

# **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'écartier 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 écoulee 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-propiétaire 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-propiétaire, 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