

DECRET N° 95-859 du 6 octobre 1995
FIXANT LES MODALITÉS ET LES CONDITIONS
DE LA VENTE DE LOGEMENTS DU PATRIMOINE
IMMOBILIER DE L'ÉTAT.

Le Président de la République,

Sur rapport conjoint du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, et du Ministre délégué
auprès du Premier Ministre, chargé de l'Économie, des Finances et du Plan,

- VU la constitution;
- VU le code civil et notamment les articles 1582 et 1650;
- VU le code général des impôts;
- VU la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme;
- VU la loi n° 69-372 du 12 août 1969 portant statut du notariat, ensemble les textes subséquents pris pour son application;
- VU la loi n° 70-487 du 3 août 1970, instituant l'Ordre des Géomètres-experts et réglementant le titre et la profession;
- VU la loi n° 92-570 du 11 septembre 1992 portant statut général de la Fonction Publique;
- VU le décret du 26 juillet 1932, modifié, portant organisation du régime foncier et législation applicable aux immeubles immatriculés;
- VU le décret 49-299 du 23 février 1949, portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements;
- VU le décret n° 93-880 du 17 novembre 1993, déterminant le droit au logement ou à une indemnité contributive au logement en faveur de certains fonctionnaires et agents de l'État;
- VU le décret n° 86-333 du 22 mai 1986, portant dissolution, mise en liquidation et évolution du patrimoine de l'établissement public à caractère industriel et commercial, dénommé "Société de Gestion Financière de l'Habitat" (SOGEFHA);
- VU le décret n° 93-PR/011 du 15 décembre 1993, portant nomination des membres du gouvernement;
- VU le décret n° 93-921 du 30 décembre 1993, portant attributions des Membres du Gouvernement;
- VU le décret n° 94-121 du 9 mars 1994, portant organisation du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme;

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

Article 1er : - Le présent décret a pour objet de fixer les conditions et les modalités de la vente des logements du patrimoine immobilier de l'Etat.

Article 2 : - Le patrimoine immobilier de l'Etat, pouvant être vendu, est constitué de l'ensemble des constructions et des terrains immatriculés au nom de l'Etat ou revenant à l'Etat, à l'exclusion des logements dits d'astreinte, des logements de fonction, des logements réservés à l'assistance technique et des logements dont la vente est réglementée par le décret n° 86-333 du 22 mai 1986 susvisé.

Article 3 : - Tous les terrains sur lesquels ont été érigées, par ou pour le compte de l'Etat, des constructions devant être cédées, partiellement ou en totalité, conformément aux dispositions du présent décret, seront, en tant que de besoin, immatriculés à la Conservation Foncière au nom de l'Etat, préalablement à la réalisation des opérations de vente. L'accomplissement de cette formalité aura pour effet de purger lesdits immeubles de tous droits réels antérieurs et de toutes actions tendant à revendiquer ces mêmes droits dont pourraient se prévaloir les tiers et notamment les occupants.

Article 4 : - La liste, identifiant et désignant les logements dépendant du patrimoine immobilier de l'Etat devant être vendu conformément aux dispositions du présent décret, sera dressée, après inventaire, par arrêté du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 5 : - Le prix de vente des logements à céder figurant sur la liste arrêtée conformément aux dispositions de l'article 4 ci-dessus sera fixé, après expertise, par arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et du Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Article 6 : - La vente des logements figurant sur la liste arrêtée conformément aux dispositions de l'article 4 ci-dessus, est consentie au profit des fonctionnaires ou agents de l'Etat, bénéficiaires ou non des dispositions du décret N° 93-880 du 17 novembre 1993 susvisé et occupant effectivement lesdits logements à la date de publication du présent décret.

Article 7 : - Le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme notifiera à chaque occupant une offre de vente comportant la désignation et le prix du logement à céder. La notification sera adressée par pli recommandé porté ou postal. Dans les deux cas, il sera exigé avis de réception.

L'occupant du logement à céder disposera d'un délai de deux mois, à compter de la signature de l'avis de réception, pour faire connaître son intention de se porter acquéreur de son logement.

Article 8 : - A l'expiration du délai prévu à l'article 7, l'absence de réponse de la part de l'occupant vaudra refus implicite. Le logement pourra être proposé à la vente à tout autre fonctionnaire ou agent de l'Etat qui en aura fait la demande.

L'offre de vente est notifiée dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 7 précédent et le candidat à l'acquisition disposera du même délai pour faire connaître sa réponse.

Article 9 : - Chaque logement à céder est vendu sous les charges, servitudes et garanties ordinaires et de droit. Le transfert de propriété sera constaté par acte authentique reçu au rang des minutes d'un notaire désigné par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme. L'effet de cet acte authentique, notamment en cas d'inexécution des paiements, est réglé par les principes généraux des conventions.

L'acte de vente est signé par l'acquéreur et par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, représentant l'Etat, en sa qualité de vendeur.

En application des dispositions des articles 648 et 888, susvisés, du Code général des impôts, l'acte de vente est exonéré des droits de timbre et d'enregistrement.

Article 10 : - Lorsque le logement à céder dépend d'un immeuble divisé par étages, par appartements, par locaux ou par lots individuels, l'acte de vente doit obligatoirement comporter en annexe, le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division, établi et publié conformément aux dispositions du décret n° 49-299 du 23 février 1949 susvisé. L'acquéreur devra se conformer aux dispositions dudit règlement.

Article 11 : - Par application des dispositions du décret n° 49-299 du 23 février 1949 susvisé, toute personne qui, dans les conditions du présent décret, acquiert un logement situé dans un immeuble divisé par étages ou par appartements devient obligatoirement et de plein droit membre du syndicat de copropriétaires, représentant légal de la collectivité.

L'Etat devient ou demeure membre de plein droit du syndicat des copropriétaires à l'alinéa précédent au titre des logements qu'il conserve dans son patrimoine en application des dispositions restrictives de l'article 2 ci-dessus.

Par dérogation à l'article 13 du décret n° 49-299 du 23 février 1949 susvisé, et pour une période n'excédant pas un an à compter de la constitution du syndicat, sauf délibération contraire de l'assemblée générale des copropriétaires nommant un autre syndic, les fonctions de syndic seront exercées par un agent du ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme, nommé par arrêté du Ministre.

A cet effet, il sera effectué un précompte supplémentaire d'un montant conforme à celui fixé par les statuts et règlements intérieurs du syndicat.

Article 12 : - Nul ne peut se porter acquéreur de plus d'un logement du patrimoine immobilier de l'Etat.

Article 13 : - La vente peut être faite au comptant ou à tempérament. Les modalités de paiement seront expressément stipulées dans le contrat de vente notarié.

En cas de vente à tempérament, les paiements seront effectués par précompte sur le traitement mensuel de l'acquéreur, sur une durée maximale de dix ans, à compter de la signature de l'acte de vente.

L'acte de vente ne peut être signé que quand :

- dans le cas de vente au comptant, l'acquéreur a réglé la totalité de la somme due;
- dans le cas de vente à tempérament, les dispositions prévues à l'article 15 ci-après ont été prises.

Article 14 : - Lorsque la vente est conclue à tempérament, l'acte notarié devra obligatoirement faire référence à la police d'assurance-vie souscrite par l'acquéreur pour un montant au moins égal au prix de cession du logement concerné.

En outre, une hypothèque sera inscrite au profit du Trésor, dont la mainlevée ne sera autorisée qu'après constatation du paiement intégral du prix de cession.

Article 15 : - Dans le cas de vente à tempérament, celle-ci est faite sous condition résolutoire. En cas de suspension des paiements par l'acquéreur, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions des articles 1584 et 1656 du Code Civil. Ces conditions seront stipulées dans l'acte de vente.

Article 16 : - L'exécution de toutes les opérations concourant à la vente prévue au présent décret relève de la compétence des services du Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme, notamment :

- la vérification des candidatures,
- la constitution des dossiers techniques des logements à céder,
- la négociation des modalités de paiement du prix avec les acquéreurs,
- la négociation avec les géomètres et les notaires,
- les formalités d'enregistrement et de publicité foncière,
- les recouvrements de créances,

Article 17 : - Les modalités d'application du présent décret seront précisées, en tant que besoin, par arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et du Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Article 18 : - Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme et le Ministre délégué auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie, des Finances et du Plan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan le 6 octobre 1995

Henri Konan BEDIE

Copie certifiée conforme à l'original
P. Le Secrétaire Général du Gouvernement p.o.

LE CONSEILLER JURIDIQUE



Mr. E. TYPHON OULYELA