

DECRET N° 2014-768 DU 29 DECEMBRE 2014

portant organisation de la copropriété
des immeubles bâtis.

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

- Vu** la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;
- Vu** la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin ;
- Vu** la proclamation, le 29 mars 2011 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 13 mars 2011 ;
- Vu** le décret n°2014-512 du 20 août 2014 portant composition du Gouvernement ;
- Vu** le décret n° 2012-191 du 03 juillet 2012 fixant la structure-type des Ministères ;
- Vu** le décret n°2014-564 du 1^{er} octobre 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;
- Vu** le décret n°2007-447 du 02 octobre 2007 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte Contre l'Erosion Côtière ;
- Vu** le décret n° 2014-245 du 04 avril 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme ;
- Sur** proposition conjointe du Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement, du Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation et du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme ;
- Le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 25 novembre 2014,

DECRETE :

Chapitre I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Les dispositions du présent décret régissent 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 tels qu'ils résultent des articles 78 à 111 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin.

Elles s'appliquent également, à défaut de convention contraire créant une organisation différente, aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles bâties ou non, faisant l'objet de droit de propriété privatif ainsi qu'aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Article 2 : L'utilisation des parties privatives et des parties communes est régie par le règlement de copropriété. Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit l'organisation, le fonctionnement et la destination de l'immeuble ainsi que les conditions de jouissance strictes des parties privatives et communes dont les modalités sont définies dans le chapitre 2 du présent décret.

Chapitre II : DE L'ORGANISATION ET DE L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Section 1 : De la composition d'un immeuble en copropriété

Article 3 : Sont considérées comme parties privatives des fractions bâties ou non de l'immeuble et constituant la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Sont considérées notamment comme parties privatives :

- les revêtements des sols ;
- les murs, plafonds et cloisons ;
- les installations de plomberie ;
- les éléments d'équipement à usage exclusif du propriétaire ;
- les portes, fenêtres ;
- les terrasses ou balcons sauf dispositions contraires contenues dans le règlement de copropriété.

Article 4 : Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux. Elles sont affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires.

Sont réputées parties communes notamment :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement communs y compris les parties des canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;
- les coffres, gaines ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- les escaliers ;
- les ascenseurs.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence des titres ou en cas de la contradiction entre ceux-ci :

- 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'excavation.

Article 5 : Les règles de la mitoyenneté prévues par le code foncier et domanial sont applicables aux cloisons ou murs séparant les parties privatives et non compris dans le gros œuvre.

Section 2 : De l'organisation de la copropriété

Article 6 : 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 du code foncier et domanial les règles relatives à l'administration de ces 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 créant la copropriété, par ses caractères ou sa situation.

Article 7 : Le propriétaire initial ou les copropriétaires, d'un commun accord, sont tenus d'élaborer un règlement de copropriété dans le respect des dispositions du code foncier et domanial.

En cas d'absence du règlement de copropriété, un règlement de copropriété type élaboré par voie réglementaire est applicable. Les copropriétaires peuvent prescrire des conditions spéciales ou des obligations déterminées dans le règlement de copropriété, sous réserve du respect des dispositions du code foncier et domanial et du présent décret.

Article 8 : Le règlement de copropriété comporte obligatoirement :

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic, et éventuellement du conseil syndical.

Article 9 : Est annexé au règlement de copropriété l'état descriptif de division qui identifie les droits individuels des copropriétaires sur les parties communes de l'immeuble et sur les parties privatives, en vue de les rendre opposables aux tiers.

Il est également joint au règlement de copropriété des plans d'architecture et topographiques ainsi que des documents faisant état des modifications éventuelles intervenues sur l'immeuble.

Pour les immeubles munis d'un titre foncier ou d'un certificat de propriété foncière, le règlement de copropriété, l'état descriptif et les documents des modifications éventuelles doivent faire l'objet de dépôt au Bureau communal du domaine et du foncier du lieu de situation de l'immeuble.

Article 10 : Une copie du règlement de copropriété doit être remise à chaque copropriétaire.

Article 11 : 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 12 : Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité 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 leur lot.

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

Article 13 : Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par l'article 102 du Code foncier et domanial, 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 de plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

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 président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble statuant en matière d'urgence à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Article 14 : Dans les six (06) mois 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 (1/4) ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart (1/4).

Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Section 3 : De l'administration de la copropriété

Paragraphe 1 : Des organes d'administration et de gestion de la copropriété

Article 15 : Les organes d'administration et de gestion de la copropriété sont :

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

Article 16 : Le syndicat est constitué par l'ensemble des copropriétaires. Il jouit de la personnalité civile.

Tout copropriétaire est membre de plein droit du syndicat. A ce titre, il est tenu de participer aux assemblées et de s'acquitter de ses charges.

Article 17 : Le syndicat a pour mission la conservation et l'administration de l'immeuble. Ses décisions sont prises en assemblée générale.

Article 18 : L'assemblée générale est chargée de :

- prendre des décisions et de mettre en place des mesures devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ;
- gérer les parties communes dans le respect de la destination de l'immeuble ;
- désigner et révoquer le syndic ;
- désigner les représentants du syndicat auprès du conseil syndical ;
- mandater le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures ;
- approuver le budget du syndicat, et fixer les charges et plafonds des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux.

Article 19 : Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes, ainsi que des réparations de l'immeuble et des travaux effectués pour sa maintenance.

Il a le pouvoir d'ester en justice, même contre un copropriétaire.

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

Article 20 : Le syndic est l'organe exécutif de la copropriété.

Il est chargé notamment de :

- faire exécuter les dispositions du règlement de copropriété;
- mettre en application les décisions de l'assemblée générale;
- veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs ;
- effectuer d'office les réparations urgentes;
- collecter les frais de participations aux charges contre récépissé ;
- délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est débiteur à l'égard du syndicat ;
- établir le budget du syndicat et tenir une comptabilité régulière;
- communiquer au moins tous les trois (3) mois la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires ;
- tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble ;
- faciliter l'accès de tous ces documents au syndicat et à tous les copropriétaires, avant la tenue de l'assemblée générale ;
- adresser à tous les copropriétaires une convocation comportant en annexe l'ordre du jour quinze (15) jours avant toute assemblée ;
- entreprendre les démarches administratives qui relèvent de ses attributions et celles qui lui sont déléguées ;
- représenter le syndicat des copropriétaires en justice et dans tous les actes de la vie civile.

Article 21 : Pour l'administration de la copropriété, il est institué un conseil syndical, dont le nombre de membres est fixé par le règlement de copropriété, ou à défaut par l'assemblée générale.

Les membres du conseil syndical sont élus pour un mandat de deux (02) ans.

Le conseil syndical est composé d'un président élu par le conseil syndical et de quelques conseillers copropriétaires désignés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil syndical est un organe consultatif représentant les copropriétaires auprès du syndic. Il l'assiste et assure le contrôle de sa gestion entre les assemblées générales.

Paragraphe 2 : De la destination de l'immeuble en copropriété

Article 22: Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble en général doit être distinguée de celle de ses parties communes et privatives.

Article 23 : Le règlement de copropriété précise la destination de l'immeuble ou de certaines de ses parties.

Article 24: Les immeubles peuvent être destinés à :

- un usage d'habitation ou d'habitation de luxe ;
- un usage commercial ;
- un usage mixte (d'habitation et commercial) ;
- un usage professionnel ;
- des usages spécifiques (pour les personnes âgées avec des services appropriés).

Article 25: Dans un immeuble à usage d'habitation ou d'habitation de luxe, les activités commerciales sont interdites.

Cependant, l'exercice de certaines professions libérales peut être autorisé dans un immeuble d'habitation de luxe sauf stipulations contraires du règlement de copropriété.

Dans un immeuble à usage d'habitation l'exercice de tout type de professions libérales peut être autorisé, sous réserve que la profession ne cause pas de troubles autres que ceux prévus clairement par le règlement de copropriété.

Article 26: Dans un immeuble d'habitation et à usage commercial ou mixte, la nature de l'activité commerciale exercée dans un lot peut en principe être déspecialisée partiellement ou totalement, dès lors que ce changement ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et reste conforme à la destination de l'immeuble.

En tout état de cause, tout changement d'activité commerciale n'est possible que lorsque le règlement de copropriété ne définit pas le type d'activités commerciales autorisées ou interdites.

Article 27: Toute modification de l'affectation d'un lot dépendant d'un immeuble en copropriété est subordonnée non seulement au respect de la destination initiale de l'immeuble mais aussi à l'autorisation préalable du syndicat.

Toute atteinte à la destination de l'immeuble est sanctionnée conformément aux dispositions du règlement de copropriété et à défaut appréciée par le juge saisi par l'organe ou la partie intéressé.

Section 4 : Du fonctionnement de la copropriété

Article 28 : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble. Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie divisée.

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

Dans les sociétés copropriétaires de lots, chaque associé est représenté en assemblée générale et dispose d'un nombre de voix égale à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Une copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom. Ce dernier ne peut cumuler plus de deux (02) délégations de vote.

Article 29 : Le syndicat se réunit en assemblée générale pour prendre les décisions importantes concernant la vie de l'immeuble.

L'assemblée générale procède lors de sa première réunion à l'établissement du règlement de copropriété, s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection des organes de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la loi portant code foncier et domanial en République du Bénin et du présent décret.

Article 30 : L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. L'assemblée générale extraordinaire peut se tenir si les circonstances l'exigent, ou à la demande de la moitié de ses membres.

L'assemblée générale élit parmi ses membres lors de chaque réunion un président qui dirige les travaux et désigne un secrétaire qui dresse le procès-verbal de la réunion. L'assemblée générale délibère sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

Article 31 : L'assemblée générale désigne un syndic qui peut être un copropriétaire, une personne physique ou morale exerçant une profession à titre libéral,

Le syndic bénévole est désigné lorsque le nombre des copropriétaires ne dépasse pas neuf (09).

Il est chargé de convoquer l'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale extraordinaire et dresse un projet d'ordre du jour qu'il soumet à l'approbation du syndicat.

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic. A défaut, sa rémunération est fixée par ordonnance de référé du président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Article 32 : Au terme du mandat du syndic, celui-ci dispose d'un délai de quinze (15) jours pour rendre compte à l'assemblée générale de sa gestion et des initiatives prises dans le cadre de sa mission. L'approbation de l'assemblée générale vaut quitus au syndic.

Article 33 : En cas de révocation, de démission ou de décès du syndic ou pour toute autre cause d'empêchement, s'il n'est pas procédé immédiatement à la nomination d'un nouveau

syndic, ou en cas de difficulté pour sa nomination, le président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble, procède par ordonnance de référé à la nomination d'un administrateur provisoire dont il fixe par la même occasion les honoraires.

En cas de résistance de l'ancien syndic à passer les charges au nouveau ou à l'administrateur provisoire, il y est contraint par ordonnance de référé du président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 34 : Le conseil syndical tient ses réunions tous les six (6) mois, à la demande de son président ou à l'initiative de deux (02) de ses membres.

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

Article 35 : L'assemblée générale délibère à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés sur les questions suivantes :

- toute délégation de pouvoir concernant le syndic conformément aux dispositions de l'article 96 du code foncier et domanial en République du Bénin ;
- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant des parties communes ou un aspect extérieur de l'immeuble mais conforme à la destination de celui-ci ;
- la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- les conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur les 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 droit de mitoyenneté ;
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- la modification de la répartition des charges rendues nécessaires par suite d'un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives, dans les conditions des dispositions de l'alinéa premier de l'article 87 de la loi portant code foncier et domanial en République du Bénin ;
- l'élaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissance ;
- la désignation ou la révocation du concierge, et la définition de ses conditions de travail ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- l'octroi à certains copropriétaires de l'autorisation de réaliser à leurs frais des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- la réalisation des grands travaux d'entretien, d'installation d'antennes et paraboles communes et de toutes installations ou équipements similaires ;

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

Article 36 : Sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) des voix des copropriétaires, les décisions suivantes :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux rendus obligatoires par des contraintes légales ou réglementaires prévues par les dispositions de l'alinéa 5^{ème} de l'article 103 du code foncier et domanial en République du Bénin ;
- la modification ou éventuellement l'établissement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage, et l'administration des parties communes.

Article 37 : Sont prises à l'unanimité des voix des copropriétaires, les décisions concernant les questions suivantes :

- la révision de la répartition des charges communes en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- la réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accès des personnes handicapées ;
- l'édification d'un nouveau bâtiment, ou la réalisation de travaux de surélévation d'un ancien bâtiment ou la création de locaux à usage individuel ;
- la conclusion de tout acte ayant pour objet, soit la cession d'une partie de l'immeuble, soit la constitution de droits immobiliers, à condition que ces droits soient constitués pour le compte du syndicat et à son profit, que ces droits concernent une partie contiguë à l'immeuble en copropriété, et qu'ils soient destinés à sa servitude ;
- la création ou l'aménagement de locaux à usage collectif et à cession du droit de surélévation ou l'aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- des améliorations portant sur plusieurs éléments d'équipements existants ou l'acquisition de nouveaux éléments d'équipements ;
- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités liées à la diminution définitive de la valeur d'un lot, à un trouble de jouissance grave même temporaire ou à une dégradation, 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 plus élevée des dépenses ;
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien, et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ;
- l'imposition à un copropriétaire d'une modification à la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ;
- la décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est conforme à la destination de l'immeuble.

Article 38 : Dans un délai maximum de huit (08) jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le président du conseil syndical notifie à tous les copropriétaires les décisions prises accompagnées des procès-verbaux des réunions. Cette notification est effectuée, soit par remise contre décharge, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par exploit d'huissier.

Toute personne qui se sent lésée par les décisions de l'assemblée générale peut exercer un recours auprès du président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble qui statue en matière d'urgence.

Article 39: L'assemblée générale des copropriétaires, pour faire face aux dépenses courantes liées à des parties communes de l'immeuble, vote chaque année un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien.

Les copropriétaires versent au syndic une provision pour le financement du budget dont le montant et les modalités de versement sont fixés par l'assemblée générale. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Article 40 : A défaut de versement à la date d'exigibilité de la provision et après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant trente (30) jours, le président du tribunal de première instance statuant en matière d'urgence peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie d'exécution provisoire.

Chapitre III : DES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Section 1 : Des droits des copropriétaires

Article 41 : Tout copropriétaire d'un immeuble doté d'un certificat de propriété foncière a droit à un certificat de propriété foncière distinct pour son lot conformément aux dispositions de l'article 185 du code foncier et domanial.

Article 42 : Tout copropriétaire a le droit d'user et de jouir librement de sa partie privative de l'immeuble ainsi que des parties communes qui y sont rattachées.

Article 43: Tout copropriétaire peut louer son lot, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et de respecter la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location le lot constituant sa partie privative est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété.

Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Article 44: Tout copropriétaire a en principe le droit de vendre librement le ou les lots qui lui appartiennent.

Ni le règlement de copropriété ni le syndicat n'impose la moindre restriction aux droits de copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble.

Article 45 : Tout copropriétaire a un droit d'accès aux pièces comptables, aux archives et aux registres du syndicat.

Article 46 : Le copropriétaire et ses ayant-droits ou un occupant à quelque titre que ce soit ne doivent empêcher les travaux portant sur les parties communes décidés par l'assemblée générale, même si lesdits travaux se réalisent à l'intérieur de leur lot.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou ses ayant-droits ou l'occupant de la nature des travaux trente (30) jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère urgent pour préserver la sécurité de la copropriété et de celle de ses occupants.

En cas de refus ou d'opposition par l'un des copropriétaires ou d'un occupant, le litige est porté devant le juge des référés qui apprécie la suite à y donner.

Article 47 : Le copropriétaire ayant subi un préjudice par suite d'exécution des travaux prévus à l'article précédent a droit à une indemnité versée par le syndicat des copropriétaires, à charge pour celui-ci d'exercer une action récursoire contre l'auteur du préjudice.

Article 48 : Chaque copropriétaire peut ester en justice pour la défense de ses droits dans l'immeuble en copropriété ou obtenir réparation d'un préjudice causé aux parties communes par un copropriétaire ou par un tiers.

Section 2 : Des obligations des copropriétaires

Article 49 : Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, ces charges sont fixées en fonction de la quote-part de chaque copropriétaire dans l'immeuble.

Article 50 : La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut, elle est décidée à la demande de l'un des copropriétaires par ordonnance de référé du président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 51 : En cas de contestation relative au montant des charges attribué à un copropriétaire, celui-ci dispose du droit de saisir le président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en matière de référé.

Article 52 : Les copropriétaires présents ou représentés peuvent, à la majorité des trois quarts (3/4) des voix, instituer un droit de préemption au profit des autres copropriétaires. Les modalités d'exercice de ce droit sont définies dans le règlement de copropriété et à défaut par le droit commun.

Article 53 : Les créances du syndicat envers un copropriétaire bénéficient d'un privilège sur les meubles meublants se trouvant dans son appartement.

Article 54 : En cas de cession d'une partie privative, le cessionnaire est solidairement responsable avec le cédant à l'égard du syndicat pour garantir le paiement des créances du syndicat dues par le membre cédant.

Article 55 : Le droit de recouvrement des créances du syndicat relatives aux charges communes à l'encontre des copropriétaires est prescrit au terme de deux (02) ans à compter de l'approbation de ces créances par l'assemblée générale.

Chapitre IV : DES DISPOSITIONS FINALES

Article 56 : Le Ministre en charge des domaines et du foncier, le Ministre en charge des finances, le Ministre en charge de la justice, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

Article 57 : Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera publié au Journal officiel de la République du Bénin.

Fait à Cotonou, le 29 décembre 2014

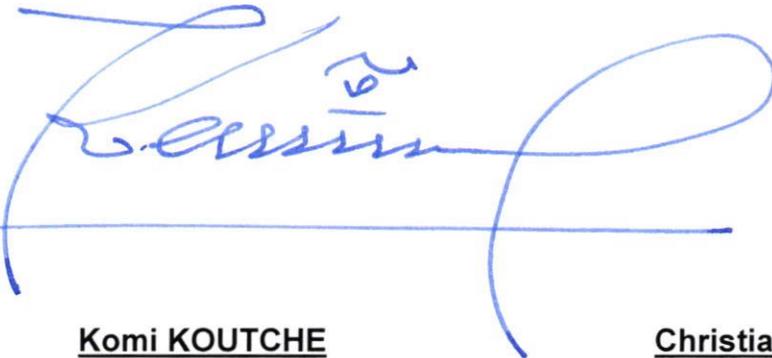
Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,



Dr Boni YAYI

Le Ministre de l'Economie, des Finances et
des Programmes de Dénationalisation,

Le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de l'Assainissement,



Komi KOUTCHE



Christian SOSSOUHOUNTO

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,
de la Législation et des Droits de l'Homme,



Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 MJLDH 2 MUHA 2 MEFPD 2 AUTRES MINISTERES 24
SGG 4 DGBM-DCF-DGTCP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC 3 GCONB-DGCST-INSAE 3 BCP-CSM-IGAA-IGE 4 UAC-
ENAM- FADESP 3 UP-FDSP 02 JORB 1.

