

LOI N°01 076 / DU 18 JUIL. 2001

REGISSANT LES SOCIETES COOPERATIVES EN REPUBLIQUE DU MALI.

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 28 juin 2001 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES - DEFINITION - OBJET - CARACTERISTIQUES

Article 1er : Les Sociétés Coopératives sont des sociétés de personnes de type particulier fondées sur les principes d'union, de solidarité et d'entraide mutuelle, dont les membres se sont volontairement regroupés pour atteindre un but de développement économique et social commun par la constitution d'une entreprise qu'ils gèrent démocratiquement à leurs avantages et/ou à leurs risques communs et au fonctionnement de laquelle ils s'engagent à participer activement.

Les sociétés coopératives ne poursuivent pas un but lucratif. Elles agissent en qualité de mandataire à titre gratuit de leurs membres.

Le nombre de leurs membres et le montant de leur capital social sont variables.

Article 2 : Les sociétés coopératives adhèrent aux principes coopératifs que sont l'adhésion libre, la gestion démocratique, l'équité dans la répartition éventuelle des résultats économiques, l'intérêt limité au capital, l'éducation et l'inter-coopération.

Leurs statuts y font expressément référence.

Article 3 : Les sociétés coopératives ont essentiellement pour objet :

· d'une part :

- d'améliorer la situation socio-économique de leurs membres ;
- de promouvoir l'esprit coopératif parmi les membres ;
- de réduire, au bénéfice de leurs membres et par l'effort commun de ceux-ci, le prix de revient et, le cas échéant, le prix de vente de certains produits ou de certains services ;
- d'améliorer la qualité marchande des produits livrés aux consommateurs ;
- de développer et valoriser au maximum la production de leurs membres ;
- d'améliorer le niveau de formation et de " savoir-faire " dans la gestion de leurs entreprises, métiers ou exploitations ;

· d'autre part, de participer :

- aux efforts de développement économique et social par la contribution, qu'ils peuvent fournir ;
- à l'accroissement de la production et de la productivité grâce à l'amélioration des techniques et des moyens de production et grâce à l'utilisation conjointe et rationnelle notamment des terrains, équipements, matériaux et installations ;

- à la rationalisation des circuits d'approvisionnement et de distribution ;
- à la promotion du potentiel de ressources humaines stimulant la création d'emplois.

L'objet spécifique de chaque société coopérative doit être défini dans ses statuts.

Article 4 : Les sociétés coopératives sont des personnes morales jouissant de la pleine capacité juridique et de l'autonomie financière. Elles peuvent recevoir des dons, effectuer toutes transactions, acheter, vendre, transformer, hypothéquer, donner en gage, recevoir des dons et legs, ester en justice et faire tous actes et opérations en relation avec leur objet social.

Article 5 : La durée des sociétés coopératives est fixée par leurs statuts.

Article 6 : La raison sociale des sociétés coopératives doit indiquer la nature de leurs activités. Elle doit comporter le terme " coopérative ".

Sauf exception résultant d'une disposition législative expresse, il est interdit de donner toute appellation comportant les termes " coopérative " ou " coopératif " à des groupements non constitués conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 7 : Le ressort territorial dans lequel s'exercent les activités de la société coopérative est fixé par ses statuts.

Le siège social de la société coopérative doit se situer à l'intérieur de son ressort territorial.

CHAPITRE II : CONSTITUTION - ENREGISTREMENT

Article 8 : Les sociétés coopératives se constituent librement, avec un nombre minimum de cinq (5) personnes jouissant de leurs droits civiques.

L'Assemblée Générale Constitutive, à laquelle elles participent toutes, prépare l'ensemble des documents en vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Article 9 : La formalité de l'enregistrement est effectuée au Greffe du Tribunal Civil du siège social de la société coopérative. Elle n'est soumise à aucun droit d'enregistrement et de timbre.

La demande d'enregistrement est introduite à la diligence du président de la société coopérative et comporte les pièces suivantes :

- 3 exemplaires du procès verbal de l'Assemblée Générale Constitutive, signés par les membres fondateurs ;
- 3 exemplaires des statuts ;
- la liste des membres du Conseil d'Administration et du Comité de surveillance indiquant leurs noms et adresses, à laquelle seront joints les extraits de casiers judiciaires datant de moins de trois (3) mois et les certificats de résidence des intéressés ;
- l'état des souscriptions et des versements effectués faisant ressortir que la moitié au moins du montant des parts sociales a été libérée.

Article 10 : L'enregistrement intervient après analyse, par le Tribunal Civil compétent, des pièces énumérées à l'article 9 ci-dessus.

Il se traduit par la remise aux requérants d'un exemplaire des statuts côté et paraphé et dûment revêtu d'un numéro d'enregistrement.

Le Tribunal Civil est tenu de statuer dans un délai maximum d'un (1) mois, faute de quoi la formalité d'enregistrement est réputée effectuée. Dans ce dernier cas, le Tribunal Civil est tenu sans délai de procéder à l'enregistrement de la société coopérative concernée.

Article 11 : Toute société coopérative est tenue de déposer ses statuts auprès de l'Administration en charge des coopératives du siège de la société coopérative contre un récépissé, après l'enregistrement.

Aucune société coopérative ne peut fonctionner avant l'obtention du récépissé visé à l'alinéa précédent.

Article 12 : Les sociétés coopératives n'ont pas d'existence légale avant leur enregistrement.

Les actes accomplis au nom de la société coopérative avant son existence légale engagent la responsabilité personnelle et solidaire de leurs auteurs.

Article 13 : A compter de leur enregistrement, les sociétés coopératives, dans tous les actes de la vie civile, devront faire apparaître leur dénomination précise, leur objet, l'adresse de leur siège social ainsi que les noms, prénoms et qualités de leurs représentants.

CHAPITRE III : ADHESION - RETRAIT - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES - SANCTIONS

Article 14 : Toute personne physique âgée d'au moins dix-huit (18) ans peut librement adhérer à une société coopérative.

L'adhésion à la société coopérative intervient conformément à la procédure prévue par les statuts.

Article 15 : Tout adhérent peut à tout moment se retirer de la société coopérative dont il fait partie.

La qualité de membre se perd par la démission, l'exclusion, le décès.

Dans ces cas, l'intéressé ou ses ayants droit ne peuvent recevoir, à titre de remboursement que le montant correspondant à la valeur nominale des parts dans le capital libéré, déduction faite des créances de la société coopérative, ou bien augmenté, le cas échéant, du montant des ristournes échues.

Les modalités d'application de cette disposition sont prévues par les statuts.

Article 16 : Les adhérents disposent de droits égaux dans l'administration et la gestion de la société coopérative.

Il ne peut être établi entre eux aucune discrimination suivant notamment leur position sociale, leur appartenance religieuse ou politique, leur sexe, leurs fonctions ou la date de leur adhésion collégiale.

Les membres ont le droit de :

- participer aux délibérations et aux votes des Assemblées Générales ;
- élire et révoquer les administrateurs ainsi que les membres des autres instances élues de la société coopérative ;
- être élus à tous les organes de la société coopérative ;
- avoir accès à tous les services, équipements et avantages individuels ou collectifs qu'elle fournit ;
- approuver les changements dans la structure du capital social ;
- bénéficier de façon équitable de la répartition des excédents nets ;
- examiner les procès-verbaux, registres, livres de compte et avoirs de la société coopérative ;
- exiger des administrateurs et des membres du personnel de la société coopérative de se conformer aux dispositions de la loi, des statuts ou des règlements intérieurs.

Article 17 : Les adhérents ont l'obligation, notamment de :

- participer à la réalisation des buts de la société coopérative et au renforcement de son unité ;
- remplir tous les engagements d'apports ou de travaux ;
- utiliser la société coopérative pour toutes les opérations qui peuvent être effectuées par elle ou par son entremise conformément aux dispositions des statuts et des décisions de l'Assemblée Générale ;
- participer aux réunions des Assemblées Générales ainsi qu'à celles des autres organes de la société coopérative s'ils en font partie ;
- s'informer et se former par tous les moyens mis à leur disposition par la société coopérative ;
- contribuer, par leur probité, fidélité et discipline à l'efficacité de l'entreprise et à l'entente au sein de la société coopérative ;
- sauvegarder les biens de la société coopérative ainsi que ses intérêts matériels et moraux ;
- ne pas exercer une activité concurrente à celle de la société coopérative ;
- se conformer aux dispositions des statuts, des règlements intérieurs, et éventuellement des contrats qu'ils auraient passés avec la société coopérative.

Article 18 : Les statuts et les règlements intérieurs déterminent la nature des sanctions qui pourraient être appliquées à l'égard des adhérents qui ne remplissent pas leurs engagements. Ils déterminent également les moyens de défense. Ces sanctions peuvent comprendre l'exclusion, sur décision de l'Assemblée Générale, d'un adhérent pour des raisons graves, notamment s'il a été condamné à une peine criminelle ou s'il a nui sérieusement ou tenté de nuire à la société coopérative.

Article 19 : Nul ne peut être membre de plusieurs sociétés coopératives ayant le même objet dans le même ressort territorial.

CHAPITRE IV : ADMINISTRATION - GESTION - CONTROLE

Article 20 : Les organes d'administration, de gestion et de contrôle des sociétés coopératives sont :

- l'Assemblée Générale ;
- le Conseil d'Administration ;
- le Comité de Surveillance.

SECTION I : ASSEMBLEE GENERALE

Article 21 : L'Assemblée Générale est constituée par l'ensemble des adhérents de la société coopérative. Elle est l'organe souverain de délibération et de décision.

Seuls les membres à jour de leurs versements au capital social ont droit de vote à l'Assemblée Générale et peuvent être élus au Conseil d'Administration ou au Comité de Surveillance.

Chaque adhérent dispose d'une seule voix à l'Assemblée Générale, quel que soit le montant des parts sociales qu'il détient.

En cas d'empêchement, un membre peut donner mandat à un autre de le représenter à l'Assemblée Générale ; mais nul ne peut être porteur de plus d'un mandat.

Des représentants d'autres sociétés coopératives, ainsi que des personnes reconnues pour l'intérêt qu'elles portent aux sociétés coopératives peuvent être invités à participer aux Assemblées Générales avec voix consultative.

Article 22 : L'Assemblée Générale Constitutive a pour objet de :

- adopter les statuts ;
- vérifier la souscription et la libération des cotisations et des parts sociales ;
- élire les membres du Conseil d'Administration et, parmi eux le Président de ce Conseil ;
- élire les membres du Comité de Surveillance ;
- examiner et adopter le programme d'activités de la première année.

Article 23 : L'Assemblée Générale se réunit en session ordinaire au moins une fois par an, dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice social, sur convocation du Président du Conseil d'Administration.

L'avis de convocation de l'Assemblée Générale devra parvenir aux membres de la société coopérative, avec indication précise de l'ordre du jour, quinze (15) jours au moins avant la date prévue.

Article 24 : L'Assemblée Générale Ordinaire se prononce sur toutes les questions intéressant la société coopérative, sa gestion et son administration, l'application et l'interprétation des statuts.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire :

- entend et discute les rapports du Conseil d'Administration, du Comité de Surveillance et, le cas échéant, des commissions ou comités élus ;
- examine, approuve ou rectifie les comptes et le rapport de gestion et donne ou refuse le quitus aux administrateurs ;
- nomme les réviseurs et fixe la durée de leur mandat ainsi que leur rémunération ;
- fixe le plafond d'endettement de la société coopérative et autorise les investissements ou

placements de fonds ;

- détermine les modalités de répartition des ristournes aux coopérateurs ainsi que les modalités d'apurement des déficits ;
- élit et révoque les membres du Conseil d'Administration et ceux des autres instances élues de la société coopérative ;
- adopte les règlements intérieurs ou leurs modifications ;
- décide les variations du capital social ;
- adopte le programme d'activités et le budget de la société coopérative ;
- décide de l'acceptation ou non d'usagers ;
- d'une manière générale, délibère sur toutes les autres questions figurant à son ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 25 : L'Assemblée Générale Ordinaire ne peut délibérer valablement que si le nombre de membres présents ou représentés est égal ou supérieur à la majorité simple des membres inscrits à la date de convocation.

Si cette condition n'est pas remplie, une deuxième session est convoquée au même lieu et avec le même ordre du jour dix (10) jours au plus tard après la date fixée pour la première assemblée. Aucune condition de quorum n'est exigée pour cette seconde session qui délibère valablement quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Article 26 : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide des questions importantes notamment :

- les modifications des statuts ;
- la fusion avec une autre société coopérative ;
- la scission de la société coopérative ;
- l'adhésion à une Union, Fédération ou Confédération de coopératives ;
- la dissolution anticipée de la coopérative ou la prolongation de sa durée au-delà du terme fixé ;
- l'élection de nouveaux membres du Conseil d'Administration en cas de vacance au Conseil de plus de la moitié des membres en exercice.

Article 27 : Les Assemblées Extraordinaires sont convoquées à la demande du Président du Conseil d'Administration, du Président du Comité de Surveillance ou du tiers des membres de la société coopérative.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut valablement délibérer que si les deux tiers des membres inscrits au jour de la convocation sont présents ou représentés lors de la session.

Si cette condition n'est pas remplie, une deuxième session est convoquée avec le même ordre du jour dans les cinq (5) jours.

En cas d'absence de quorum, une troisième session est convoquée dans les mêmes conditions et l'Assemblée statue quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

Article 28 : Le vote se fait à main levée. Si l'Assemblée le décide, il est procédé au vote à bulletin secret.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les décisions régulièrement prises sont obligatoires pour tous les membres de la société coopérative.

Article 29 : Lorsque l'étendue du ressort territorial d'une société coopérative ou le nombre de ses adhérents suscite des difficultés pour réunir le quorum requis à l'Assemblée Générale, les statuts peuvent prévoir la réunion d'Assemblées de Sections chargées notamment de délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Plénière et d'élire leurs délégués à cette Assemblée.

SECTION II : CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 30 : La société coopérative est administrée par un Conseil d'Administration dont les membres sont élus par l'Assemblée Générale parmi les adhérents en règle vis-à-vis de la société coopérative.

Article 31 : Les membres du Conseil d'Administration doivent remplir les conditions suivantes :

- être de nationalité malienne ;
- jouir de leurs droits civiques et civils ;
- résider effectivement dans le ressort territorial de la société coopérative ;
- n'avoir pas été condamné à une peine afflictive ou infamante pour crime;
- n'avoir pas fait l'objet d'une déclaration de faillite conformément à la réglementation commerciale en vigueur ;
- ne pas participer de façon permanente ou occasionnelle à une activité concurrente ou connexe de celle de la coopérative. En cas de litige, le caractère de concurrence est apprécié par l'Administration chargée des sociétés coopératives.

Sauf dérogation spéciale de l'Assemblée Générale, dont les conditions seront définies par le règlement intérieur, ne peuvent être simultanément membres du même Conseil d'Administration les ascendants, les descendants, les conjoints, les frères et leurs sœurs et autres alliés du même degré.

Article 32 : Le nombre des administrateurs est fixé par les statuts. Il ne peut, dans une société coopérative primaire, être inférieur à trois (3) et supérieur à dix (10).

Les membres du Conseil d'Administration sont élus pour un mandat de trois (3) ans renouvelable.

A l'expiration du second mandat, les administrateurs sortants ne sont rééligibles qu'au terme d'une période de trois (3) ans.

Article 33 : Sans limitations autres que celles des pouvoirs expressément réservés aux assemblées générales par la présente loi ou par les statuts, le Conseil d'Administration dispose des pouvoirs les plus étendus en matière de gestion.

Le Conseil d'Administration doit :

- diriger les activités de la coopérative conformément aux dispositions des statuts et aux directives et orientations de l'Assemblée Générale ;
- tenir ou faire tenir des comptes précis et exacts, ainsi qu'un relevé fidèle de l'inventaire, de l'actif et du passif de la coopérative ;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour la sauvegarde des fonds, avoirs, équipements, stocks et biens de la société coopérative ;
- surveiller la gestion de la coopérative si elle est confiée à un directeur ou gérant et contrôler l'inventaire et les comptes établis par celui-ci ;
- veiller à ce qu'un système de tenue des registres, livres et comptes de la société coopérative soit établi.

Le Conseil d'Administration doit, en outre :

- représenter les intérêts des membres de façon objective et impartiale ;
- établir un système d'information périodique des adhérents sur les activités, problèmes et résultats de gestion de la société coopérative et développer en eux le sens d'appartenance, de loyauté et de responsabilité envers leur organisation ;
- se tenir régulièrement informé des besoins, attitudes, sollicitations ou revendications des membres à l'égard de la société coopérative ;
- encourager, par toute mesure utile, l'éducation coopérative des membres ;
- préparer et convoquer les réunions des assemblées générales ;
- présenter à l'Assemblée Générale annuelle un rapport d'activités de l'exercice écoulé tant sur le plan économique que social, et un projet du budget de l'exercice suivant ;
- faire toutes propositions en vue d'améliorer et de développer les services fournis aux membres ;
- faire toutes propositions sur la répartition éventuelle des excédents nets et de l'intérêt à servir aux parts ;
- donner toute assistance aux personnes habilitées à vérifier les comptes ainsi que les membres des autres instances élues de la société coopérative ;
- appliquer toute recommandation des rapports d'inspection ou de contrôle de l'Administration chargée des sociétés coopératives afin de redresser les erreurs, fautes de gestion ou d'administration.

Le Conseil d'Administration peut, après consultation du Comité de Surveillance recruter tout personnel salarié nécessaire à la bonne marche de la société coopérative.

Article 34 : Les membres du Conseil d'Administration sont responsables, individuellement et solidairement, envers la coopérative et envers les tiers, des fautes commises dans leur gestion en violation des dispositions des statuts, des règlements intérieurs ou des résolutions de l'Assemblée Générale sans préjudice de la mise en cause, dans les conditions requises de leur responsabilité pénale, le cas échéant.

Article 35 : Tout membre du Conseil d'Administration peut être révoqué à tout moment de son mandat par décision de l'Assemblée Générale, pour faute grave, négligence ou inobservation des règlements.

Article 36 : Les fonctions d'administrateurs ne sont pas rémunérées. Toutefois, les statuts peuvent prévoir le remboursement des frais spéciaux occasionnés par l'exercice de ces fonctions et justifiés.

Les statuts peuvent prévoir que les administrateurs chargés d'exercer des tâches de gestion effective de la société coopérative puissent recevoir une indemnité compensatrice du temps passé à cet effet. Cette indemnité est fixée par l'Assemblée Générale, elle peut être liée à un pourcentage du montant des excédents nets de l'exercice, mais en aucun cas au montant du chiffre d'affaires.

Article 37 : Le Conseil d'Administration est dirigé par un président assisté d'un vice-président, tous élus par l'Assemblée Générale.

Le Président du Conseil d'Administration représente la coopérative dans tous les actes de la vie de celle-ci, y compris en justice.

La gestion du Conseil d'Administration est collective. Toutefois le Conseil peut déléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres. Il peut en outre pour un ou plusieurs objets déterminés, conférer des mandats spéciaux à des membres non administrateurs et à des tiers.

Afin d'aider le Conseil d'Administration dans l'exercice de ses fonctions, l'Assemblée Générale ou le Conseil d'Administration peut faire appel à la collaboration de personnes connues pour leur compétence en matière de coopérative et désigner des conseillers techniques pour prendre en charge des missions de conseils de gestion, d'information, de contrôle ou autres.

Les personnes ainsi désignées assistent de droit aux réunions des assemblées générales et, le cas échéant, aux réunions du Conseil d'Administration, avec voix consultative.

Article 38 : Le Président du Conseil d'Administration est tenu de communiquer chaque année à l'Administration chargée des coopératives les documents suivants :

- le rapport annuel d'activités ;
- le bilan et ses annexes ;
- le programme d'activités prévisionnel ;
- le budget ;
- le rapport du Comité de Surveillance ;
- le rapport du contrôleur externe pour certification des comptes.

Article 39 : Le Conseil d'Administration se réunit en session ordinaire une fois tous les deux (2) mois à la demande de son Président ou de la majorité de ses membres. En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Conseil d'Administration peut être convoqué par le Vice-Président.

Article 40 : Le Conseil d'Administration de la Société Coopérative ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Les décisions du Conseil d'Administration sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Article 41 : Lorsque les dimensions et les activités de la société coopérative le requièrent, le Conseil d'Administration peut déléguer les pouvoirs nécessaires à un directeur ou gérant en vue d'assurer sous son contrôle le fonctionnement de la société coopérative.

Article 42 : Le directeur ou le gérant peut être recruté en dehors des membres de la société coopérative, mais s'il en est membre, il ne peut cumuler ses fonctions avec celles d'administrateur ou de membre du Comité de Surveillance. Il peut cependant assister aux réunions du Conseil d'Administration avec voix consultative.

SECTION III : COMITE DE SURVEILLANCE

Article 43 : Le Comité de Surveillance est l'organe de contrôle interne permanent de la société coopérative.

Article 44 : L'Assemblée Générale élit parmi ses membres un Comité de Surveillance composé de deux (2) à cinq (5) personnes qui ne peuvent faire partie ni du Conseil d'Administration, ni du personnel salarié et qui n'ont pas participé à la gestion de la société coopérative au cours de l'exercice précédent.

Les fonctions ainsi conférées à ces personnes ne sont pas rémunérées. Toutefois, les statuts peuvent prévoir le remboursement des frais spéciaux occasionnés par l'exercice de ces fonctions et justifiés.

La durée du mandat du Comité de Surveillance est fixée à trois (3) ans. Les membres sortants sont rééligibles.

Toutefois, après deux (2) mandats consécutifs, ils ne peuvent être réélus avant l'expiration d'une période de trois ans.

Article 45 : Le Comité de Surveillance se réunit chaque fois que de besoin à la demande d'au moins deux (2) de ses membres. Ses décisions sont prises à la majorité simple.

Article 46 : Le Comité de Surveillance exerce ses pouvoirs de façon collégiale.

Il a pour tâche de contrôler la conformité des activités de la société coopérative par rapport aux statuts, aux règlements intérieurs et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Il vérifie les livres comptables, la caisse, les comptes et avoirs de la société coopérative et contrôle la régularité des inventaires et des bilans. Il exerce tout contrôle qu'il juge opportun et informe le Conseil d'Administration de toutes lacunes, erreurs ou irrégularités commises.

Article 47 : Le Comité de Surveillance prépare chaque année au moins un rapport dans lequel il rend compte à l'Assemblée Générale de l'exécution du mandat qu'elle lui a confié. Il doit signaler les irrégularités et les inexactitudes qu'il aura relevées.

Article 48 : Les statuts peuvent prévoir que le Comité de Surveillance fasse appel, avec l'accord de l'Assemblée Générale, à des personnes qualifiées en matière de contrôle des comptes pour l'aider à accomplir correctement sa mission.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

Article 49 : Le capital social de la société coopérative est constitué par l'ensemble des cotisations et des parts sociales souscrites par chacun des membres.

Article 50 : La cotisation est la même pour tous ; son montant est déterminé par les statuts et payable à l'adhésion. Elle n'est pas remboursable et ne porte pas intérêt.

Article 51 : La valeur nominale de la part sociale est fixée par les statuts. La part sociale est remboursable et porteuse d'intérêt au membre. La souscription d'au moins une part par adhérent est obligatoire.

Sauf dérogation expresse de l'Assemblée Générale approuvée par l'Administration chargée des sociétés coopératives, aucun adhérent ne peut détenir plus de quinze pour cent (15 %) de la partie du capital social représentée par les parts sociales. En plus des parts sociales initiales dites parts d'adhésion, les statuts peuvent prévoir la souscription par les adhérents de parts sociales supplémentaires dont le nombre est déterminé en rapport avec l'importance de l'exploitation ou de l'entreprise.

Article 52 : Les parts sociales doivent être libérées au moins à la moitié à la souscription.

La libération du reliquat doit intervenir dans les délais fixés par les statuts et qui ne peuvent excéder un an.

Les membres redevables après l'expiration du délai d'un an s'exposent à l'exclusion dans les conditions fixées par les statuts.

Les parts sociales non entièrement libérées ne portent pas intérêt et ne sont pas remboursables.

L'Assemblée Générale peut prévoir la libération des parts sociales en nature, en prestations de services ou de travaux.

Article 53 : Les parts sociales sont nominatives, indivisibles, insaisissables par les tiers. Leur cession ne peut se faire sans l'accord de l'Assemblée Générale dans les conditions fixées par les statuts.

Article 54 : Les parts sociales ne donnent pas droit à des dividendes. Elles peuvent, par décision de l'Assemblée Générale, générer un intérêt ne dépassant en aucun cas le taux d'escompte de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (B.C.E.A.O.).

Article 55 : Les autres ressources de la société coopérative sont :

- les réserves créées par les prélèvements sur les excédents d'exercices ;
- les dons, legs et subventions d'organismes publics ou privés qui doivent être intégrés dans le patrimoine et comptabilisés séparément.

Article 56 : La responsabilité de chaque adhérent est au minimum égale au montant des parts sociales dont il est titulaire. Néanmoins, les statuts peuvent prévoir une responsabilité plus étendue qui ne peut dépasser dix fois le montant des parts souscrites.

Le retrait, le décès ou l'exclusion d'un membre ne le libère pas de ses engagements envers la société coopérative. Sa responsabilité financière découle des obligations antérieures au retrait, au décès ou à l'exclusion.

Toutefois, aucune action ne sera recevable contre un membre démissionnaire, exclu ou décédé ou contre ses héritiers, passé un délai de cinq ans après la date effective du retrait, du décès ou de l'exclusion.

Article 57 : Les excédents annuels nets résultant des activités sont soumis à un prélèvement obligatoire pour la constitution de fonds de réserves légales de la société coopérative avant toute autre répartition.

Le fonds de réserves légales est alimenté de 25 % au moins des excédents nets jusqu'à ce qu'il atteigne dix fois le montant du capital social ; après quoi ce prélèvement cesse d'être obligatoire sauf à reprendre son cours si ce fonds de réserves tombe au-dessous de ce montant.

Article 58 : En plus des réserves légales, les statuts peuvent prévoir des réserves statutaires dont le seuil et l'affectation seront déterminés par l'Assemblée Générale.

Toutefois, le montant total prélevé au titre des réserves statutaires ne peut dépasser 20% des excédents nets.

Article 59 : Le solde restant, après prélèvement au titre des réserves légales et statutaires, peut être ristourné aux membres, au prorata des opérations qu'ils ont effectués avec la société coopérative ou des travaux ou prestations qu'ils ont fournis pour elle au cours de l'exercice concerné.

Article 60 : En cas de pertes durant un exercice quelconque, aucune répartition d'excédents ne peut être effectuée tant que le déficit n'aura pas été résorbé par les excédents réalisés dans les années suivantes.

En aucun cas, les montants constituant les fonds de réserves légales ou de réserves statutaires ne peuvent être répartis entre les adhérents ou incorporés au capital social, ni utilisés pour la libération de parts.

La partie de l'excédent répartissable se rapportant aux opérations avec les usagers est affectée aux fonds de réserves légales. Il en est de même des dons, legs et subventions non expressément affectés à une utilisation spécifiée par les donateurs.

Article 61 : La comptabilité des sociétés coopératives doit être tenue conformément à la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale de la société coopérative peut prescrire la tenue de pièces comptables déterminées, et l'utilisation de formulaires de modèles uniformes, dans un souci d'harmonisation.

Article 62 : Les comptes de la société coopérative sont arrêtés à la clôture de l'exercice social qui correspond à l'année civile.

Le trimestre suivant, le Conseil d'Administration prépare et soumet à l'Assemblée Générale les documents suivants :

- le rapport annuel d'activités ;
- le bilan et ses annexes ;
- le programme d'activités prévisionnel ;
- le budget ;
- le rapport du Comité de Surveillance ;
- le rapport certifié du contrôleur externe ;
- tous autres renseignements requis par les statuts.

CHAPITRE VI : UNIONS - FEDERATIONS ET CONFEDERATIONS DE SOCIETES COOPERATIVES

Article 63 : Les sociétés coopératives peuvent constituer entre elles des Unions pour la gestion de leurs intérêts communs, notamment en vue de :

- effectuer toutes opérations commerciales et financières pour le compte et dans l'intérêt des sociétés coopératives membres ;
- grouper leurs moyens d'action en vue d'assurer et d'améliorer soit la qualité, la régularité, la valorisation, la transformation d'un ou de plusieurs produits, soit procurer à leurs membres des moyens multiples ou des services à moindre coût ;
- orienter et coordonner les activités économiques des sociétés coopératives membres ;
- fournir l'assistance financière, technique, comptable ou administrative dont elles ont besoin.

Article 64 : Les Unions sont des sociétés coopératives du second degré qui exercent des fonctions de gestion.

Article 65 : L'Assemblée Générale des Unions est composée des délégués des sociétés coopératives adhérentes, élus dans les conditions déterminées par les statuts.

Les décisions prises par l'Assemblée Générale sont obligatoires pour les sociétés coopératives adhérentes.

Article 66 : Les statuts des Unions déterminent, en conformité avec les dispositions de la présente loi, les modalités de leur constitution, de leur fonctionnement et de leur dissolution.

Article 67 : Les Fédérations sont des associations de sociétés coopératives ou d'Unions de sociétés coopératives visant la défense des intérêts du mouvement coopératif.

Article 68 : Le regroupement des Fédérations constitue la Confédération.

Article 69 : Les Fédérations et la Confédération de sociétés coopératives sont soumises au régime juridique des associations de l'Ordonnance N°41/PGC du 28 mars 1959.

Elles ont pour objet notamment de :

- examiner avec les pouvoirs publics tous les problèmes des sociétés coopératives et proposer les mesures nécessaires ;
- sauvegarder et défendre les intérêts moraux, professionnels ou matériels de leurs membres ;
- diffuser l'information nécessaire à l'amélioration des activités de leurs membres ;
- promouvoir l'éducation et la formation continue des coopérateurs ;
- assurer la vulgarisation de la législation coopérative ;
- favoriser l'inter-coopération en établissant des circuits commerciaux et d'échanges avec les organismes coopératifs nationaux et étrangers ;
- représenter le mouvement coopératif aux niveaux national et international.

CHAPITRE VII : FUSION - SCISSION

Article 70 : Les sociétés coopératives ayant le même objet ou des objets similaires, peuvent par décisions de leur Assemblée Générale Extraordinaire convoquée spécialement à cet effet, fusionner en une seule société coopérative.

La fusion des sociétés coopératives s'opère par la création d'une nouvelle société coopérative.

Article 71 : La nouvelle société coopérative reçoit l'actif et est tenue d'acquitter le passif.

Article 72 : Une société coopérative peut, par décision de son Assemblée Générale Extraordinaire, se scinder en deux ou plusieurs sociétés coopératives.

La décision de scission arrête impérativement un plan de répartition de l'actif et du passif entre les nouvelles sociétés coopératives ; elle dresse également la liste des membres des nouvelles entités.

Article 73 : La transformation des sociétés coopératives par fusion ou scission est soumise aux formalités prévues au Chapitre II de la présente loi. La transformation ne devient définitive qu'après l'accomplissement de ces formalités.

CHAPITRE VIII : DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 74 : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de la dissolution de la société coopérative dans les cas suivants :

- expiration de la durée statutaire de la société coopérative ;
- réalisation de l'objet social ;
- fusion avec une ou plusieurs autres sociétés coopératives ;
- survenance d'obstacles ou de difficultés insurmontables pour la réalisation de l'objet social ;
- perte de la moitié du capital social augmenté des réserves légales de la coopérative ;
- inobservation des dispositions de l'article 38 de la présente loi ;
- violation des dispositions légales ou statutaires en dépit des avertissements écrits ;
- non conformité de l'activité de la société coopérative à son objet ;
- cessation de toute activité pendant deux (2) années successives.

L'Assemblée Générale nomme aussitôt un ou plusieurs liquidateurs.

Article 75 : L'Administration chargée des sociétés coopératives vérifie l'effectivité de la constitution et la réalisation des formalités prévues aux articles 12 et 38 ci-dessus.

En cas d'inobservation des dispositions de l'article 38, l'Administration saisit la société coopérative défaillante aux fins de régularisation dans les six (6) mois. Si les irrégularités persistent pendant deux années consécutives, elle saisit la société coopérative aux fins de faire prononcer sa dissolution par l'Assemblée Extraordinaire de ses membres.

Article 76 : La dissolution judiciaire est prononcée à la demande de l'Administration chargée des sociétés coopératives ou de toute personne intéressée dans les hypothèses prévues à l'article 74 ci-dessus, au cas où l'Assemblée Générale s'abstiendrait de le faire.

Le Tribunal nomme par la même occasion un ou plusieurs liquidateurs.

Article 77 : La liquidation commence dès le prononcé de la dissolution.

La mesure de liquidation est immédiatement publiée dans un Journal habilité à recevoir les annonces légales pendant que les inscriptions modificatives interviennent au Greffe du Tribunal Civil du siège de la société coopérative.

Article 78 : La société coopérative conserve sa personnalité juridique pendant toute la phase de la liquidation. Celle-ci est transmise au liquidateur pour les seuls besoins de la liquidation.

Article 79 : Les créanciers de la société coopérative ont un délai de deux (2) mois suivant la publication de l'avis de liquidation pour réclamer le paiement de leurs créances.

Passé ce délai, les montants concernés ne seront pas exigibles.

Article 80 : Dès la clôture de la liquidation, le liquidateur arrête le programme de règlement des créances, priorité étant accordée aux créances privilégiées.

Article 81 : La société coopérative est ensuite radiée du registre de l'enregistrement tenu au Greffe du Tribunal Civil de son siège à la diligence du liquidateur.

Article 82 : Au cas où la liquidation fait apparaître un actif net après extinction du passif et le remboursement des parts sociales, cet actif n'est pas répartissable entre les adhérents ; il est dévolu à la Confédération Nationale des Sociétés Coopératives.

Au cas où la liquidation fait apparaître des pertes excédant le montant du capital social, celles-ci sont divisées entre les adhérents proportionnellement au nombre des parts souscrites par chacun d'eux, sans toutefois que le montant leur incombant soit supérieur à dix fois le montant des parts souscrites.

Article 83 : Au terme de sa mission, le liquidateur dépose un rapport de liquidation au Greffe du Tribunal Civil du siège de la société coopérative liquidée et auprès de l'Administration chargée des sociétés coopératives à des fins statistiques.

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS PENALES

Article 84 : Sont punis des peines prévues aux dispositions du code pénal relatives au délits d'escroquerie, d'abus de blanc-seing, d'abus de confiance :

- les administrateurs, les membres du comité de surveillance, directeurs ou gérants de sociétés coopératives qui ont sciemment communiqué ou publié des documents comptables inexacts ou des rapports visant à dissimuler la situation véritable de la société coopérative ;

- les administrateurs, directeurs ou gérants qui, de mauvaise foi, ont fait des biens ou du crédit de la société coopérative un usage qu'ils savaient contraire à l'intérêt de celle-ci, dans un but personnel ou pour favoriser une société dans laquelle ils étaient intéressés d'une manière quelconque ;

- les administrateurs qui ont procédé, sans autorisation de l'Assemblée Générale, à la répartition des excédents d'exercice en violation des dispositions du chapitre V de la présente loi.

Article 85 : Sont punis des peines prévues à l'Ordonnance n°6/CMLN du 15 mars 1974 modifiée par l'Ordonnance n°13/CMLN du 22 avril 1974 réprimant les atteintes aux biens publics, les administrateurs, directeurs, gérants ou tout autre employé des sociétés coopératives qui auront commis un détournement portant sur des fonds, avoirs, biens au préjudice desdites sociétés.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS TRANSITOIRES - DIVERSES - FINALES

Article 86 : En attendant la mise en place de la Confédération des Sociétés Coopératives du Mali, un Conseil National de la Coopération dont la composition, l'organisation et les modalités de fonctionnement sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres assurera, conjointement avec les autres acteurs du mouvement coopératif, les attributions définies à l'article 69 de la présente loi .

Article 87 : Les anciens organismes à caractère coopératif sont tenus de se soumettre à la formalité de l'enregistrement telle que prévue par les articles 6 et suivants de la présente loi dans un délai de deux (2) ans à compter de sa promulgation.

Article 88 : Les différends nés dans une société coopérative qui ne trouveraient pas de solution à travers les mécanismes statutaires particuliers et les différends entre sociétés coopératives feront obligatoirement l'objet d'un arbitrage préalable avant la saisine de la juridiction civile, seule compétente pour en connaître.

Article 89 : Une Commission d'Arbitrage, dont la procédure et la composition seront déterminées par la Confédération Nationale des Sociétés Coopératives du Mali sera instituée à cet effet.

Article 90 : La présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment la Loi N° 88-62/AN-RM du 19 juin 1988 régissant le Mouvement Coopératif en République du Mali.

Bamako, le 18 juillet 2001

LOI N°01-105/ DU 10 DECEMBRE 2001

RELATIVE AU FINANCEMENT DE L'HABITAT.

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 16 novembre 2001 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. La présente loi s'applique aux opérations de financement de l'habitat.

Elle a pour objet d'établir des règles et des procédures spécifiques, et parfois dérogatoires au droit commun, pour faciliter le financement de l'habitat.

Article 2. Au sens de la présente loi, les mots et expressions suivants signifient :

L'habitat : c'est l'ensemble de l'espace de vie qui comprend l'habitation, tous les équipements et autres infrastructures complémentaires à cette habitation.

L'habitation : ou le logement individuel ou collectif est défini par un espace bâti servant à abriter et faire loger un ménage ou un groupement de ménages.

Le Financement de l'habitat : le financement de l'habitat consiste à réaliser des opérations de crédit destinées à la construction, l'achèvement, la rénovation ou l'acquisition d'immeubles devant servir à l'usage exclusif d'habitation.

TITRE II : DES REGLES DE GARANTIE ET DE PROCEDURES PARTICULIERES APPLICABLES AU FINANCEMENT DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION.

Chapitre 1 : DES GARANTIES PARTICULIERES

Article 3. Les parties peuvent, dans l'acte d'hypothèque garantissant l'obligation née d'un contrat de financement de l'habitat, convenir d'une clause de dation en paiement.

Le créancier doit cependant obtenir l'autorisation du tribunal pour exercer ce droit lorsque le débiteur a déjà acquitté, au moment de l'inscription par le créancier de l'avis prévu à l'article suivant, la moitié, ou plus, de l'obligation garantie.

En tout état de cause, les parties peuvent assortir l'exécution de la dation d'un réméré.

La faculté de rachat que confère la clause de réméré doit être exercée dans un délai d'un an à compter de la date d'insertion de la clause.

Elle ne peut être renouvelée.

Les sommes versées au titre de la clause de réméré, demeurées insuffisantes au rachat, au bout d'un an, sont considérées comme versées au titre de paiement de la créance initiale sans pouvoir faire, en tant que tel, obstacle à la dation.

Article 4. Le créancier ne peut exercer le droit de devenir propriétaire de l'immeuble que soixante jours après avoir donné et inscrit aux livres fonciers un avis de l'omission ou contravention en raison de laquelle il veut le faire.

Cet avis doit être inscrit avec désignation de l'immeuble et signifié au propriétaire. Il a effet contre tout autre intéressé auquel les droits du créancier sont opposables.

La signification de l'avis au détenteur ou à ses héritiers doit être faite par exploit d'huissier.

L'inspecteur de l'enregistrement est tenu d'informer, de l'inscription de l'avis, chaque créancier hypothécaire ou privilégié qui a donné avis de son adresse ou de son domicile élu.

Article 5. Le débiteur ou tout autre intéressé peut empêcher l'exercice par le créancier de son droit de devenir propriétaire de l'immeuble, en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans l'avis et à toute omission ou contravention subséquente et en payant les frais de recouvrement, en tout temps pendant le délai d'avis et, par la suite, avant que le créancier ait été déclaré, par acte signé volontairement ou par jugement, propriétaire de l'immeuble.

Au cas d'omission de payer une somme d'argent ou de fournir des garanties, le créancier qui a donné l'avis prévu à l'article précédent n'a droit à aucune autre indemnité que l'intérêt et les frais de recouvrement.

Une renonciation à l'avis ci-dessus prescrit est réputée non écrite.

Article 6. L'acquéreur d'un immeuble à crédit peut aussi céder à son créancier, les loyers actuels et futurs de l'immeuble.

Cette cession ne peut cependant porter atteinte aux droits du locataire, ni rendre plus onéreuse son obligation.

Article 7. La cession porte sur le loyer et ses accessoires ; elle n'emporte pas novation.

Article 8. La cession est opposable au locataire et aux tiers dès que le locataire a reçu copie ou extrait pertinent de l'acte de cession.

Lorsque le locataire ne peut être trouvé, la cession est opposable dès qu'elle a été signifiée à domicile par exploit d'huissier.

Article 9. Le locataire peut opposer au cessionnaire tout paiement fait au cédant avant que la cession ne lui ait été rendue opposable, ainsi que toute autre cause d'extinction de l'obligation survenue avant ce moment.

Article 10. Lorsque la remise au locataire de la copie ou d'un extrait de l'acte de cession a lieu au moment de la signification d'une action exercée contre le locataire, aucun frais

judiciaire ne peut être exigé de ce dernier s'il paie dans le délai fixé pour la comparution, à moins qu'il n'ait déjà été mis en demeure d'exécuter l'obligation.

Article 11. La cession n'est opposable à la caution que si les formalités prévues pour rendre la cession opposable au locataire ont été accomplies à l'égard de la caution elle-même.

Chapitre 2 : DE LA REDDITION DES COMPTES ET DU PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DES DROITS DE LA CONSERVATION FONCIERE

Article 12. Le créancier est tenu, au moins une fois par an, de communiquer au débiteur le relevé de l'état de la créance résultant d'un financement de l'habitat, en y précisant les échéances échues et réglées et celles à venir jusqu'au paiement intégral.

Cette obligation du créancier doit être accomplie par l'envoi au débiteur d'une lettre avec accusé de réception, dans le mois suivant l'expiration de l'année couverte par le relevé.

Article 13. Le débiteur, dans les trente jours, peut porter au créancier toute contestation par lettre avec accusé de réception, et le cas échéant se pourvoir en justice. Passé ce délai, il n'est plus recevable en contestation de cette créance, ni sur son fondement, ni sur son montant.

Article 14. Les actes translatifs de propriété d'immeubles à usage exclusif d'habitation financés ou non, sont assujettis, lorsqu'ils sont à titre onéreux, à des droits de mutation établis selon les taux suivants :

1° lorsque la base de taxation n'excède pas 8.000.000 F CFA : 2%.

2° lorsque la base de taxation excède 8.000.000 F CFA sans excéder 15.000.000 F CFA : 5% ;

3° lorsque la base de taxation excède 15.000.000 F CFA sans excéder 30.000.000 F CFA : 10% ;

4° lorsque la base de taxation excède 30.000.000 F CFA : 15%

Lorsqu'une personne physique ou morale acquiert un terrain dans le but de construire ou faire construire deux immeubles ou plus à usage exclusif d'habitation en vue de les vendre, le droit de mutation ne peut excéder 5% malgré que la base de taxation soit supérieure à 15.000.000 F CFA.

Les dispositions 2° et 3° de l'article 664 portant Code Général des impôts s'appliquent alors, en faisant les adaptations nécessaires.

Article 15. Il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque la mutation porte sur un immeuble neuf bâti et que le vendeur est, à cet égard, une personne assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vertu des articles 477 et 481 du Code Général des impôts.

Article 16. Il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque l'entreprise du cessionnaire consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles, et que le transfert d'un immeuble au cessionnaire résulte de l'exercice d'une clause de dation en paiement, ou a été

fait de toute autre manière dans le but d'éteindre une dette assortie de la sûreté réelle, ou d'assurer la protection d'une telle sûreté ou d'une créance.

Article 17. Le taux des droits proportionnels perçus au profit du budget pour l'inscription au livre foncier d'un acte constitutif, translatif, ou extinctif de sûreté réelle est de 0,2% sur le montant des sommes énoncées.

Le taux à titre d'émoluments et salaires aux Conservateurs de la propriété foncière pour une telle inscription est de 0,1% sur le montant des sommes énoncées.

Lorsque l'acte présenté à l'inscription comporte une clause de dation en paiement, la mention de cette clause au registre n'entraîne aucune majoration des taux qui précèdent.

Article 18. Les droits exigibles pour l'inscription ou la radiation d'un avis prévu à l'article 5 ci-dessus sont fixés à 250 F CFA.

Article 19. Les droits exigibles pour l'inscription d'un avis d'adresse ou d'un avis de changement d'adresse sont fixés à 100 F CFA.

Article 20. Les droits exigibles pour une notification par l'inspecteur des enregistrements en vertu de la présente loi sont fixés à 100 F CFA, par minute ou copie.

Chapitre 3 : DE LA TRANSMISSION DES OBLIGATIONS

Article 21. La délégation par laquelle un débiteur donne à son créancier un nouveau débiteur qui s'oblige envers le créancier n'opère point novation, à moins que le créancier déclare expressément libérer le débiteur qui fait la délégation.

En cas de novation par changement de débiteur, les sûretés liées à l'ancienne créance ne peuvent point passer sur les biens du nouveau débiteur sans son consentement.

TITRE III : DES DISPOSITIONS FINALES

Article 22. Tout créancier hypothécaire ou privilégié, ou ses ayants cause, le titulaire d'un droit réel, ou encore toute autre personne intéressée, peut donner à l'inspecteur des enregistrements de la circonscription dans laquelle se trouve situé l'immeuble visé, avis de son adresse et, s'il la change ensuite, de sa nouvelle adresse, afin que l'inspecteur lui notifie certains événements qui touchent ses droits.

L'avis d'adresse vaut tant que subsiste l'inscription du droit auquel il se rapporte.

Article 23. L'avis d'adresse indique le nom du bénéficiaire et l'adresse où doit être faite la notification ainsi que la nature et, s'il y a lieu, le numéro d'inscription du droit visé ou du document, s'il s'agit d'une hypothèque.

Article 24. La désignation de l'immeuble dans l'avis d'adresse ou dans l'avis de changement peut se limiter à l'indication de la circonscription foncière et du numéro de lot.

Article 25. Le numéro de chaque avis est noté aux livres fonciers, sur la page ou l'espace destiné au lot en regard duquel la personne donnant l'avis est bénéficiaire d'un droit.

Article 26. L'inspecteur des enregistrements est tenu de notifier, dans les meilleurs délais, à chaque personne qui a donné avis de son adresse, que l'immeuble sur lequel son droit est inscrit est l'objet d'un avis prévu à l'article 4.

Article 27. La notification peut se faire par la remise à son destinataire, contre accusé de réception, d'une copie de l'avis.

Elle peut également se faire par l'envoi à son destinataire d'une copie de l'avis, par lettre avec accusé de réception, à l'adresse mentionnée dans l'avis d'adresse.

Bamako, le 10 DEC. 2001

LOI N°01- 106 / du 10 DEC. 2001

REGISSANT LA COPROPRIETE IMMOBILIERE.

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 16 novembre 2001 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. La présente loi s'applique à la copropriété immobilière.

Elle a pour objet d'organiser les modalités d'application de la copropriété.

Article 2. Au sens de la présente loi, les mots et expressions suivants signifient :

La copropriété divise : la copropriété est dite divise lorsque le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes.

La copropriété indivise : la copropriété est dite par indivision lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien.

Le syndic : la collectivité des copropriétaires constitue, dès l'inscription de la déclaration de copropriété, une personne morale appelée syndic qui a pour objet la conservation de l'immeuble, la sauvegarde des droits y afférents, l'entretien et l'administration des parties communes, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

TITRE II : DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : DE LA COPROPRIETE INDIVISE

Section 1 : L'établissement de la copropriété indivise

Article 3. L'indivision peut résulter d'un contrat, d'une succession, d'un jugement ou de la loi.

Article 4. Les indivisaires peuvent, par écrit, convenir de reporter le partage du bien à l'expiration de la durée prévue de l'indivision.

Cette convention ne doit pas excéder trente ans, mais elle peut être renouvelée. La convention qui excède trente ans est réduite à cette durée.

Article 5. L'indivision conventionnelle portant sur un immeuble doit être inscrite aux livres fonciers pour être opposable aux tiers. La publication porte notamment sur la durée prévue de l'indivision, sur l'identification des parts des indivisaires et, le cas échéant, sur les droits de préemption accordés ou sur l'attribution d'un droit d'usage ou de jouissance exclusive d'une partie du bien indivis.

Section 2 : Des droits et obligations des indivisaires

Article 6. Les parts des indivisaires sont présumées égales.

Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi l'aliéner ou l'hypothéquer, et ses créanciers peuvent la saisir.

Article 7. Chaque indivisaire peut se servir du bien indivis, à la condition de ne porter atteinte ni à sa destination ni aux droits des autres indivisaires.

Celui qui a l'usage et la jouissance exclusive du bien est redevable d'une indemnité, s'il y a convention des indivisaires à cet égard.

Article 8. Le droit d'accession profite à tous les indivisaires en proportion de leur part dans l'indivision ; néanmoins, lorsqu'un indivisaire bénéficie d'un droit d'usage ou de jouissance exclusive sur une partie du bien indivis, le titulaire de ce droit a aussi l'usage ou la jouissance exclusive de ce qui s'unit ou s'incorpore à cette partie.

Article 9. Les fruits et revenus du bien indivis accroissent l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout accord visant leur distribution périodique ; ils accroissent encore l'indivision s'ils ne sont pas réclamés dans les trois ans de leur date d'échéance.

Article 10. Les indivisaires sont tenus, à proportion de leur part, des frais d'administration et des autres charges communes qui se rapportent au bien indivis.

Article 11. Chaque indivisaire a droit au remboursement des impenses nécessaires qu'il a faites pour conserver le bien indivis. Pour les autres impenses autorisées, il a droit, au moment du partage, à une indemnité égale à la plus-value donnée au bien.

Inversement, l'indivisaire répond des pertes qui diminuent, par son fait, la valeur du bien indivis.

Article 12. Le partage qui a lieu avant le moment fixé par la convention d'indivision n'est pas opposable au créancier qui détient une hypothèque sur une part indivise du bien, à moins qu'il n'ait consenti au partage ou que son débiteur ne conserve un droit de propriété sur quelque partie du bien.

Article 13. Tout indivisaire peut, dans les soixante jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis, à titre onéreux, la part d'un indivisaire, l'écarter de l'indivision en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés. Ce droit doit être exercé dans l'année qui suit l'acquisition de la part.

Le droit de retrait ne peut être exercé lorsque les indivisaires ont, dans la convention d'indivision, stipulé des droits de préemption et que, portant sur un immeuble, ces droits ont été inscrits.

Article 14. L'indivisaire qui a fait inscrire son adresse au service des domaines et de l'enregistrement peut, dans les soixante jours de la notification qui lui est faite de l'intention d'un créancier de faire vendre la part d'un indivisaire ou de la prendre en paiement d'une obligation, être subrogé dans les droits du créancier en lui payant la dette de l'indivisaire et les

frais. Il ne peut opposer, s'il n'a pas fait inscrire son adresse, son droit de retrait à un créancier ou aux ayants cause de celui-ci.

Article 15. Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de retrait ou subrogation sur la part d'un indivisaire, ils la partagent proportionnellement à leur droit dans l'indivision.

Section 3 : De l'administration du bien indivis

Article 16. Les indivisaires administrent le bien en commun.

Article 17. Les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts.

Les décisions visant à aliéner le bien indivis, à le partager, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination ou à y apporter des modifications substantielles sont prises à l'unanimité.

Article 18. L'administration d'un bien indivis peut être confiée à un gérant choisi, ou non, parmi les indivisaires et nommé par eux.

Le tribunal peut, à la demande d'un indivisaire, désigner le gérant et fixer les conditions de sa charge lorsque le choix de la personne à nommer ne reçoit pas l'assentiment de la majorité, ou en cas d'impossibilité de pourvoir à la nomination ou au remplacement du gérant.

Article 19. L'indivisaire qui administre le bien indivis à la connaissance des autres indivisaires et sans opposition de leur part est présumé avoir été nommé gérant.

Article 20. Le gérant agit seul à l'égard du bien indivis, à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Section 4 : De la fin de l'indivision et du partage

Article 21. Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision. Le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été reporté par une convention, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi, ou qu'il n'ait été rendu impossible du fait de l'affectation du bien à un but durable.

Article 22. Malgré toute convention contraire, les trois quarts des indivisaires, représentant 90 p. 100 des parts, peuvent mettre fin à la copropriété indivise d'un immeuble principalement à usage d'habitation pour en établir la copropriété divise.

Les indivisaires peuvent satisfaire ceux qui s'opposent à l'établissement d'une copropriété divise et qui refusent de signer la déclaration de copropriété en leur attribuant leur part en numéraire ; la part de chaque indivisaire est alors augmentée en proportion de son paiement.

Article 23. A la demande d'un indivisaire, le tribunal peut, afin d'éviter une perte, surseoir au partage immédiat de tout ou partie du bien et maintenir l'indivision pour une durée d'au plus deux ans.

Cette décision peut être révisée si les causes qui ont justifié le maintien de l'indivision ont cessé ou si l'indivision est devenue intolérable ou présente de grands risques pour les indivisaires.

Article 24. Les indivisaires peuvent toujours satisfaire celui qui s'oppose au maintien de l'indivision en lui attribuant sa part, selon sa préférence, soit en nature, pourvu qu'elle soit aisément détachable du reste du bien indivis, soit en numéraire.

Si la part est attribuée en nature, les indivisaires peuvent accorder celle qui est la moins nuisible à l'exercice de leurs droits.

Si la part est attribuée en numéraire, la part de chaque indivisaire est alors augmentée en proportion de son paiement.

Article 25. Si les indivisaires ne s'entendent pas sur la part à attribuer à l'un d'eux, en nature ou en numéraire, une expertise ou une évaluation est faite par une personne désignée par tous les indivisaires ou, s'ils ne s'accordent pas entre eux, par le tribunal.

Article 26. Les créanciers dont la créance résulte de l'administration sont payés par prélèvement sur l'actif, avant le partage.

Les créanciers, même hypothécaires, d'un indivisaire ne peuvent demander le partage si ce n'est par action oblique, dans le cas où l'indivisaire pourrait lui-même le demander.

Article 27. Il peut être mis fin à l'indivision en cas de perte ou d'expropriation d'une partie importante du bien indivis si la majorité des indivisaires en nombre et en parts en décide ainsi.

Article 28. L'indivision cesse par le partage du bien ou par son aliénation.

Si on procède au partage, les dispositions relatives au partage des successions s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

Néanmoins, l'acte de partage qui met fin à une indivision autre que successorale est attributif du droit de propriété.

Chapitre 2 : DE LA COPROPRIETE DIVISE D'UN IMMEUBLE

Section 1 : De l'établissement de la copropriété divisée

Article 29. La copropriété divisée d'un immeuble est établie par l'inscription aux livres fonciers d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.

Article 30. La collectivité des copropriétaires constitue, dès l'inscription de la déclaration de copropriété, une personne morale appelée syndic qui a pour objet la conservation de l'immeuble, la sauvegarde des droits y afférents, l'entretien et l'administration des parties communes, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Article 31. La copropriété divisée peut être établie sur un immeuble bâti par l'emphytéose ou

sur un immeuble qui fait l'objet d'une propriété superficière si la durée non écoulée des droits, au moment de l'inscription de la déclaration, est supérieure à cinquante ans.

En ces cas, chaque copropriétaire est tenu à l'égard du propriétaire de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose ou de la propriété superficière, d'une manière divisée et en proportion de la valeur relative de sa fraction, des obligations divisibles de l'emphytéote ou du superficière, selon le cas ; le syndic est tenu des obligations indivisibles.

Section 2 : Des fractions de copropriété

Article 32. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divisée est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation.

Elle est déterminée dans la déclaration.

Article 33. Sont privatives, les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif.

Article 34. Sont communes, les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun. Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

Article 35. Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.

Article 36. Les cloisons ou les murs non compris dans le gros œuvre du bâtiment et qui séparent une partie privative d'une partie commune ou d'une autre partie privative sont présumés mitoyens.

Article 37. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

Article 38. Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle ; elle comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant.

Article 39. La quote-part des parties communes d'une fraction ne peut faire l'objet, séparément de la partie privative de cette fraction, d'une aliénation ou d'une action en partage.

Article 40. L'aliénation d'une partie divisée d'une partie privative ne peut avoir lieu ni être inscrite si la déclaration de copropriété et le plan des lots n'ont pas été préalablement modifiés

pour créer une nouvelle fraction, la décrire, lui attribuer un numéro de lot distinct et déterminer sa valeur relative, ou pour faire état des modifications apportées aux limites des parties privatives contiguës.

Article 41. Chaque fraction forme une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition foncière.

Le syndic doit être mis en cause en cas de contestation en justice de l'évaluation d'une fraction par un copropriétaire.

Article 42. L'hypothèque, les sûretés additionnelles qui s'y greffent ou les privilèges existants sur l'ensemble de l'immeuble détenu en copropriété, lors de l'inscription de la déclaration de copropriété, se divisent entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles ou suivant toute autre proportion prévue.

Section 3 : De la déclaration de copropriété

Sous-section 1 : Du Contenu de la déclaration

Article 43. La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

Article 44. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndic et de l'assemblée des copropriétaires.

Article 45. Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

Article 46. L'état descriptif contient les numéros des lots des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent.

Article 47. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Article 48. Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndic.

Sous-section 2 : De l'Inscription de la déclaration

Article 49. La déclaration de copropriété doit être notariée et en minute ; il en est de même des modifications qui sont apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions

La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble, par l'emphytéose ou le superficiaire, le cas échéant, ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble ; les modifications sont signées par le syndic.

Article 50. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au service des domaines et de l'enregistrement. La déclaration est inscrite aux livres fonciers, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndic.

Le cas échéant, l'emphytéose ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.

Article 51. L'inscription d'un acte qui concerne une partie privative vaut pour la quote-part des parties communes qui y est afférente, sans qu'il y ait lieu de faire une inscription sous le numéro d'immatriculation des parties communes.

Article 52. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

Section 4 : Des droits et obligations des copropriétaires

Article 53. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction ; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Article 54. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 86. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

Article 55. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndic et indiquer le nom du locataire.

Article 56. Aucun copropriétaire ou locataire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndic ou des travaux urgents.

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

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

Article 57. Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndic si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci ; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

Article 58. Le locataire n'a aucun recours contre le syndic pour le préjudice qu'il subit en raison des travaux.

Toutefois, lorsque l'évacuation temporaire est prévue, le copropriétaire qui a loué sa partie privative doit verser au locataire une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

Le locataire peut aussi obtenir du copropriétaire, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail.

Article 59. Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.

Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.

Article 60. Celui qui achète une fraction de copropriété divise peut demander au syndic des copropriétaires un état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur ; il ne peut être tenu au paiement de ces charges s'il n'a pas obtenu l'état dans les dix jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.

Section 5 : De la perte de contrôle du promoteur sur le syndic

Article 61. Dans les quatre-vingt-dix jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le Conseil d'Administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau Conseil d'Administration.

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire.

Article 62. Le Conseil d'Administration, lors de cette assemblée, rend compte de son administration.

Il produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndic. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40 p. 100 des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée.

Article 63. Le comptable a accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété.

Il peut exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions.

Article 64. Le nouveau Conseil d'Administration peut, dans les soixante jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndic pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.

Section 6 : De la fin de la copropriété

Article 65. Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires.

Cependant si après trois réunions consécutives, les conditions édictées à l'alinéa ci-dessus ne peuvent être réunies, les 3 /4 des copropriétaires ou les propriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires peuvent demander au juge de statuer sur la fin de la copropriété .

La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndic et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite aux livres fonciers, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives.

Article 66. Le syndic est liquidé suivant les règles de liquidation des sociétés civiles de droit privé.

A cette fin, le liquidateur est saisi, en plus des biens du syndic, de l'immeuble et de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble.

Chapitre 3 : DES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Section 1 : De l'Assemblée des copropriétaires

Article 67. Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration du syndic. La convocation est faite 15 jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale par porteur.

L'avis de convocation de l'Assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et tous travaux projetés.

Article 68. Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour.

Avant la tenue de l'assemblée, le Conseil d'Administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.

Article 69. Le quorum, à l'Assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires ; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.

L'Assemblée où il n'y a plus de quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Article 70. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

Article 71. Lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.

Article 72. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 p. 100 de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.

Ce nombre est réduit à 25 p. 100 par la suite.

Article 73. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

Article 74. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote.

Article 75. La cession des droits de vote d'un copropriétaire doit être dénoncée au syndic pour lui être opposable.

Article 76. Les décisions du syndic sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Article 77. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

- Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndic ;
- Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux ;
- La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions ;
- La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

Article 78. Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires, les décisions :

- Qui changent la destination de l'immeuble ;
- Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble.

Article 79. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.

Article 80. Les copropriétaires de parties privatives contiguës peuvent modifier les limites de leur partie privative sans l'accord de l'assemblée, à la condition d'obtenir le consentement de leur créancier hypothécaire et du syndic. La modification ne peut augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.

Le syndic modifie la déclaration de copropriété et le plan des lots aux frais de ces copropriétaires ; l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers, des copropriétaires et du syndic.

Article 81. Est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre.

Article 82. Est sans effet toute décision du syndic qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou l'usage qu'il peut en faire.

Article 83. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'Assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les soixante jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages intérêts.

Section 2 : Du syndic

Article 84. Le syndic tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du Conseil d'Administration, ainsi que les états financiers.

Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan des lots, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndic.

Article 85. Le syndic constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndic, et n'est pas susceptible de répétition par un copropriétaire.

Article 86. Annuellement, le Conseil d'Administration fixe, après consultation de l'Assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndic avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Article 87. Le Syndic a une hypothèque légale pour garantir sa créance pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance.

Article 88. L'hypothèque légale du syndic grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance ; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription aux livres fonciers d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

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

Article 89. Le syndic a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

Article 90. La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndic.

Article 91. L'indemnité due au syndic à la suite d'une perte importante est versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndic.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndic décide de mettre fin à la copropriété ; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie sur cette part, les créanciers privilégiés et hypothécaires suivant leur rang. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndic avec son rapport.

Article 92. Le syndic peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels.

L'acquisition qu'il fait d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie privative. Cependant, en assemblée générale, il ne dispose d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant.

Article 93. Le syndic est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Article 94. Le jugement qui condamne le syndic à payer une somme d'argent est exécutoire contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.

Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes.

Article 95. Le syndic peut, après avoir avisé le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

Article 96. Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndic ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction aux enchères publiques

Article 97. Le syndic peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndic ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndic ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndic.

Article 98. Le syndic a le droit, dans les six mois à compter de la notification qui lui est faite par le bailleur ou le nu-propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficielle de son intention de céder à titre onéreux ses droits dans l'immeuble, de les acquérir, dans ce seul délai, par préférence à tout autre acquéreur éventuel. Si la cession projetée ne lui est pas notifiée, le syndic peut, dans les six mois à compter du moment où il apprend qu'un tiers a acquis les droits du bailleur ou du nu-propriétaire, acquérir les droits de ce tiers en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'il a acquittés.

Article 99. Le syndic peut adhérer à une association de syndics de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs.

Section 3 : Du Conseil d'Administration du syndic

Article 100. La composition du conseil d'administration du syndic, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de copropriété.

En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.

Article 101. L'administration courante du syndic peut être confiée à un gérant choisi, ou non, parmi les copropriétaires.

Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Article 102. Le syndic peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.

Bamako, le 10 DEC. 2001