

## DECRETS

**Décret exécutif n° 14-99 du 2 Joumada El Oula 1435  
correspondant au 4 mars 2014 fixant le modèle  
de règlement de copropriété applicable en  
matière de promotion immobilière.**

-----

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment ses articles 743 à 772 ;

Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances ;

Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, notamment ses articles 38, 60, 61 et 62 ;

Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune ;

Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

Vu le décret n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livre foncier ;

Vu le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs ;

Vu le décret présidentiel n° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 08-189 du 27 Joumada Ethania 1429 correspondant au 1er juillet 2008 fixant les attributions du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;

Après approbation du Président de la République ;

**Décète :**

Article 1er. — En application des dispositions des articles 38 et 61 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière.

Art. 2. — Le modèle de règlement de copropriété est joint en annexe du présent décret.

Art. 3. — Conformément aux dispositions des articles 60 et 61 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, les promoteurs immobiliers dûment agréés, sont tenus, sur la base du modèle de règlement de copropriété, objet du présent décret, d'élaborer le règlement de copropriété de leurs ensembles collectifs à l'effet de préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes ainsi que les charges et obligations auxquelles doivent s'engager les acquéreurs lors de la souscription du contrat de vente de leurs biens immobiliers.

Art. 4. — Le promoteur doit également préciser qu'il a prévu et réalisé, au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et éventuellement à la conciergerie.

Art. 5. — Il est tenu, en outre, d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession et d'assurer ou faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné et de procéder au transfert de cette administration vers les organes mis en place par les acquéreurs ou désignés par eux.

Art. 6. — Le règlement de copropriété est élaboré par le promoteur, conformément aux prescriptions du modèle-type du présent décret et établi par acte notarié soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité légales à la demande du promoteur et en accord avec le représentant élu ou désigné par les acquéreurs.

Art. 7. — Toutes les dispositions contraires au présent décret, notamment celles contenues dans le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, sont abrogées.

Art. 8. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 2 Joumada El Oula 1435 correspondant au 4 mars 2014.

Abdelmalek SELLAL.

## ANNEXE

**MODELE DE REGLEMENT DE COPROPRIETE  
EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE**

L'an

.....

Et le .....

Par devant maître ..... notaire à .....

.....

Sur demande du promoteur immobilier (ou de l'administrateur) désigné ou élu : ..... dont le siège est situé à ..... (Identification précise du promoteur personne physique ou morale, ou de l'administrateur) :

Le présent règlement de copropriété des immeubles collectifs situés à ..... (localité, commune, daïra, wilaya), a pour objet de définir, conformément aux articles 60, 61 et 62 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, les règles de gestion et d'administration des ensembles collectifs à l'effet de préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes ainsi que les charges et obligations auxquelles doivent s'engager les acquéreurs lors de la souscription du contrat de vente de leurs biens immobiliers.

Le promoteur doit également préciser qu'il a prévu et réalisé au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et éventuellement à la conciergerie.

Le promoteur est tenu, en outre, d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession et d'assurer ou faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné et de procéder au transfert de cette administration vers les organes mis en place par les acquéreurs ou désignés par eux.

Ce règlement de copropriété est opposable à l'ensemble des copropriétaires, quelle que soit leur situation, qui se soumettent à l'obligation de respecter le présent règlement sans qu'aucune formalité particulière soit nécessaire pour le rendre obligatoire à leur égard.

Il a pour objectif de préciser, à cet effet, la destination et la division par lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles considéré, les parties privatives, les parties communes et les conditions de leur jouissance ainsi que la répartition des charges incombant aux copropriétaires conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Le règlement de copropriété comporte deux chapitres :

1. la désignation, la destination et le descriptif de division de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;

2. les règles de gestion et d'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;

**Documents de référence du présent règlement de copropriété :**

Les parties se référeront, dans la limite et l'ampleur de leurs engagements, outre les textes sus énoncés, aux documents ci-après, qui ont fait l'objet, au préalable, d'un dépôt, aux rangs de minutes, du notaire soussigné en date du .....

— acte de propriété du terrain d'assiette, du ....., enregistré à ....., volume ....., et publié à la conservation de ....., volume ....., folio .....

— permis de construire n° ..... du ..... et plans y annexés, délivré par .....

— l'état descriptif de division de l'immeuble ou du groupe d'immeubles établi en date du ..... par l'expert : ..... dont le siège est situé à ..... auquel sont joints :

— les différents plans de la construction et notamment les plans de fondations, de rez-de-chaussée, d'étages courant et des toitures ainsi que les plans de lotissement, d'implantation des immeubles et des réseaux divers.

— les documents graphiques prévus doivent identifier de manière distincte, par différentes couleurs ou tout moyen approprié, les parties privatives, par rapport aux parties communes de la première catégorie, celle constituée par la deuxième catégories et celles classées en troisième catégorie par le présent règlement.

**PARTIE I****CHAPITRE 1er****DESIGNATION, DESTINATION ET DESCRIPTIF  
DE DIVISION DE L'IMMEUBLE OU GROUPE  
D'IMMEUBLES****I-1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE OU DU  
GROUPE D'IMMEUBLES**

Donner la localisation exacte de l'immeuble ou de la fraction d'immeubles, pour les zones cadastrées préciser la section, l'îlot et le lot

— identification de l'immeuble, (consistance, n°, rue, dénomination) .....

— dénomination du groupe d'immeubles dont il fait partie, s'il y a lieu .....

— désignation du terrain sur lequel est implanté l'immeuble : l'immeuble ou le groupe d'immeubles faisant l'objet du présent règlement est édifié sur un terrain situé à ..... (désignation selon les règles de la publicité foncière).

Au Nord : .....

Au Sud : .....

A l'Est : .....

A l'Ouest : .....

Origine de la propriété du terrain : .....

Superficie : .....

**I-2. DESTINATION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES**

La destination de l'immeuble (ou groupe d'immeubles) est déterminée par ses caractéristiques et sa situation telles que précisées par les documents écrits et graphiques y afférents.

**Destination principale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles :**

L'immeuble ou le groupe d'immeubles édifié et aménagé sur le terrain de ..... m<sup>2</sup> désigné ci-dessus, et dénommé comme il est dit ci-dessus, ..... est destiné à l'usage ..... (Préciser l'usage de l'immeuble : habitation, mixte d'habitation et commercial ou mixte d'habitation et professionnel ou à usage de commerces ou à usage de bureaux, selon le cas).

**I-3. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES**

L'immeuble ou le groupe d'immeubles à usage ....., édifié et aménagé sur le terrain de ..... m<sup>2</sup> désigné ci-dessus, et dénommé comme il est dit ci-dessus, ..... comprend :

1. .... corps de bâtiments d'habitations élevés sur ..... (description technique), nombre d'étages et superficie de l'emprise au sol.
  - description de la façade .....
  - dénomination de bâtiments (suivant plan de masse).
  - accès aux bâtiments.....
  - toiture .....
2. Station de surpression.
3. Transformateur de SONELGAZ.
4. Aires de stationnement.
5. Voies de desserte.
6. Réseau d'égouts.

**Description de chaque immeuble ou groupe d'immeubles**

Exemple : I. Bâtiment (A) ou (1) (identification par rapport à l'ensemble s'il ya lieu). Ce bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée de ..... étages, comprend :

- au rez-de-chaussée :
- au premier étage :
- au deuxième étage)
- (ainsi de suite....).

Le bâtiment ou l'ensemble immobilier, (selon le cas) objet du présent règlement, est divisé en lots.

Chacun de ces lots comprend des parties privatives désignées d'après l'indication du numéro du lot et une quote-part indivise de chacune des trois catégories de parties communes.

La quote-part indivise de l'ensemble des parties communes est définie par la tantième afférente à un lot.

La quote-part des parties communes afférente à un lot est proportionnelle à la surface privative (utile ou pondérée) du lot par rapport à ladite surface de l'ensemble des lots concernés.

Cette quote-part est exprimée en dix millièmes pour les parties communes générales de la première catégorie et en millièmes pour celles de la deuxième et de la troisième catégorie.

L'ensemble des bâtiments actuellement construits est divisé en ..... lots dont

- ..... lots pour les appartements ;
- ..... lots pour les locaux commerciaux ;
- ..... lots pour les locaux professionnels et de services.

Les lots situés dans le corps de bâtiment ..... sont numérotés de ..... à .....

La composition des lots figure au tableau de division ci-après :

Nos DES LOTS	PARTIES PRIVATIVES	REPARTITION DE LA COPROPRIÉTÉ		
	Situation et description de chaque lot	Parties communes générales (1ère catégorie en 10.000ème)	Parties communes par corps de bâtiments collectifs 2ème catégorie	Parties communes par corps de bâtiments collectifs 3ème catégorie
	Bâtiment A R.D.C 1er étage			

## CHAPITRE 2

### REGLES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

#### II-1.DEFINITIONS ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

##### II-1.1 DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

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

- les carrelages, dallages, parquets et, en général tous revêtements ;

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

- les cloisons intérieures avec leurs portes ;

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

- les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives ;

- 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 et des déchets ;

- l'appareillage, robinetteries, serrureries et accessoires qui en dépendent :

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

- les installations des cuisines, éviers ;

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

- les placards et penderies ;

- tout ce qui concerne la décoration intérieure - encadrement et dessus de cheminées, glaces, peintures, boiseries, coffres ;

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

**Les parties mitoyennes :** sont réputés mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privatifs et non compris dans le gros œuvre.

#### II-1.2 DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

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.

##### Parties communes de la première catégorie

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 des copropriétaires est édifié et celui qui en dépend notamment les terrains à usage de parking ou de jardin ;

- les cours et les volets 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 ;

- et en général, tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments ;

- les caves constituant les vides sanitaires.

##### Parties communes de la deuxième catégorie

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 façades, 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 garde-corps et barres d'appuis 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 emplacement 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 ;

- tous les espaces de dégagement, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire 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-ordures ainsi que leur appareil de ramonage ;

— les canalisations des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des water-closets, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes de ces tuyaux, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisation 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, de gaz, d'électricité, d'assainissement de tout à l'égout ;

— tout appareil, machine et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble ainsi que tout objet mobilier et ustensiles se trouvant pour les besoins de l'immeuble dans les parties communes : installation d'éclairage, boîtes aux lettres, paillasons 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.

### **Parties communes de la troisième catégorie**

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

## **II-2. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

### **II.2.1 Dispositions générales**

— Les copropriétaires ou occupants sont tenus de respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever, le local, l'immeuble ou le groupe d'immeubles, que celles-ci résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, du présent règlement ou de l'état descriptif de division.

— Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions prévus au présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les occupants à quelconque titre de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs. Aucune tolérance ne pourra même avec le temps devenir un droit acquis.

### **II.2.2 Usage des parties privatives**

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 de 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 les 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 habitation ;

**3. bruit :** 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 leurs familles, 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 machines et outils de quelque genre que ce soit qui sont de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par leur 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 antiparasite destiné à ne pas troubler la réception des émissions radiotélévisées.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature qu'il soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants sont formellement interdits. Ils exposent, 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 musiques....., leur usage est permis sous réserve de l'observation des règlements de villes et de police ;

**4. animaux** (animaux dangereux 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 fixé pour en éviter la chute, les vases à fleurs ou autres 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 professions. 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 gardes-corps, balustrades, rampes et barre d'appuis des balcons et fenêtres devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs occupants respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect de l'harmonie de l'immeuble, les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles des portes 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 et canalisation d'eau et robinetterie** :

Afin d'éviter les fuites d'eau 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 au frais de l'occupant responsable ;

**9. chauffage et ramonage** : les conduites de fumée ou de shunts et les appareils qu'ils desservent devront être ramonnés 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 auquel 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 divisés 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 leur frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableau, meubles et autres objets scellés ou non) ;

**11. responsabilité** : tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînés 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 ces derniers.

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

### II.2.3 Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires et/ou occupants, pour la jouissance des locaux dont ils disposent pourra user librement des parties communes suivant leur destination sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, 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.

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

## PARTIE II

### L'ADMINISTRATION ET LA GESTION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

#### CHAPITRE 1er

### LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES

#### CONSTITUTION - OBJET - QUALITE

La collectivité des copropriétaires et/ou occupants, se constitue en assemblée dotée de la personnalité morale, elle acquiert la personnalité civile dès l'obtention de son agrément.

Elle se constitue dès qu'il existe, au moins de deux copropriétaires, elle continuera, tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires et prendra fin, si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

La collectivité des copropriétaires et/ou occupants a pour objet la conservation de l'immeuble (ou groupe d'immeubles) ainsi que la bonne gestion et l'administration des parties communes et peut prendre, à ce titre, toutes les mesures qu'elle juge nécessaires.

Elle est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Elle a la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

## CHAPITRE 2

### L'ASSEMBLEE GENERALE

#### REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale 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 que nécessaire.

La première réunion de l'assemblée générale aura lieu, au plus tard, un mois après la date à laquelle la collectivité des copropriétaires sera constituée en assemblée dotée de la personnalité morale.

Lors de cette première réunion, l'assemblée nommera l'administrateur, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Le promoteur - vendeur d'un immeuble neuf en copropriété, peut désigner un administrateur pour une période transitoire, qui devra convoquer la première assemblée générale dans les termes prévus par les dispositions du présent règlement de copropriété.

#### CONVOCATION

L'assemblée générale est normalement convoquée par l'administrateur de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et sur son initiative ; il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui en est faite à la diligence des copropriétaires et occupants.

La convocation contient obligatoirement le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle est notifiée 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.

Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié à l'administrateur, les convocations régulièrement adressées à l'ancien occupant à défaut de la notification ci-dessus, valent 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.

#### ORDRE DU JOUR

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.

Le point complémentaire apporté à l'ordre du jour, accompagné de documents annexes nécessaires, doit faire l'objet d'une notification aux copropriétaires et/ou occupants par l'administrateur, huit (8) jours au moins avant la date de la réunion.

Sont notifiés en même temps que l'ordre du jour :

1. les recettes et les dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes ;

2. le budget prévisionnel, lorsque l'assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3. les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis estimatif ou un marché pour la réalisation des travaux.

#### FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que si les deux tiers (2/3), au moins, de ses membres sont présents.

Si le *quorum* n'est pas atteint, une nouvelle réunion aura lieu dans un délai de huit (8) jours. L'assemblée générale délibère alors valablement quel que soit le nombre des présents.

L'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications ont été régulièrement faites.

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

Une feuille de présence est émargée par les membres de l'assemblée générale 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 ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose.

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

La réunion de l'assemblée générale est sanctionnée par un procès-verbal établi par le secrétaire de séance, signé par lui-même et le président et inscrit sur un registre spécial ouvert à cet effet. Il contient le lieu, la date et l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes 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, occupants ou mandataires qui ont voté contre, qui n'ont pas pris part au vote ou qui s'en sont abstenus. Il est notifié à chaque copropriétaire présent ou non à la réunion.

Chaque copropriétaire dispose au vote de l'assemblée générale 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 porte sur les charges de première catégorie, et les travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres, et lorsque le copropriétaire est absent ou non régulièrement représenté.

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.

#### **CONDITIONS DE PRISE DE DECISIONS A LA MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises par voie de suffrage et leur exécution est confiée à l'administrateur désigné par elle et placé directement sous son contrôle.

L'assemblée générale, à quelle majorité que ce soit, ne peut 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.

Sont adoptées à la majorité simple des voix de l'assemblée des membres présents ou représentés les décisions concernant, notamment :

— 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 toutes les questions intéressant la copropriété ;

— 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 ;

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

— la modification de la répartition de charges rendues nécessaires par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties.

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

— la désignation ou la révocation de l'administrateur ;

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

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

Ne sont adoptées qu'à l'unanimité des membres copropriétaires de l'assemblée générale, les décisions portant sur :

— les conditions auxquelles sont réalisés 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 ;

— la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ;

— la surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois l'accord express 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.

Les décisions adoptées par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires et/ou occupants et à leurs ayants cause. Leur contestation 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 3**

#### **L'ADMINISTRATEUR**

##### **NOMINATION - REVOCATION**

L'exécution des décisions de l'assemblée générale est confiée à un administrateur désigné par l'assemblée générale aux conditions prévues au présent règlement, pour une durée de deux (2) ans renouvelable. Il est 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 générale qui pourvoira aussitôt à son remplacement.

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

L'indemnité allouée à l'administrateur est fixée par l'assemblée générale 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 le groupe d'immeubles.

### ROLE DE L'ADMINISTRATEUR

L'administrateur est le mandataire de l'assemblée des copropriétaires et/ou occupants. Il est chargé d'assurer l'application des dispositions du présent règlement, de faire respecter ses clauses, d'en appliquer les sanctions et, si son intervention reste inopérante, d'en saisir l'assemblée des copropriétaires pour prendre toutes mesures nécessaires.

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

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 générale, 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 générale 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 et documents relatifs à l'immeuble et à la collectivité des copropriétaires et/ou occupants ;

- les registres de l'assemblée générale 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, et le soumet au vote de l'assemblée générale ; 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 première catégorie des charges ;

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

En cas d'urgence, l'administrateur convoque immédiatement une assemblée générale 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.

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

Il la représente en justice, tant en qualité de demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires et/ou 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.

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.

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 générale pour approbation, et ce avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois suivant la clôture de l'exercice.

## CHAPITRE 4

**OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER  
EN MATIERE DE GESTION TRANSITOIRE  
DE LA COPROPRIETE****OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER**

Conformément aux dispositions de l'article 62 de la loi n°11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspond au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le promoteur-vendeur est tenu d'assurer la gestion provisoire de la copropriété des immeubles vendus pour une durée de deux (2) années après la vente du dernier lot composant l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Il est tenu, en outre, d'assurer ou de faire assurer durant une période transitoire jusqu'à la convocation de la première réunion de l'assemblée générale destinée à mettre en place les organes réguliers de la copropriété, à compter de la date de la vente de la dernière portion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, l'administration et la gestion transitoires de la copropriété.

Durant cette gestion transitoire, le promoteur-vendeur ou la personne désignée par lui, se substitue à l'ensemble des organes de gestion de la copropriété.

Ils sont tenus l'un ou l'autre, selon le cas, d'assumer le rôle réservé à l'administrateur tel que défini par le présent règlement de copropriété et de prendre toutes les dispositions pour faire transférer l'administration et la gestion de l'immeuble aux organes de copropriété régulièrement désignés lors de la première réunion de l'assemblée générale, convoquée par eux.

**Transfert de l'administration et de la gestion transitoire**

La gestion transitoire prévue ci-dessus, prend fin à la demande de la majorité des copropriétaires, qui auront préalablement convoqué à la première réunion de l'assemblée générale destinée à mettre en place les organes réguliers de la copropriété.

La demande dûment signée par l'administrateur désigné par l'assemblée générale des copropriétaires concernés, est notifiée au promoteur immobilier par lettre recommandée.

Les comptes financiers et comptables établis en conformité avec la réglementation, ainsi que toutes pièces et documents relatifs à la gestion de l'immeuble sont transférés par le promoteur vendeur suivant le procès-verbal de passation de consignes et de gestion signé conjointement par lui-même et l'administrateur de la copropriété élu par l'assemblée des copropriétaires ou occupants.

## PARTIE III

**LES CHARGES AFFECTANT  
LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES  
ET/OU OCCUPANTS**

## CHAPITRE 1er

**LES CHARGES DE PREMIERE ET DEUXIEME  
CATEGORIES****Répartition des charges**

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

1. Les charges de première catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes.

Ces charges incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non. Elles sont réparties en parts égales entre chacun des occupants qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

2. Les charges de deuxième catégorie inhérentes aux grosses réparations de l'immeuble, à sa maintenance ainsi qu'à la sécurité des copropriétaires ou occupants.

Elles incombent aux seuls copropriétaires.

La répartition de ces charges est faite sur la base de la quote-part de chaque partie commune afférente à chaque lot.

**Charges de première catégorie**

Les charges de première catégorie comprennent :

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 et frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires ;

5. les frais d'entretien et de réparation des minuteriers d'éclairage des entrées, des paliers et de tous les locaux et parties à usage commun ;

6. 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 ;

7. et tous les frais occasionnés par les menues réparations entreprises sur les parties communes.

Les copropriétaires sont tenus de payer les redevances auprès de l'administrateur conformément aux modalités fixées par l'assemblée.

### Charges de deuxième catégorie

Cette catégorie de charges comprend :

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 et 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 et particulier de chaque appartement ou local), aux portes d'entrée, vestibules, aux escaliers, cages d'escaliers, paliers 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 privative ;

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 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. les déposes et réfections totales ou partielles des ascenseurs et des chauffages ainsi que de leurs accessoires ;

9. les contributions et taxes éventuelles, sous quelle 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.

11. les ascenseurs et elles comprennent :

— les dépenses d'entretien et de réfection totale ou partielle des ascenseurs ainsi que de leurs accessoires ;

— la consommation force des appareils, et de tous frais quelconques occasionnés par leur fonctionnement ;

— la contribution aux redevances se comptabilise dans le cadre du budget annuel et en cas d'incapacité les copropriétaires sont tenus de verser un montant comptabilisé sur la base d'un devis estimatif.

### FINANCEMENT DES CHARGES

Les charges sont financées :

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

2. en cas de travaux de sauvegarde à entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers (1/3) de la dépense envisagée, en attendant la réunion extraordinaire de l'assemblée générale que l'administrateur doit convoquer, en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

Les sommes, ci-dessus définies, sont exigibles dans les délais arrêtés par l'assemblée générale.

### PAIEMENT DES CHARGES

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.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice au cours de l'exécution de travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de la contribution au fonds, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est créé pour des 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 générale.

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

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

L'administrateur doit, en cas de non-paiement de fractions de charges de la première 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, en introduisant une requête auprès du tribunal territorialement compétent, 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 générale 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.

S'il s'agit d'un copropriétaire n'ayant pas honoré les obligations découlant de l'exécution des résolutions adoptées par l'assemblée générale, notamment le non-versement par ce dernier de la quote-part des charges lui incombant au titre de travaux réalisés sur les parties communes, l'administrateur prend une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire défaillant.

Si au terme de trois (3) mois, le copropriétaire défaillant ne régularise pas ses créances, il est procédé à la saisie immobilière de sa propriété qui est mise en vente par voie judiciaire.

Outre cette procédure, l'administrateur peut recourir à la saisie gagerie ou faire pratiquer une « saisie arrêt » sur les loyers si ce dernier a loué son local.

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes les charges.

## CHAPITRE II

### MUTATIONS ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### Mutation à titre gratuit ou onéreux

Dans tous les cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu, envers l'assemblée du paiement de toutes les dettes nées de la copropriété, liquides et exigibles à la date de la mutation qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

En cas de mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation est tenu au paiement de toutes les charges de copropriété impayées par l'ancien copropriétaire.

En cas de mutation à titre onéreux, le copropriétaire qui aliène à titre onéreux son lot, est tenu de présenter au notaire, un certificat de moins d'un (1) mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard de la collectivité des copropriétaires ; l'avis de mutation doit être donné à l'administrateur par simple lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. L'administrateur peut former, dans un délai de quinze (15) jours à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

#### Opposabilité du règlement de copropriété

En cas d'aliénation, les obligations nées du présent règlement suivent le fonds et s'imposent au nouvel acquéreur.

En cédant son fonds, le propriétaire se trouve libéré des obligations contenues dans le présent règlement et l'acquéreur prenant automatiquement sa suite, respectera en tant que copropriétaire des parties communes, le présent règlement de copropriété.

## PARTIE IV

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### CHAPITRE 1er

### VENTE ET LOCATION

#### VENTE

Tout copropriétaire disposera librement du local lui appartenant et de la quote-part des parties communes qui s'y rattachent, sous les réserves ci-après formulées.

Le droit de propriété comme celui de l'usage des parties divisées, ne peuvent être séparés de ces mêmes droits sur les parties communes, par aliénation ou autrement.

La vente d'un local entraîne nécessairement comme conséquence, celle d'une fraction des droits sur les choses communes.

Indépendamment de l'avis de mutation prévu ci-dessus, qui doit être donné à l'administrateur en vue de lui permettre d'assurer le recouvrement des dettes éventuelles dues par l'ancien propriétaire à l'égard de la copropriété, toute cession ne sera opposable à la collectivité des copropriétaires qu'après remise de l'expédition de l'acte à l'administrateur.

#### LOCATION

Les propriétaires qui donneront leur local en location, devront porter à la connaissance de leurs locataires, le contenu du présent règlement ainsi que l'obligation qu'ils ont d'en exécuter les prescriptions.

Une copie du bail de location signé entre le bailleur et le preneur devra être notifiée à l'administrateur de copropriété dans les huit (8) jours de sa signature.

Tout propriétaire qui n'occupe pas, par lui-même son local restera responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants dudit local, et sera notamment responsable vis-à-vis de la copropriété des dommages dus au fait ou à la faute de son locataire. Il sera redevable de la quote-part afférente à son appartement dans les charges définies au présent règlement, et solidairement responsable des charges dues par l'occupant locataire.

CHAPITRE 2  
ASSURANCES

**Assurances de l'immeuble ou groupe d'immeubles**

Chacun des bâtiments collectifs et les parties communes générales dépendant de l'ensemble immobilier seront assurés en dommages directs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux ainsi que tous autres dommages conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415, correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances créant le code des assurances.

**Assurances individuelles**

Chaque copropriétaire est tenu de couvrir sa responsabilité civile engagée par les dommages causés aux voisins par l'incendie, l'explosion de gaz, d'électricité, les bris de glace, ainsi que les inondations ou autres sinistres qui se produiraient dans son local ou appartement, en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances créant le code des assurances.

CHAPITRE 3  
LITIGES

**Litiges**

Les litiges concernant le statut de la copropriété défini par le présent règlement sont de la compétence du tribunal de juridiction du lieu de l'immeuble.

A l'occasion de tous litiges, dont est saisie la juridiction suscitée, relatifs au fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires ou dans lesquels elle est partie, l'administrateur avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actions personnelles qui naissent de l'application du statut de la copropriété défini au présent règlement entre les occupants ou entre un occupant et l'administrateur se prescrivent par un délai de dix (10) ans.

**PUBLICITE DU REGLEMENT  
DE COPROPRIETE**

Les prescriptions du présent règlement de copropriété deviennent opposables à tous les copropriétaires à compter de la date de publicité du présent acte à la conservation foncière du lieu de situation du ou des bien (s). Le promoteur immobilier est tenu de publier le présent règlement et les modifications qui peuvent lui être apportées à la conservation foncière.

**Formalité d'enregistrement**

Le présent règlement est enregistré à .....  
le ..... Auprès de .....  
Sous le numéro .....

DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,  
Les jour, mois et an que dessus,

**Décret exécutif n° 14-101 du 7 Jomada El Oula 1435  
correspondant au 9 mars 2014 portant création  
d'un centre de repos des moudjahidine à la  
commune de In Salah, wilaya de Tamenghasset.**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des moudjahidine,

Vu la constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 99-07 du 19 Dhou El Hidja 1419 correspondant au 5 avril 1999 relative au moudjahid et au chahid ;

Vu le décret présidentiel n° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 13-273 du 16 Ramadhan 1434 correspondant au 25 juillet 2013 portant réaménagement du statut des centres de repos des moudjahidine, notamment son article 4 ;

Après approbation du Président de la République ;

**Décète :**

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 4 du décret exécutif n° 13 -273 du 16 Ramadhan 1434 correspondant au 25 juillet 2013, susvisé, le présent décret a pour objet de créer un centre de repos des moudjahidine à la commune de In Salah, Wilaya de Tamenghasset et de compléter la liste de ces centres conformément à l'annexe jointe au présent décret.

Art. 2. — Le présent décret sera publié au *Journal Officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Jomada El Oula 1435 correspondant au 9 mars 2014.

Abdelmalek SELLAL.

ANNEXE

**Liste des centres de repos des moudjahidine**

DENOMINATION DE L'ETABLISSEMENT	SIEGE DE L'ETABLISSEMENT
..... (sans changement).....	
Centre de repos Hammam In Salah	Commune de In Salah Wilaya de Tamenghasset

Downloaded from : [www.Lkeria.com](http://www.Lkeria.com)

Juridique immobilier