

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT RURAL

1977

17 mai — Arrêté conjoint n° 11/MDR/MI définissant les modalités d'application du décret n° 77-36 du 4 mars 1977 portant obligation d'arrachage et de replantation des anciennes cacaoyères dans la région des plateaux. 304

Décision portant nomination 305

DIVERS

MINISTERE DE L'INTERIEUR

1977

17 mai — Arrêté n° 86/INT/SG/APA/AP interdisant l'introduction et la vente du disque phonographique « AMOUR 2+1 ». 305

Décision portant nomination d'un secrétaire de chef de canton. 305

MINISTERE DES FINANCES ET DE L'ECONOMIE

Décision portant nomination 305

MINISTERE DE LA JUSTICE, DE LA FONCTION PUBLIQUE ET DU TRAVAIL

1977

28 avr. — Arrêté n° 369/MJFPT portant nomination des assesseurs au tribunal du travail pour l'année civile 1977. 305

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRAVAUX PUBLICS, DE LA CONSTRUCTION, DE L'HABITAT, DES POSTES ET ET TELECOMMUNICATIONS

1977

10 mai — Arrêté n° 7/METPCHPT/DST autorisant l'ouverture d'un bureau de dessin topographique 306

10 mai — Arrêté n° 8/METPCHPT/DST autorisant l'ouverture d'un bureau de dessin topographique 306

10 mai — Arrêté n° 9/METPCHPT/DST autorisant l'ouverture d'un bureau de dessin topographique 306

PARTIE NON OFFICIELLE

AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES

Avis d'appel d'offres (Construction de l'usine de clinker de la Cimao cité des cadres à Tabligbo) 306

Situation de la banque centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest aux 30 novembre, 31 décembre 1976 et 31 janvier 1977: 308

Avis nécrologique 310

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DU GOUVERNEMENT DE LA REPUBLIQUE TOGOLAISE

ORDONNANCES, DECRETS, ARRETES ET DECISIONS

ORDONNANCES

ORDONNANCE N° 77-13 du 18 mai 1977 relative aux sociétés immobilières et au statut de la copropriété.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, de la fonction publique et du travail ;

Vu l'ordonnance n° 1 du 14 janvier 1967 ;

Le conseil des ministres entendu,

ORDONNE :

CHAPITRE PREMIER — Des sociétés immobilières

Article premier — Sont valablement constituées sous les différentes formes civiles ou commerciales reconnues par les lois en vigueur, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice, les sociétés qui ont pour objet exclusif l'acquisition, la construction, la cession ou la gestion par voie de location ou autrement, d'immeubles dont plus de la moitié de la superficie couverte est utilisée à usage d'habitation ou dépendances usuelles d'habitation.

Art. 2. — Sous réserve de l'application des dispositions particulières de la présente ordonnance, les sociétés visées à l'article 1er demeurent assujetties aux textes réglementant, dans le cadre du droit commun, leur constitution, leur fonctionnement, leur dissolution et leur liquidation.

Art. 3. — Si la réalisation effective de l'objet social nécessite des appels de fonds supplémentaires, les associés sont tenus de souscrire à ceux-ci, quelle que soit la forme de la société, proportionnellement à leurs engagements.

S'ils ne souscrivent pas ou s'ils ne remplissent pas leurs obligations, ils ne peuvent prétendre à l'attribution exclusive en propriété, par voie de partage en nature, de la fraction d'immeuble pour laquelle ils ont vocation, ni se maintenir dans la jouissance exclusive de cette fraction.

Art. 4. — Si un associé ne souscrit pas, proportionnellement à ses engagements, aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social, ou s'il ne remplit pas ses obligations, ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance d'une fraction d'immeuble pourront être, un mois après la

sommation de payer ou d'exécuter faite à personne ou à domicile élu et restée sans effet, mis en vente publique, à la requête des représentants de la société autorisée par une décision prise par les associés possédant au moins les deux tiers du capital social. Toutefois et nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels sera requise la mise en vente ne seront pas prises en considération pour le calcul de la majorité des deux tiers du capital social requise.

Si l'assemblée générale n'a pu lors d'une première réunion se prononcer à la majorité requise, elle statue sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

La mise en vente est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'associé défaillant ainsi qu'à tous les autres associés et publiée dans les journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Quinze jours après l'envoi de ces lettres recommandées et de cette publication, la vente pourra avoir lieu.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Le privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé en son lieu et place au prorata de leurs droits sociaux.

Art. 5. — En cas de dissolution de la société, l'assemblée générale peut désigner un ou plusieurs liquidateurs chargés de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés, conformément à leur vocation.

Le projet du partage ou d'attribution dressé par le ou les liquidateurs doit être approuvé par l'assemblée générale à la double majorité des deux tiers en nombre des associés et des deux tiers du capital social.

Cette décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée, aussi qu'aux bénéficiaires ou ayants droit de promesses d'attribution, absents ou incapables.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part, acceptation de la succession, du legs ou de la donation. Les associés ou leurs ayants droit doivent apposer leur signature sur le partage dans le mois suivant l'approbation de l'assemblée générale. A l'expiration de ce délai, le ou les liquidateurs doivent dans un nouveau délai d'un mois sommer par acte extrajudiciaire les associés ou leurs ayants droit qui n'auraient pas encore signé, d'apposer leur signature dans un délai de deux mois suivant la sommation.

Si tous les associés n'ont pas signé à l'expiration de ce délai le liquidateur soumet le partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal de droit moderne du

lieu du siège social. Sa décision, prise le ministère public entendu, n'est pas susceptible de voies de recours. Le liquidateur doit dans le mois de sa date, faire publier le dispositif du jugement dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social; cette publication vaut signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage.

Art. 6 — «Les statuts peuvent prévoir l'affectation statutaire des locaux à des actions ou à des parts déterminées.

En ce cas le liquidateur est investi de plein droit de tous les pouvoirs nécessaires en vue d'effectuer les attributions conformément aux dispositions statutaires et de répartir le passif.

Il fait établir un projet de partage en la forme authentique. Il somme par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire les associés ou leurs ayants droit qui n'ont pas encore signé de se présenter devant notaire à jour et heure fixés du huitième au quinzième jour franc après la sommation à l'effet de prendre communication du partage et de l'approuver ou de le contester.

Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de 15 jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de droit moderne du siège social qui statue dans les conditions prévues à l'article précédent.

Le partage une fois devenu définitif est opposable aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables. Il est transcrit à la diligence du liquidateur »

CHAPITRE II — Dispositions fiscales.

Art. 7. — Tout apport en nature ou en numéraire, avec ou sans prise en charge d'un passif effectué lors de la constitution ou de l'augmentation du capital de ces sociétés est enregistré au droit proportionnel réduit de 1%. De même l'acquisition par ces sociétés de terrains ou constructions destinés à la réalisation de l'objet social est enregistrée au droit proportionnel de 7%.

Les plus-values réalisées par l'apporteur ou le cédant sont exonérées de tous droits et taxes.

Art. 8. — Le partage total ou partiel, à quelque moment qu'il intervienne, des immeubles appartenant à la société est enregistré au droit proportionnel réduit de 0,50%.

En cas de soulte, le droit sur ce qui en sera l'objet sera perçu aux taux réduits de 7%.

Art. 9. — Les plus-values dégagées par le partage visé à l'article 8 sont imposables dans les conditions prévues à l'annexe IV du code des impôts directs au nom de la société ou de l'associé ou actionnaire.

Art. 10. — Les sociétés en cause sont exonérées de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux pour compter de la date d'acquisition ou de l'apport des terrains bâtis jusqu'à la date d'achèvement des constructions. Mais elles se-

ront soumises aux autres impôts, taxes au cas où elles s'occuperaient effectivement des travaux de construction.

Art. 11. — Dès l'achèvement des constructions ou de leur occupation à titre onéreux ou gratuit constatée par l'administration des impôts, si la société se réserve la propriété de l'immeuble, les revenus provenant de l'exploitation de la partie de l'immeuble correspondant aux actions, ou parts sociales détenues par un associé seront imposables à son nom à l'impôt sur le revenu. Si l'immeuble est géré pour le compte d'un associé par la société immobilière, les commissions ou redevances perçues par cette dernière seront soumises aux impôts et taxes prévues au recueil fiscal de la République togolaise.

Art. 12. — Pendant toute la durée de la vie sociale et jusqu'à la date de la liquidation définitive de la société, la mutation à titre gratuit ou onéreux par voie d'apport, cession, échange, donation, succession est passible de tous droits, impôts et taxes aux taux réduits de moitié.

Art. 13. — Les dispositions ci-dessous sont applicables aux immeubles ou groupes d'immeubles successivement acquis ou édifiés pendant la vie sociale.

CHAPITRE III — De la copropriété des immeubles

Art. 14. — Lorsque différents étages, appartements, ou locaux d'un immeuble appartiennent à divers propriétaires, ceux-ci, à défaut de titres contraires, sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un d'eux tels que les cours, murs, toitures et gros œuvres, les planchers, les escaliers et ascenseurs, les locaux affectés au gardiennage ou à l'entretien communs, les passages ou corridors, les appareils de climatisation et les canalisations de toutes sortes, à l'exception de celles se trouvant à l'intérieur de chaque local.

Les cloisons séparatrices des locaux appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces locaux.

Art. 15. — A défaut de convention contraire, chacun des propriétaires, pour la jouissance de sa fraction divise, peut user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Chacun d'eux est tenu de participer aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes.

Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divises de l'immeuble, eu égard à leur étendue et à leur situation.

Nonobstant toutes stipulations contraires, le paiement par chacun des copropriétaires de la part contributive qui lui échoit est garanti dans les conditions spécifiées à l'article 32 ci-après.

Les copropriétaires peuvent poursuivre en justice la répartition de la répartition des charges si la part incombant à leur lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'alinéa 3 du présent article.

Si l'action est reconnue fondée, le Tribunal de Droit Moderne procède à une nouvelle répartition des charges.

Art. 16. — Dans les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages, par appartements ou par locaux et en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité. Le syndic agent officiel du syndicat chargé de le représenter en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires, est nommé comme il est dit à l'article 19 ci-après.

Art. 17. — Il est pourvu à la bonne jouissance et administration communes par un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés.

Ce règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause.

A l'égard toutefois des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été déposé à la conservation de la propriété foncière, pour mention sur les titres fonciers intéressés, ainsi qu'il est prévu à l'article 26.

La clause compromissaire est admise dans le règlement de copropriété en vue des difficultés relatives à son application.

Art. 18. — En l'absence d'un règlement ou en ce qui concerne les points qu'il n'aurait pas prévus, l'administration des parties communes appartient au syndicat des copropriétaires dont les décisions seront obligatoires, pourvu qu'elles aient été prises à la majorité simple des voix de tous les intéressés dûment convoqués, présents ou représentés par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble.

En outre, le syndicat des copropriétaires, statuant à une double majorité, comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois quarts au moins des voix, pourra établir un règlement des copropriétaires ou apporter des additions et modifications au règlement existant, lesquels règlements, additions et modifications seront obligatoires, comme il est dit à l'article précédent et sous les mêmes conditions d'inscription sur les titres fonciers.

Au cas où une fraction d'immeuble fait l'objet d'un usufruit, son titulaire est membre de droit du syndicat, au même titre et dans les mêmes conditions que le nu-propriétaire. Au cas de désaccord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui aura à verser effectivement une part contributive.

Si une fraction d'immeuble devient la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner l'une d'elles comme mandataire pour les représenter au sein du syndicat.

Les pouvoirs du syndicat statuant ou non par voie de règlement et à quelque majorité que ce soit sont limités aux mesures d'application collectives concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes.

A la majorité simple des voix, le syndicat pourra imposer toutes assurances collectives ou individuelles relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

Il pourra également autoriser mais à la double majorité prévue au deuxième alinéa du présent article et aux frais de ceux des propriétaires qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, et ce, dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des copropriétaires. Ces travaux et installations devront toutefois être conformes à la destination de l'immeuble.

Le syndicat pourra également, à la même double majorité, autoriser tout emprunt, assorti ou non de garanties hypothécaires, qui aura pour objet de faire face à des dépenses et à des frais exceptionnels. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Art. 19. — Le syndic prévu à l'article 16 est nommé à la majorité des voix ou, à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires, par une ordonnance du Président du Tribunal de droit moderne, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés.

Outre les attributions prévues à l'article 16 le syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et au besoin de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien, en bon état de propriété et de réparations de toutes les parties communes ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du Président du tribunal de droit moderne auxquels les différents propriétaires, avertis au préalable, pourront faire connaître leurs avis.

La rémunération du syndic judiciaire est déterminée par l'ordonnance de nomination.

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

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

Art. 20. — Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins de 3 mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration du délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition énoncera à peine de nullité le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de droit moderne de la situation de l'immeuble. Le montant de la créance réclamée par le syndic sera bloqué par le notaire.

Art. 21. — La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres. Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de leur lot soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité qui est à la charge de la copropriété en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Art. 22. — En cas de destruction, par incendie ou autrement, les copropriétaires seront tenus, au point de vue de la reconstruction, et sauf convention contraire, de se conformer à la décision qui sera prise par le syndicat des propriétaires statuant à la double majorité prévue à l'alinéa 2 de l'article 18.

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seraient sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la reconstruction.

Art. 23. — Les contestations relatives à l'administration et à la jouissance des parties communes de l'immeuble seront à défaut de compromis, instruites et jugées conformément au droit commun.

Art. 24. — Dans le cas de division d'immeubles par étages, par appartements ou par locaux, il est établi par voie de morcellement du titre foncier original, des titres fonciers distincts à chaque fraction divisée appartenant à un copropriétaire de l'immeuble.

Un titre foncier spécial est, s'il y a lieu, établi également au nom de l'usufruit.

Art. 25. — Pour l'exécution du présent chapitre, le ou les propriétaires, en cas d'absence du Togo, sont valablement représentés pour tous actes, par le curateur aux successions et biens vacants, à défaut d'un mandataire dûment habilité.

Art. 26. — A cet effet, outre les actes constitutifs de droits de propriété relatifs à la fraction devant faire l'objet d'un titre divis distinct, le règlement de copropriété sera déposé

à la conservation de la propriété foncière pour qu'il produise ses effets entre les parties et soit rendu opposable aux tiers.

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

En outre toutes les fractions divisées ou indivises sont affectées sur ces plans d'un numéro définitif.

Art. 27. — Il n'est procédé à aucune bornage des fractions divisées de l'immeuble, mais il est dressé un procès-verbal descriptif des parties indivises communes et un procès-verbal détaillé de chaque fraction divisée avec référence au premier, le tout au vu des plans architecturaux déposés et, le cas échéant, après transport sur les lieux.

Les surfaces des fractions données par ces plans, ainsi que leur hauteur d'après l'échelle verticale, sont mentionnées avec rappel de la superficie du terrain indivis sur lequel l'immeuble a été édifié. Il est établi dans les mêmes conditions, pour être annexé au titre parcellaire, un plan des parties indivises communes comportant toutes coupes nécessaires, ainsi qu'un plan de la fraction divisée objet de ce titre avec coupes et échelle verticale de hauteur correspondante.

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

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

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

Si le duplicatum du titre original n'est pas déposé, le conservateur notifie les références ainsi portées sur le titre original au détenteur de son duplicatum, avec sommation d'avoir à le déposer à la conservation foncière en vue de sa mise à jour.

Art. 28. — Tout titre original formant base de l'immeuble lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties indivises communes, est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires.

Son duplicatum est délivré au syndic qui en devient le détenteur légal.

Art. 29. — Les titres divisés distincts, établis en suite de morcellement, comportent la description détaillée des fractions en cause, avec indication de leur surface et de leur hauteur architecturales, ainsi que de la description sommaire des parties indivises les intéressant.

Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées

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

Art. 30. — Au titre original de base de l'immeuble sont annexés :

1° — Le plan foncier habituel donnant la superficie du sol;

2° — Le plan des parties indivises communes établi dans les conditions spécifiées à l'article 27 ci-dessus;

3° — Les plans architecturaux du rez-de-chaussée et des étages visés à l'article 27.

A chaque titre divisé distinct sont annexés :

1° — Le plan de la fraction intéressée établi dans les conditions prévues au même article 27.

2° — Le plan susvisé des parties indivises communes rappelant la superficie globale du sol.

Art. 31. — Si plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise pour former bloc. Si l'ensemble des fractions de l'immeuble devient la propriété d'une seule personne et que, de ce fait, le syndicat des copropriétaires n'existe plus, la fusion de tous les titres parcellaires avec le titre original peut être requise. Dans ce cas, celui-ci est porté d'office par le conservateur au nom du propriétaire de l'ensemble des fractions de l'immeuble, dès qu'il a connaissance de la disparition du syndicat.

Art. 32. — Il est institué une hypothèque forcée au profit du syndicat des copropriétaires pour garantir le paiement

1° — De la part contributive des copropriétaires aux frais annuels de gérance, de conciergerie, d'éclairage, de climatisation, d'entretien, de réparations courantes, d'assurances, d'impôt ou taxes diverses incombant au syndicat et dont le montant présumé aura été arrêté par la majorité de ses membres au cas où le règlement de copropriété n'aurait pas stipulé à cet effet une hypothèque conventionnelle, ou si celle-ci apparaît par la suite insuffisante;

2° — De toute part contributive pouvant être ultérieurement fixée par le syndicat, à la double majorité prévue par l'alinéa 2 de l'article 18 pour dépenses et frais exceptionnels (grosses réparations, etc.).

Cette hypothèque porte sur la part divisée de chaque copropriétaire dans l'immeuble et, ensemble, sur sa part indivise dans les parties communes de l'immeuble.

Art. 33. — Dans les deux cas visés à l'article précédent et à défaut d'accord pour une hypothèque conventionnelle, le syndic établit un état constatant le montant de la part contributive dont le paiement doit être garanti. Une copie de la décision du syndicat fixant la répartition des dépenses collectives entre ses divers membres certifiée conforme y est annexée.

Ces documents sont notifiés au copropriétaire intéressé, par lettre recommandée adressée au domicile élu par ce dernier. A l'expiration d'un délai de dix jours, le Président du Tribunal de Droit Moderne statuant sur requête en la forme du référé, homologue ces documents et ordonne l'inscription, sans délai, d'une hypothèque sur le titre foncier divis du copropriétaire. Le Président du tribunal peut, en cas d'urgence, ordonner sur requête toute inscription conservatoire ou prénotation dans les conditions prévues par la législation applicable aux immeubles immatriculés.

Aucune inscription ne peut être requise pour des créances depuis plus de cinq ans.

Art. 34 — Les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires bénéficient en outre du privilège prévu à l'article 2102 du code civil en faveur du bailleur. Le privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

Art. 35. — Le syndicat peut subroger, à la double majorité prévue au deuxième alinéa de l'article 18 dans le bénéfice de cette hypothèque, toute personne ou collectivité qui aurait pu faire l'avance de fonds. Le syndicat pourra également à la même majorité, céder l'antériorité du rang de cette hypothèque au profit d'un organisme de crédit immobilier, pour tout emprunt bénéficiant à l'ensemble des propriétaires, ou même à un seul de ceux-ci.

Art 36 — Aucun fractionnement d'un appartement ou local ne peut être réalisé par voie de partage ou autrement sauf disposition contraire du règlement de copropriété, sans l'accord du syndicat statuant à la double majorité prévue au deuxième alinéa de l'article 18.

Art. 37. — Tout transfert des droits d'un propriétaire d'une fraction divisée de l'immeuble porte également sur sa quote-part dans les droits indivis de tous les copropriétaires.

Art. 38. — Les dispositions du présent chapitre s'appliqueront à toutes les copropriétés des immeubles divisés par étages, appartements ou locaux.

Celles de ces copropriétés existantes lors de l'entrée en vigueur de la présente loi devront se conformer à ces dispositions avant le 1er janvier 1980.

CHAPITRE IV — Dispositions générales

Art. 39. — Nonobstant toutes dispositions légales, réglementaires, statutaires ou conventionnelles contraires, tous actes, pièces, décisions, procès-verbaux, plans, à l'exception de ceux prévus par la présente ordonnance en la forme judiciaire, extrajudiciaire, ou par lettre valant notification pourront être établis en la forme sous seings privés mais devront, pour devenir opposables aux tiers, être, dans les trois mois de leur date, déposés au rang des minutes d'un notaire togolais. Ce dépôt pourra être fait par mandataire habilité par une procuration authentique.

Si la procuration est établie par un notaire étranger elle devra être authentifiée par l'ambassade ou le consulat togolais compétent.

Art. 40. — Sans préjudice de l'application de textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente ordonnance entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites dans un délai de deux mois à compter de la notification à la diligence du syndicat.

Art. 41. — Toutes les dispositions légales ou réglementaires contraires sont réputées abrogées de plein droit dès la date d'application de la présente ordonnance.

Art. 42. — La présente ordonnance sera publiée au Journal officiel de la République togolaise et exécutée comme loi de l'Etat.

Lomé, le 18 mai 1977

Général d'Armée G. Eyadéma

DECRETS

DECRET No 77-124 du 9 mai 1977 portant approbation du budget d'investissement et d'équipement pour l'exercice 1977.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport du ministre du plan ;

Vu l'ordonnance n° 1 du 14 janvier 1967 ;

Vu l'ordonnance n° 36 du 31 décembre 1976 portant loi de finances pour l'exercice 1977 ;

Le conseil des ministres entendu,

DECRETE :

Article premier — Les ressources affectées au budget d'investissement et d'équipement sont évaluées à la somme de quinze milliards trois cent cinquante millions (15.350.000.000) CFA conformément à l'état J annexé au présent décret.

Art. 2. — Les dépenses sont évaluées à la somme de quinze milliards trois cent cinquante millions (15.350.000.000) CFA conformément à l'état K annexé au présent décret.

Art. 3. — Le ministre du plan, du développement industriel et de la réforme administrative est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République.

Lomé, le 9 mai 1977

Général d'Armée G. Eyadéma