

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics ;

Vu le décret n° 68-88 du 23 avril 1968 portant statut de l'occupation des immeubles à usage d'habitation ou professionnel dont la propriété a été dévolue à l'Etat ;

Vu le décret n° 76-146 du 23 octobre 1976 portant règlement-type de copropriété des immeubles bâtis et des ensembles immobiliers divisés par fraction ;

Vu le décret n° 76-147 du 23 octobre 1976 régissant les rapports entre bailleur et locataire d'un local à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobilière ;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret porte règlement de copropriété et précise, dans le cadre des dispositions de l'article 748 de l'ordonnance n° 75-48 du 26 septembre 1975 susvisée, la destination des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et à la gestion de ces parties.

TITRE I

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre I

Détermination des parties privatives et des parties communes

Section I

Définition et composition des parties privatives

Art. 2. — Les parties privatives sont celles qui appartiennent divisément à chaque copropriétaire et sont affectées à son usage exclusif, c'est-à-dire les locaux compris dans son (ses) lot (s) avec tous leurs accessoires.

Art. 3. — Les parties privatives comprennent, notamment, pour chacun des locaux privatifs compris dans un corps de bâtiment collectif, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent :

1° les carrelages, dallagés, parquets et, en général, tous revêtements ;

2° les plafonds, c'est-à-dire le lattis et l'enduit de plâtre qui le recouvrent, les moulures, ornements et décorations dont les plafonds peuvent être agrémentés et les pièces de menuiseries dont ils pourront être parés ;

3° les cloisons intérieures avec leurs portes ;

4° les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes, volets, stores, jalousies, tentes mobiles, les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les vitrages des balcons et loggias ainsi que leurs châssis ;

5° les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives ;

6° les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage exclusif et particulier du local pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées des déchets ;

7° les appareillages, robinetteries, serrureries et accessoires qui en dépendent ;

8° les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;

9° les installations des cuisines, éviers ;

10° les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude existant à l'intérieur du local privatif ;

11° les placards et penderies ;

12° tout ce qui concerne la décoration intérieure : encadrement et dessus des cheminées, glaces, peintures, boiseries, coffres ;

13° et, d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Art. 4. — Sont réputés mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privatifs et non compris dans le gros-œuvre.

Section II

Définition et composition des parties communes

Art. 5. — Les parties communes sont celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont, suivant les cas, réparties en trois catégories.

Paragraphe I

Parties communes de la première catégorie

Art. 6. — Les parties communes de la première catégorie sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires. Elles comprennent :

— la totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié et celui qui en dépend, notamment les terrains à usage de parking ou de jardin.

— les cours et les voles d'accès,

— les réseaux d'égouts, les canalisations d'écoulement des eaux et les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant le groupe des bâtiments dont il s'agit,

— la (les) conciergerie (s) se trouvant dans un ou plusieurs bâtiments,

— les locaux se situant dans un ou plusieurs bâtiments à usage de bureau, destinés aux services de l'administration de l'ensemble immobilier,

— et, en général, tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments.

Paragraphe II

Parties communes de la deuxième catégorie

Art. 7. — Les parties communes de la deuxième catégorie sont réservées à l'usage des occupants d'un même bâtiment et comprennent :

— les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, le gros-œuvre des planchers (hourdis, poutres et solives), la partie haute de l'immeuble formant toiture et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment,

— les ornements des façades ainsi que les balcons, loggias et terrasses, même s'ils sont, en tout ou en partie, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sauf les gardes-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les châssis vitrés, les persiennes, volets, jalousies qui sont propriété privative,

— les locaux, espaces et servitudes communs, les portes, vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, les couloirs de dégagement, les locaux ou emplacements des services généraux, ceux des compteurs et des boîtes à ordures, les paliers d'étage et cages d'escaliers ainsi que les portes-fenêtres, châssis vitrés... se trouvant dans les parties communes,

— et, d'une manière générale, tous les espaces de dégagement, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul et qui ne sont pas compris dans les parties communes générales,

— les cheminées et ventilations, les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des cuisines,

— les canalisations, les tuyaux et regards du tout à l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaine, vide-ordure ainsi que leurs appareils de ramonage,

— ceux des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des water-closets, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces locaux),

— les gaines en maçonnerie de ces canalisations,

— les branchements secondaires desservant l'immeuble considéré et le reliant, le cas échéant, aux installations générales du téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, du gaz, d'électricité, d'assainissement de tout-à-l'égout,

— tout appareil, machines et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble ainsi que tous objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour

les besoins de l'immeuble dans les parties communes : installations d'éclairage, boîtes aux lettres, paillasson d'entrée du bâtiment, boîtes à ordures,

— et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé ou celles qui sont déclarées communes par la loi ou par l'usage, étant au surplus expliqué que toutes les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

Paragraphe III

Parties communes de la troisième catégorie

Art. 8. — Les parties communes de la troisième catégorie comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et les cages des ascenseurs se trouvant dans les bâtiments.

Chapitre II

Dispositions particulières

Art. 9. — D'une manière générale, les propriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever le local ou l'ensemble immobilier, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de l'état descriptif de division.

Par ailleurs et en application de l'article 747 du code civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Section I

Dispositions générales

Art. 10. — Tout copropriétaire sera responsable, à l'égard des autres, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions prévus au présent titre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les occupants à quelque titre de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Section II

Usage des parties privatives

Art. 11. — Chaque copropriétaire aura le droit d'user et jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives lui appartenant, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des copropriétaires des autres locaux ni à la destination de l'immeuble, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves ci-après formulées :

1° **Modification** : il pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure des locaux lui appartenant ; cependant, en cas de percement de gros murs de refend, il devra

faire exécuter les travaux, sous la surveillance d'un homme de l'art ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci.

2° Boutiques et magasins : il ne pourra être exercé dans les locaux à usage de boutiques ou magasins, aucun commerce pouvant présenter des risques d'explosion ou d'incendie ou qui, par le bruit et les odeurs, serait de nature à incommoder les occupants de l'immeuble qui nécessiterait une enquête de *commodo et incommodo*.

En aucun cas, les magasins ou boutiques ne pourront être utilisés comme habitations.

3° Bruits : les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée, par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui sont de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privatives, sauf les moteurs silencieux, à condition qu'ils soient équipés d'un système anti-parasite destiné à ne pas troubler la réception des émissions radiotélévisées.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires.

S'agissant particulièrement des appareils et machines émettant des sons, tels notamment gramophones, radios et télévisions, instruments de musique..., leur usage est permis sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police.

4° Animaux : les animaux dangereux sont interdits.

5° Utilisation des fenêtres, balcons et loggias : il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et aux balcons ; cependant, l'étendage sur la loggia de cuisine sera toléré. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police urbaine.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, balcons et loggias, sans être fixés pour en éviter la chute. Les vases à fleurs ou autres plantes devront être disposés de telle manière que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incommode pas les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les cours et jardins, ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

6° Plaques indicatrices, enseignes : chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local une plaque indicatrice de ses noms et profession. Il ne pourra, cependant, être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau, tôle ou réclame quelconque.

Cette interdiction ne s'applique pas aux propriétaires de boutiques ou magasins, lesquels pourront avoir une enseigne et pourront faire la publicité qu'ils jugeront utile et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

7° Harmonie - entretien : les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs occupants respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles des postes d'entrée des appartements feront l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée délibérante comme il sera dit plus loin.

8° Entretien des canalisations d'eau et robinetteries : afin d'éviter les fuites d'eaux et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais de l'occupant responsable.

9° Chauffage, ramonage : les conduites de fumée ou de shunts et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés chaque fois que cela sera nécessaire et suivant les règlements d'usage.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduites de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduites de fumée ne pourront être utilisées que pour l'usage auxquelles elles ont été destinées ou comme gaines de ventilation.

10° Servitudes : les copropriétaires devront supporter l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués. Ils devront au besoin, donner accès à leurs locaux de propriété divisée, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Ils devront faire place nette, de par eux-mêmes ou du chef de leurs occupants à leurs frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles et autres objets scellés ou non).

11° Responsabilité : tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par les faits d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire n'occupant pas ses locaux par lui-même restera personnellement responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants desdits locaux, sauf son recours contre ses derniers.

Chacun devra faire son affaire personnelle, à ses frais de la souscription d'une assurance contre les risques prévus au présent paragraphe.

12° Règlement et usages : l'exécution de tout règlement d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même, d'une façon générale, de tout usage pour la bonne tenue de l'immeuble dans l'intérêt commun.

Section III

Usage des parties communes

Art. 12. — Chacun des copropriétaires et/ou occupants, pour la jouissance des locaux dont il dispose pourra user librement des parties communes suivant leur destination sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, notamment, aucun copropriétaire et/ou occupant ne pourra encombrer, ni utiliser les parties communes en dehors de leur usage normal, ni laisser y séjourner des objets quelconques.

Art. 13. — Les choses communes ainsi que les services communs, comme les ascenseurs, les distributions d'eau, de gaz, d'électricité..., ne pourront être modifiés qu'avec l'assentiment de la majorité des copropriétaires.

TITRE III

DE L'ADMINISTRATION ET DE LA GESTION DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Chapitre I

La collectivité des copropriétaires et/ou occupants

Art. 14. — L'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier en copropriété sont assurées par la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

Art. 15. — La collectivité des copropriétaires et/ou occupants est constituée en assemblée dotée de la personnalité civile.

Art. 16. — L'assemblée a pour attributions la conservation de l'immeuble et la gestion des parties communes. Elle est responsable des dommages causés aux copropriétaires et/ou occupants ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Elle a qualité pour agir en justice, tant en qualité de demandeur que de défendeur, même contre certains copropriétaires et/ou occupants. Elle peut agir conjointement ou avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Elle peut prendre toutes mesures nécessaires pour la conservation de l'immeuble et à la bonne gestion des parties communes.

Art. 17. — Les décisions de l'assemblée sont prises par voie de suffrage et leur exécution est confiée à l'administrateur de l'immeuble placé directement sous son contrôle.

Art. 18. — L'assemblée générale, à quelque majorité que ce soit, ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination ou des modalités de jouissance de ses parties privatives, telles que celles-ci résultent du règlement de copropriété.

Art. 19. — L'assemblée se réunit obligatoirement au moins, une fois par an, dans les trois (3) mois suivant la fin de l'exercice.

Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile.

Section I

Convocation

Art. 20. — L'assemblée est normalement convoquée par l'administrateur de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et sur son initiative ; il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui en est faite par les copropriétaires et/ou occupants.

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'un registre de convocation. Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion.

Art. 21. — L'assemblée des copropriétaires et/ou occupants est convoquée, tant qu'avis d'une mutation n'aura été notifié à l'administrateur, les convocations régulièrement adressées à l'ancien occupant, à défaut de la notification ci-dessus, valant à l'égard du nouvel occupant.

En cas d'indivision entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

Art. 22. — Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Section II

Ordre du jour

Art. 23. — L'ordre du jour est fixé par l'administrateur ; néanmoins, chaque copropriétaire et/ou occupant peut, quinze (15) jours avant la date de la réunion, notifier à l'administrateur toutes questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Toute modification apportée à l'ordre du jour doit faire l'objet d'une notification aux copropriétaires et/ou occupants par l'administrateur.

Section III

Tenue de l'assemblée

Art. 24. — L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications constatées sont régulièrement faites.

Une feuille de présence est émarginée par les membres de l'assemblée entrant en séance. Il y est indiqué les noms et domicile de chaque copropriétaire et/ou occupant et, le cas échéant, du mandataire qui les représente.

Cette feuille est certifiée exacte par le président de séance de l'assemblée.

Section IV

Fonctionnement de l'assemblée

Art. 25. — Au début de chaque réunion, l'assemblée désigne, par vote à main levée, un président de séance ; à défaut de candidat, le plus âgé des copropriétaires et/ou occupants est désigné d'office.

L'administrateur assure le secrétariat de la séance. En aucun cas, l'administrateur et son conjoint, fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée.

Art. 26. — Chaque copropriétaire dispose au vote de l'assemblée d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire. Chaque locataire dispose d'une voix délibérative lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur les charges de première catégorie, sur des travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres, également lorsque le copropriétaire concerné est absent ou non régulièrement représenté.

Art. 27. — Les copropriétaires et/ou occupants peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception de l'administrateur ou de son conjoint.

Les incapables sont remplacés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision d'un lot, à défaut du représentant commun délégué par les intéressés, un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou de l'administrateur.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

Section V

Majorité requise

Art. 28. — Les décisions de l'assemblée sont adoptées à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés quand elle concernent, notamment :

1° les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, l'adoption du règlement intérieur et les points qui n'auraient pas été prévus et sur toutes les questions intéressant la copropriété

2° l'autorisation donnée à certains membres d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformément à sa destination ;

3° les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

4° la modification de la répartition des charges visées aux articles ci-dessus rendus nécessaires par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties.

Art. 29. — Sont adoptées à la majorité des deux-tiers (2/3) des membres présents ou représentés, les décisions concernant :

1° la désignation ou la révocation de l'administrateur ;

2° tous les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux à usage commun ou la création de tels locaux, à la condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble ;

3° la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Art. 30. — Ne sont adoptées qu'à l'unanimité des membres copropriétaires de l'assemblée, les décisions portant sur :

1° les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires ;

2° la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ;

3° la surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois, l'accord exprès des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis, le produit résultant de ces actes de disposition est versé au budget de l'assemblée ou réparti entre les copropriétaires au *pro rata* de leurs tantièmes.

Section VI

Enregistrement et validité des décisions

Art. 31. — Les réunions de l'assemblée sont sanctionnées par un procès-verbal établi par le secrétaire de séance et qui doit contenir les lieu, date et heure de la réunion, le nombre de voix présentées ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant le nombre de voix favorables ainsi que les noms des copropriétaires et/ou occupants et, le cas échéant, de leurs mandataires qui ont voté contre ceux qui n'ont pas pris part au vote et ceux qui se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé par le président et le secrétaire de séance de l'assemblée. Ils sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'assemblée.

Chaque procès-verbal est notifié à chacun des copropriétaires et/ou occupants ayant ou non assisté à la réunion de l'assemblée.

Art. 32. — Les décisions ainsi adoptées s'imposent à tous les copropriétaires et/ou occupants et à leurs ayants cause.

Art. 33. — Les actions personnelles qui naissent de l'application du statut de la copropriété entre les membres de la collectivité des copropriétaires et/ou occupants ou entre l'un de ceux-ci et l'administrateur se prescrivent par un délai de dix (10) ans ; la contestation des décisions de l'assemblée doit, sous peine de déchéance, être introduite par les membres de la collectivité opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois, à compter de leur notification par l'administrateur, auprès du tribunal territorialement compétent.

Chapitre II Administrateur

Section I

Statut

Art. 34. — L'exécution des décisions de l'assemblée est confiée à un administrateur de l'immeuble, désigné par voie de suffrages à la majorité des voix des deux-tiers (2/3) des membres présents ou représentés, pour une durée de deux (2) ans.

Les fonctions de l'administrateur sont renouvelables pour la même durée autant de fois que l'assemblée le juge nécessaire.

En cas de défaut de désignation de l'administrateur par l'assemblée, le président de l'assemblée populaire communale se substitue à cette dernière et désigne un administrateur pour la même durée.

Il peut être choisi parmi les occupants ou en dehors d'eux.

L'administrateur peut être révoqué dans les mêmes conditions, notamment de majorité requise pour sa désignation, par décision de l'assemblée qui pourvoira aussitôt à son remplacement.

Art. 35. — L'indemnité allouée à l'administrateur est fixée par l'assemblée ou par décision de l'assemblée populaire communale quand celle-ci est l'auteur de sa désignation. Cette indemnité doit être équivalente au moins à 5% de la valeur locative des locaux composant l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Art. 36. — En cas de désistement, d'empêchement prolongé de l'administrateur ou de carence de sa part à exercer les droits et actions qui lui sont confiés par l'assemblée sans que cette dernière n'ait pourvu à son remplacement, un administrateur sera désigné d'office par le président de l'assemblée populaire communale de la commune où se trouve implanté l'immeuble, sur saisine de la majorité des copropriétaires et/ou occupants.

Art. 37. — L'administrateur est l'agent et le mandataire de l'assemblée des copropriétaires et/ou occupants, et à ce titre, il est soumis aux dispositions des articles 571 et suivants du code civil.

Section II

Rôle de l'administrateur

Art. 38. — L'administrateur est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée.

Art. 39. — Il est tenu de faire respecter les clauses du règlement de copropriété, d'en appliquer les sanctions et, si son intervention reste inopérante d'en saisir l'assemblée pour prendre toutes mesures nécessaires.

Il lui appartient, en outre, de faire exécuter les décisions de l'assemblée, notamment les travaux décidés par ladite assemblée. En cas d'obstacles imprévus, il doit convoquer à nouveau l'assemblée, soit même en saisir la justice.

Art. 40. — L'administrateur est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il veille à la tranquillité dans l'immeuble ; il prépare et fait afficher, après approbation par l'assemblée, le règlement intérieur.

Il administre les parties communes de l'immeuble, en assure l'entretien nécessaire et veille à l'hygiène et à la sécurité de l'immeuble.

Il engage et congédie les concierges et les employés chargés de l'entretien et fixe les conditions de leur travail suivant les textes en vigueur, l'assemblée ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Il détient l'ensemble des archives de l'assemblée notamment :

- toutes les conventions, pièces, correspondances, plans, documents relatifs à l'immeuble et à la collectivité des copropriétaires et/ou occupants,

- les registres de l'assemblée et plus spécialement ceux qui contiennent les procès-verbaux et les pièces annexées dont il est habilité à délivrer des copies ou extraits qu'il certifie conformes,

- les documents concernant la gestion comptable

- la liste établie et tenue à jour par ses soins, de tous les copropriétaires et/ou occupants avec l'indication des lots qui leur appartiennent.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée ; il est chargé de son exécution.

A ce titre, il exige :

- le versement par l'ensemble des occupants effectifs ou non de la quote-part leur incombant pour couvrir les frais découlant de la 1^{ère} catégorie des charges,

- le versement par les copropriétaires d'une provision spéciale en début d'exercice pour l'exécution des résolutions de l'assemblée ayant trait, notamment, aux travaux d'entretien et de grosses réparations, d'amélioration, addition de locaux privatifs, surélévation ou reconstruction.

Art. 41. — En cas d'urgence, l'administrateur convoque immédiatement une assemblée pour décider de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement ainsi que du versement par les copropriétaires d'une provision spéciale.

Il fait assurer l'immeuble contre les risques qui peuvent l'atteindre ainsi que la collectivité qu'il représente, pour la couvrir dans sa responsabilité civile engagée par les fautes de ses employés et les dommages causés par les parties communes.

Art. 42. — L'administrateur représente l'assemblée vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice, tant en qualité de demandeur qu'en défendeur, même contre certains occupants. Il peut agir, notamment, conjointement ou non, avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Art. 43. — Chargé d'assurer le recouvrement des créances de la collectivité des copropriétaires et/ou occupants, l'administrateur peut contraindre chacun à l'exécution, quel que soit le motif invoqué, de ses obligations par la voie du recouvrement forcé.

En cas de vente d'un lot, l'administrateur, pour obtenir le paiement des sommes dues à la collectivité des occupants par le vendeur, peut faire opposition, dans les huit (8) jours, à l'avis de la vente ou versement des fonds. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix n'est opposable à l'administrateur qui a fait opposition dans ce délai.

Art. 44. — L'administrateur rend compte de sa gestion comme mandataire et plus spécialement de l'état des fonds qu'il a reçus ou avancés et dépensés pour la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

Il rend compte annuellement de sa gestion et soumet ses comptes à l'assemblée pour approbation et ce, avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois suivant la clôture de l'exercice.

La décision de cette dernière lui donne *quitus* de sa gestion.

Art. 45. — L'administrateur est seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer. Sa responsabilité ne pourra être recherchée en cas de vol, actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

TITRE IV

LES CHARGES AFFECTANT LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES ET/OU OCCUPANTS

Chapitre I

Des charges

Art. 46. — Les diverses charges incombant aux copropriétaires et/ou occupants se répartissent en deux (2) catégories :

1° les charges de 1ère catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non :

2° les charges de 2ème catégorie inhérentes aux grosses réparations, à l'administration de l'immeuble, à sa maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants incombent aux seuls copropriétaires.

Section I

Les charges de 1ère catégorie relatives à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes

Art. 47. — Ces charges incombent à tous les occupants effectifs ou non.

Elles comprennent notamment :

1° la rétribution allouée à l'administrateur et les frais nécessaires pour le fonctionnement de l'administration de l'immeuble, le salaire du (des) concierge (s) et du personnel susceptible d'être engagé par l'administrateur ainsi que les charges y afférentes ;

2° le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes générales et des frais de compteurs généraux ainsi que l'excédent d'eau provenant de la différence entre le relevé du compteur général et le total des relevés des autres compteurs particuliers ou communs et les frais de fonctionnement d'entretien et de réparation du matériel de la station de surpression ;

3° l'achat des produits et des ustensiles nécessaires à l'entretien des halls d'entrée, escaliers, cages d'escaliers et paliers ;

4° les dépenses d'entretien des ascenseurs, force motrice, frais d'entretien (graissage et entretien des treuils, poulies et câbles).

5° les dépenses et frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires.

6° les frais d'entretien et de réparation des minuterias d'éclairage des entrées, paliers et de tous les locaux et parties à l'usage commun ;

7° le paiement des primes d'assurance couvrant les accidents de travail et ceux occasionnés aux tiers par les employés de l'administration de l'immeuble.

Et de tous les frais occasionnés par les menues réparations entreprises sur les parties communes.

Art. 48. — Les charges sont réparties en parts égales entre chacun de ces occupants qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée.

Section II

Les charges de la 2ème catégorie inhérentes à l'administration de l'immeuble, à sa maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants

Art. 49. — Cette dernière catégorie de charges incombe aux seuls copropriétaires.

Elle comprend notamment :

1° les frais de réparation de toute nature afférente aux gros murs (sauf cependant les menues réparations relatives à ces murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, à la terrasse, aux façades,

balcons et loges, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations affectées à l'usage exclusif de particulier de chaque appartement ou local), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties à usage exclusif en particulier de chaque appartement ou local), aux portes d'entrée, vestibules, aux escaliers, cages d'escalier, papiers et à tous les locaux affectés au service exclusif de l'immeuble ;

2° les travaux ou réparations nécessités par les engorgements dans les conduites dont les causes ne pourraient être exactement déterminées ;

3° les frais de ravalement des façades, y compris les frais de peinture des balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres, des volets, stores de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée ;

4° les frais d'entretien et de réparation de tout-à-l'égout et des boîtes à ordures de l'immeuble ;

5° les frais d'entretien et d'aménagement des locaux compris dans les parties communes générales, y compris les frais de peinture ;

6° les frais de pose et de réparation des installations d'éclairage des parties communes ;

7° les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour les parties principales, à l'exclusion des canalisations particulières aux bâtiments collectifs ;

8° déposes et réfections totales ou partielles des ascenseurs et de chauffages ainsi que de leurs accessoires ;

9° les contributions et taxes éventuelles, sous quelque forme que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses et parties communes générales de l'ensemble immobilier ;

10° les primes d'assurances contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.

Art. 50. — Au cours de l'exécution de travaux les copropriétaires subissent un préjudice résultant d'une diminution définitive de la valeur du lot, d'une dégradation ou d'un trouble, même temporaire, de jouissance, ont droit à une indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

Art. 51. — L'indemnité ci-dessus désignée est répartie proportionnellement aux droits de chaque copropriétaire dans les parties communes.

Art. 52. — La réparation de ces charges est faite entre les copropriétaires, sur la base de la quote-part de chacun.

Selon la nature des travaux, la participation des copropriétaires est assurée, soit dans le cadre d'un budget annuel, soit par le versement d'un montant calculé sur la base d'un devis, quand il s'agit de travaux entrepris pour nécessité de sauvegarde du patrimoine commun.

Chapitre II

Modalités de recouvrement des charges

Section I

Fonds de roulement

Art. 53. — Il est créé, pour les besoins des travaux à entreprendre, dans le cadre de planning annuel d'entretien, un fonds de roulement alimenté en début de chaque exercice par une provision versée par chaque copropriétaire.

La provision à verser est égale à 40% du montant de la contribution incombant à chacun des copropriétaires, au titre du planning annuel d'entretien arrêté par l'assemblée.

Art. 54. — L'administrateur doit percevoir, dans ses caisses, la provision visée ci-dessus dans les délais arrêtés par l'assemblée.

Section II

Recouvrement des charges

Art. 55. — Les charges sont financées par :

1° un budget prévisionnel adopté en début d'exercice par l'assemblée ;

2° et en cas de travaux de sauvegarde à entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée à la suite d'une réunion extraordinaire de l'assemblée, sur convocation de l'administrateur.

Art. 56. — Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans les délais arrêtés par l'assemblée.

L'administrateur peut recourir en cas de non-paiement par l'un des occupants ou d'un copropriétaire, soit de la fraction des frais lui incombant au titre de la 1ère catégorie des charges, soit de non-versement de la quote-part lui incombant au titre de travaux ou obligations, au titre de la 2ème catégorie des charges, à la procédure du recouvrement forcé.

Art. 57. — L'administrateur doit, en cas de non-paiement de fractions de charges de la 1ère catégorie et après deux (2) mises en demeure avec accusé de réception adressées dans le mois suivant l'échéance et restées infructueuses, solliciter à l'encontre de l'occupant défaillant, du président de l'assemblée populaire communale de la commune dont relève l'immeuble, l'émission d'un titre exécutoire en y joignant toutes les pièces justificatives, notamment le procès-verbal de la résolution de l'assemblée fixant la répartition par les fractions des charges inhérentes à cette catégorie et copies des mises en demeure.

Le titre exécutoire ainsi émis est exécuté conformément à la procédure en vigueur pour le recouvrement des impôts.

Art. 58. — S'il s'agit d'un copropriétaire n'ayant pas honoré les obligations découlant de l'exécution des résolutions adoptées par l'assemblée générale, notam-