

6376

ARRÊTE A/2016/...../MVAT/CAB *CS*

**PORTANT PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ÉTABLISSEMENT DES TITRES FONCIERS  
DANS LE CADRE DE LA COPROPRIÉTÉ**

**LE MINISTRE**

- Vu la Constitution
- *Arrière* Vu la loi L/2015/020/A.N du 13 Août 2015 portant Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu le Décret D/2015/226/PRG/SGG du 26 Décembre 2015, portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu le Décret D/227/PRG/SGG du 30 Décembre 2015, portant structure du Gouvernement ;
- Vu le Décret D/2016/003/PRG/SGG du 04 Janvier 2016, portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le Décret D/2016/124/PRG/SGG du 20 Avril 2016 portant attributions et fonctionnement du Ministère de la Ville et de l'Aménagement du Territoire ;

**ARRETE**

**Article 1 :** La copropriété est une modalité du droit de propriété qui découle de la pluralité des titulaires du droit sur une même chose. Pour tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis, ce régime s'applique à la propriété qui est répartie entre plusieurs personnes par lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. Ces personnes sont appelées copropriétaires. *CS*

**Article 2 :** Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et qui constituent sa propriété.

**Article 3 :** Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Elles sont générales si elles sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et sont spéciales si elles sont la propriété de certains d'entre eux seulement.

**Article 4 :** Est réputé droit accessoire aux parties communes, le droit de surélever un ouvrage affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.

**Article 5 :** le syndicat de copropriétaires est l'organisme collectif doté de la personnalité juridique, qui est chargé de la conservation de l'immeuble, de sa bonne exploitation, de l'administration des parties communes ainsi que de la défense des droits des différents copropriétaires. Le bureau du syndicat est élu par l'assemblée générale des copropriétaires.

**Article 6 :** Nul copropriétaire n'a le droit de changer la vocation initiale de sa partie privative et de ses parties communes sans l'autorisation écrite du syndicat des copropriétaires sur décision de la majorité des membres de l'assemblée générale.

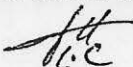
**Article 7 :** La structure chargée d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de la copropriété et des délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires est le syndic. Le syndic est chargé de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

**Article 8 :** Lorsque le bâtiment est à étages et comporte des appartements et que deux au moins appartiennent à deux personnes ou plus, il est extrait du titre foncier mère, autant de titres fonciers dérivés que de parties privatives, conformément aux plans topographiques établis par un cabinet d'expert géomètre agréé.

La quote-part des parties communes d'un lot est déterminée en proportion de la valeur de chaque partie privative, par rapport à la valeur de l'ensemble de ces parties. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots lors de l'établissement de la copropriété. Ces quotes-parts sont généralement exprimées par une fraction, le dénominateur formant les tantièmes.

**Article 9 :** Le titre foncier mère de l'immeuble demeure après établissement des titres fonciers privatifs, relatif uniquement aux parties communes indivises et demeure une propriété collective et indivise. Chaque titre foncier privatif devra porter dans ses feuillets, la référence du titre foncier mère.

De même le titre foncier mère devra comporter dans ses feuillets, un bordereau de chaque titre foncier privatif.



**Article 10 :** L'aliénation, le partage ou la constitution d'un droit réel quelconque portant sur l'objet du titre individuel, s'étendra de plein droit aux droits correspondants sur les parties communes. Toutefois et en aucun cas, le partage des parties communes ou leur licitation ne pourra être demandé.

Toute clause contraire est nulle et de nul effet.

**Article 11 :** Le présent Arrêté qui prend effet pour compter de la date de sa signature, sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.



Conakry le. 25 OCT. 2016

*Lousény*  
Lousény CAMARA