelage ;
2. les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d’autres ouvertures que les portes principales d’appartement ou éventuellement de cuisine ;
3. entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
4. isolation phonique et thermique acceptables ;
5. absence de pièces de réception spécialisées ;
6. dimensions en général exiguës des pièces ;
7. situé dans une zone présentant des avantages certains.

#### CATEGORIE G

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l’art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. absence de carrelage ;
2. les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d’autres ouvertures que les portes principales d’appartement ou éventuellement de cuisine ;
3. entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
4. absence de pièces de réception spécialisées ;
5. dimensions en général exiguës des pièces ;
6. conception architecturale sommaire ;
7. une seule salle d’eau commune par logement ;
8. architecture médiocre ;
9. situé dans une zone présentant des avantages certains.

#### CATEGORIE H

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l’art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d’autres ouvertures que les portes principales d’appartement ou éventuellement de cuisine ;
2. entrées dégagements intérieurs et extérieurs non classés comme pièces secondaires ;
3. absence de pièces de réception spécialisées ;
4. dimensions en général exiguës des pièces ;
5. conception architecturale sommaire ;
6. une seule salle d’eau commune par logement ;
7. architecture médiocre ;
8. situé dans une zone présentant aucun avantage.

#### CATEGORIE I

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l’art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d’autres ouvertures que les portes principales d’appartement ou éventuellement de cuisine ;
2. entrées dégagements intérieurs et extérieurs non classés comme pièces secondaires ;
3. dimensions en général exiguës des pièces ;
4. conception architecturale sommaire ;
5. une seule salle d’eau commune par logement ;
6. situé dans une zone présentant aucun avantage ;
7. couverture en tuiles, en fibres de ciment au zinc.

#### CATEGORIE J

Construction de type baraques édifiées en matériaux neufs mise en œuvre ; couverture en tuiles.

#### CATEGORIE K

Construction du même type que J, avec couverture en fibro-ciment.

#### CATEGORIE L

Construction du même type que J, avec couverture en tôles galvanisées.

#### CATEGORIE M

Constructions collectives du type paillote ou bidonville construites en paille, banco, bois ou fer de récupération.

#### HABITATIONS DANS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES CATEGORIE I

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situé dans des conditions parfaites d’habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

1. aspect, tant extérieur qu’intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
2. architecture remarquable ;
3. garage intérieur couvert ;
4. aménagements particuliers (piscine, cour gazonnée ou dallée, etc) ;
5. large conception des accès et vestibules ;
6. un minimum de trois salles de bains (équipement comprenant baignoire, lavabo, bidet, siège à l’anglaise, etc) ;
7. installation et équipements modernes d’excellente qualité assurant un très grand confort ;
8. protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
9. menuiserie en aluminium ou en bois d’excellente qualité ;
10. situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
11. présence de pièces spéciales de réception ;
12. carrelage d’excellente qualité dans tous les locaux et les salles d’eau ;
13. un nombre plus que suffisant de pièces secondaires et de dégagements.

#### CATEGORIE 2

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situé dans des conditions parfaites d’habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

1. aspect, tant extérieur qu’intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
2. architecture remarquable ;
3. garage intérieur couvert ;
4. large conception des accès, vestibules, hall ;
5. large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendance ;
6. un minimum de deux salles de bains ;
7. installation et équipements modernes d’excellente qualité assurant un très grand confort ;
8. protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
9. situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
10. desservis par les réseaux de canalisations à l’égout ;
11. présence tout juste du nombre de pièces secondaires et dégagements nécessaires ;
12. présence de pièces spéciales de réception.

#### CATEGORIE 3

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l’art (les matériaux de construction présentant une protection phonique et thermique suffisantes) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. aspect, tant extérieur qu’intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
2. architecture acceptable ;
3. garage intérieur couvert ou non ;
4. large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendances ;
5. un minimum de deux salles de bains ;
6. protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
7. situé dans une zone présentant un confort certain de vue ou de situation ;
8. dimensions des pièces spéciales de réception.

#### CATEGORIE 4

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l’art (les matériaux ne présentant pas une bonne qualité thermique et phonique) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. aspect, tant extérieur qu’intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
2. architecture acceptable ;
3. garage intérieur couvert ou non ;
4. un minimum de deux salles de bain ;
5. installation et équipements modernes d’excellente qualité assurant un très grand confort ;
6. situé dans une zone présentant un confort certain de vue ou de situation ;
7. dimensions des pièces spéciales de réception ;
8. présence de pièces spéciales de réception.

#### CATEGORIE 5

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l’art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

1. aspect, tant extérieur qu’intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
2. architecture acceptable ;
3. garage intérieur couvert ou non ;
4. large conception des accès, vestibules, hall ;
5. clôture économique ;
6. dimensions minimales pour les pièces minimales ;
7. absence de dimensions de pièces spéciales de réception ;
8. absence de pièces spéciales de réception.

### TITRE II : BAREME DU PRIX DU METRE CARRE

##### Valeur/m² bâti Immeubles collectifs

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **REG** |  | **Dakar** | **Diourbel** | **Fatick** | **Kaolack Kolda** | | **Louga** | **Matam** | **St-louis** | **Tamba** | **Thiès** | **ZIG.** |
|  | **A** | 180.931 | 202.643 | 208.071 | 208.071 | 262.350 | 208.071 | 208.071 | 208.071 | 244.257 | 189.978 | 253.303 |
|  | **B** | 167.743 | 187.872 | 192.904 | 192.904 | 243.227 | 192.904 | 192.904 | 192.904 | 226.543 | 176.130 | 234.840 |
|  | **C** | 151.162 | 169.301 | 173.836 | 173.836 | 219.185 | 173.836 | 173.836 | 173.836 | 204.069 | 158.720 | 211.627 |
|  | **D** | 131.238 | 146.987 | 150.924 | 150,924 | 190.295 | 150.924 | 150.924 | 150.924 | 177.171 | 137.800 | 183.733 |
|  | **E** | 105.402 | 118.050 | 121.212 | 121.212 | 152.833 | 121.212 | 121.212 | 121.212 | 142.293 | 110.672 | 147.563 |
|  | **F** | 91.520 | 102.502 | 105.248 | 105.248 | 132.704 | 105.248 | 105.248 | 105.248 | 123.552 | 96.096 | 128.128 |
| **CAT** | **G** | 69.539 | 77.884 | 79.970 | 79.970 | 100.832 | 79.970 | 79.970 | 79.970 | 93.878 | 73.016 | 97.355 |
|  | **H** | 45.631 | 51.107 | 52.476 | 52.476 | 66.165 | 52.476 | 52.476 | 52.476 | 61.602 | 47.913 | 63.883 |
|  | **I** | 39.847 | 44.629 | 45.824 | 45.824 | 57.778 | 45.824 | 45.824 | 45.824 | 53.793 | 41.839 | 55.786 |
|  | **J** | 33.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 25.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 25.000 | 34.000 | 25.000 |
|  | **K** | 32.000 | 32.000 | 32.000 | 32.000 | 22.000 | 33.000 | 33.000 | 33.000 | 22.000 | 32.000 | 22.000 |
|  | **L** | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 20.000 | 31.000 | 31.000 | 31.000 | 20.000 | 30.000 | 20.000 |
|  | **M** | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 8.000 | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 8.000 | 11.000 | 8.000 |
|  | ***2. Valeur/mètre carré bâti Maisons individuelles*** | | | | | | | | |  |  |  |
| **REG** | **Dakar** | | **Diourbel** | **Fatick** | **Kaolack** | **Kolda** | **Louga** | **Matam** | **St-louis** | **Tamba** | **Thiès** | **ZIG.** |
|  | 1 152.512 | | 170.813 | 175.389 | 175.389 | 221.142 | 175.389 | 175.389 | 175.389 | 205.891 | 160.137 | 213.516 |
|  | 2 141.395 | | 158.363 | 162.604 | 162.604 | 205.023 | 162.604 | 162.604 | 162.604 | 190.883 | 148.465 | 197.953 |
|  | 3 134.027 | | 150.111 | 154.132 | 154.132 | 194.340 | 154.132 | 154.132 | 154.132 | 180.937 | 140.729 | 187.638 |
|  | 4 117.342 | | 131.423 | 134.943 | 134.943 | 170.146 | 134.943 | 134.943 | 134.943 | 158.411 | 123.209 | 164.278 |
|  | 5 88.846 | | 99.508 | 102.173 | 102.173 | 128.827 | 102.173 | 102.173 | 102.173 | 119.942 | 93.288 | 124.384 |
| **CAT** | 6 65.334 | | 73.174 | 75.134 | 75.134 | 94.735 | 75.134 | 75.134 | 75.134 | 88.201 | 68.601 | 91.648 |
|  | 7 43.556 | | 48.783 | 50.090 | 50.090 | 63.157 | 50.090 | 50.090 | 50.090 | 58.801 | 45.734 | 60.979 |
|  | 8 30.121 | | 33.735 | 34.639 | 34.639 | 43.675 | 34.639 | 34.639 | 34.639 | 40.663 | 31.627 | 42.169 |
|  | 9 15.000 | | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 11.117 | 17.000 | 17.500 | 17.500 | 11.117 | 15.000 | 10.000 |
|  | 10 13.000 | | 13.000 | 13.000 | 13.000 | 10.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 10.000 | 13.000 | 10.000 |
|  | 11 11.000 | | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 8.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 8.000 | 11.000 | 8.000 |
| **REG**  CAT | **Dakar**  1 16.000  2 12.000  3 9.000  4 4.000 | | **Diourbel**  16.500  12.500  9.500  45.000 | 1. ***Valeur* Fatick Kaolack** 16.500 17.000 12.500 13.000 9.500 10.000   45.000 5.000   1. ***Valeur/*** | | ***/m² Cours aménagées* Kolda Louga Matam** 17.500 17.000 17.000  13.500 13.000 13.000  10.500 10.000 10.000  5.000 5.000 5.000  ***mètre linéaire Clôtures*** | | | **St-louis**  17.000  13.000  10.000  5.000 | **Tamba**  17.500  13.500  10.500  5.000 | **Thiès**  16.500  12.500  9.500  4.500 | **ZIG.**  17.500  13.500  10.500  5.000 |
| **REG** |  | **Dakar** | **Diourbel** | **Fatick** | **Kaolack** | **Kolda** | **Louga** | **Matam** | **St-louis** | **Tamba** | **Thiès** | **ZIG.** |
|  | 1 | 35.755 | 40.046 | 40.046 | 41.118 | 51.845 | 41.118 | 41.118 | 41.118 | 48.269 | 37.546 | 50.057 |
|  | 2 | 26.004 | 29.124 | 29.124 | 29.904 | 37.705 | 29.904 | 29.904 | 29.904 | 35.105 | 27.304 | 36.405 |
|  | 3 | 20.803 | 23.299 | 23.299 | 23.923 | 30.164 | 23.923 | 23.923 | 23.923 | 28.084 | 21.843 | 29.124 |
| **CAT** | 4 | 19.069 | 21.358 | 21.358 | 21.930 | 27.651 | 21.930 | 21.930 | 21.930 | 25.744 | 20.023 | 26.697 |
|  | 5 | 8.776 | 9.829 | 9.829 | 10.093 | 12.726 | 10.093 | 10.093 | 10.093 | 11.848 | 9.215 | 12.287 |
|  | 6 | 4.009 | 4.490 | 4.490 | 4.610 | 5.813 | 4.610 | 4.610 | 4.610 | 5.412 | 4.209 | 5.612 |
|  | 7 | 813 | 910 | 910 | 935 | 1.178 | 935 | 935 | 935 | 1.097 | 853 | 1.138 |

**Art. 2. -** Le présent décret est applicable à partir de la date de sa signature.

**Art. 3. -** Le Ministre d’Etat, Ministre de l’Economie et des Finances et le Ministre du Commerce sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 6 avril 2010.

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République

Le Premier Ministre, Souleymane Ndéné NDIAYE