

LA COPROPRIETE

PRESENTE PAR :

MR MOKHTARI TAYEB
EXPERT IMMOBILIER - ORAN

INTRODUCTION :

Dépuis la promulgation de la loi n°81.01 du 7 Février 1981 portant sur la cession de biens immobiliers à usage d'habitation,

Professionnel ou artisanal de l'état, des collectivités locales des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises établissements et organismes publics (JO N° 6 du 10 février 1981)

Qui a permis à plusieurs occupants de biens de passer du statut de locataire au statut de copropriétaire un contentieux lourd a été enregistré conséquence de la méconnaissance des droits et obligations des règles qui régissent la copropriété .

Il serait donc important de définir la copropriété et les éléments qui la constituent.

On retiendra dans tous les cas que la notion de la

copropriété ne s'applique qu'aux immeubles à plusieurs occupants .

N.B: la loi n° 81.01 du 7 février 1981 a été modifiée et complétée par le décret exécutif n°94-59 du 7 Mars 1994

A) –COPROPRIETE :

Définition de la Copropriété

la Copropriété ou multipropriété est définie comme étant la propriété de plusieurs personnes sur un seul bien.

Il existe quatre types d'immeuble :

1. Immeuble type individuel
2. Immeuble type semi- individuel
3. Immeuble type collectif
4. Immeuble type semi- collectif

Dans notre cas on se limitera aux immeubles a plusieurs occupants

c.a.d aux immeubles type collectif ou semi –collectif

- **Définition d'un Immeuble collectif**

Un immeuble composé de plusieurs lots isolés pouvant être occupés isolément est classé comme étant un immeuble collectif .sa préservation dans un état de confort et de sécurité convenable nécessite la délimitation et la classification de ses espaces selon leur usage et dans un ordre corinu et réglementé.

B) -COMPOSITION DE LA COPROPIETE :

En général un immeuble collectif comprend deux parties distinctes, parties privatives et parties communes.

1. Parties privatives.

Les parties privatives sont celles qui appartiennent indivisément a chaque copropriétaire et sont affectée à son usage exclusif , c'est à dire les locaux compris dans son (ses) lot(s) avec tous ses accessoires.

(Article 2 du décret 83 -666 du 12 novembre 1983)

Les parties privatives comprennent ;

Les revêtements.

Les plafonds

Les murs cloisons intérieurs.

Le portes d'entée et persiennes etc.

Les installations intérieures((eau ,gaz etc.)

2. Parties communes.

Les parties communes sont celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour un quota part afférente à chaque lot et qui sont affectées à l'usage ou l'utilité

De tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. (Article 5 du décret 83-666 du 12 novembre 1983)

Elles comprennent :

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

b- les cours et les voies d'accès.

c- Les réseaux d'égouts, les canalisations d'écoulement des eaux et les canalisations et conduite d'au , gaz et électricité desservant le bâtiment dont il s'agit .

d- La conciergerie.

e- les locaux à usage de bureaux destinés aux services de l'administration de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

f- Les fondations, l'ossature du bâtiment, les escaliers, couloirs de dégagement.

g- Les ascenseurs et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble.

C) - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Chaque copropriétaire aura le droit d'user et jouir, des parties privatives lui appartenant ,à La condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres

copropriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre à la solidité de l'immeuble, Et sous les réserves ci- après formulées :

Modifications : elles pourront être exécutées sous réserves et dans la limite des lois et règlements en vigueur.

Boutique et magasins : l'exercice de l'activité ne doit pas présenter des risques d'explosion, d'incendie ou de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

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

Animaux : les animaux dangereux sont interdits.

Utilisation des balcons : l'étendage du linge aux fenêtres et balcons est interdit. Aucun objet ne pourra être disposé sur les bords des fenêtres balcons, sans être fixés pour éviter la chute. Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les cours, ni eau , ni détritus ou immondices.

Plaques indicatrices, enseigne : il ne pourra placer sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriture, tôle ou réclame quelconque.

1. Harmonie : Entretien : il faut respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble.

2. Entretien des canalisations d'eau : afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses d'eau devront être maintenues en bon état de fonctionnement

3. servitudes : les copropriétaires devront supporter l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que les réparations qui y seraient effectués.

4. Responsabilité : tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres occupants, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou par les faits d'une personne ou d'un animal dont il est responsable. Tout copropriétaire n'occupant pas ses locaux par lui même restera personnellement responsable de l'exécution de tout règlement de copropriété.

5. Règlement et usages : l'exécution de tout règlement d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous, il en est de même pour la bonne tenue de l'immeuble dans l'intérêt commun.

D)- ADMINISTRATION ET GESTION DE LA CORPROPRIETE

L'administration et la gestion de l'immeuble est assurée par la collectivité des copropriétaires. Elle est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

L'exécution des décisions de la collectivité des copropriétaires, est confiée à un administrateur de l'immeuble désigné par voie de suffrages

à la majorité des 2/3.

En cas de défaut de désignations, le président de l' A.P.C. se substitue à Cette dernière.

Rôle de l'administrateur: l'administrateur est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de la collectivité.

Il est chargé d'administrer l'immeuble, de pouvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

-Veille à la tranquillité dans l'immeuble.

Administre les parties communes.

Exige le versement par la collectivité de la quote-part des frais découlant de la première **catégorie des charges**.

- Représente la collectivité vis à vis des tiers et des administratives.

- Il la représente en justice.

E- LES CHARGES

1er catégorie : elles incombent à tous les occupants effectifs ou non.

Elles sont réparties en parts égales entre chacun des dits occupants ,

Qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par la collectivité.

2e Catégorie : elles sont à la charge exclusive des copropriétaires sur la base de la quote-part de chacun.

F)- RECOUVREMENT DES CHARGES

Fonds de roulement : il est crée pour le besoin 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.

Non-paiement des charges : en cas de non-paiement des charges et après une mise en demeure avec accusé de réception, l'administrateur sollicite à l'encontre de payer, en enjoignant toutes les pièces justificatives et le procès verbal de la résolution de la collectivité, définissant la répartition des charges.

REFERENCES

- Ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 modifié et complété, portant code communal.

- Ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 modifié et complété, portant code civil.

- loi n° 81-01 du 7 février 1981,, modifié et complété, portant cession de bien immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'état, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics.

- Décret n° 68-88 du 23 avril 1988 portant statut de l'occupation des immeubles à usage d'habitation ou professionnel dont la propriété à été dévolue à l'état.

- Décret n° 76-146 du 23 octobre 1976 portant règlement-type de copropriété des immeubles bâtis et des ensemble immobiliers divisés par fraction.

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

- 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.

- Décret exécutif n° 94-59 du 25 Ramadhan 1414 correspondant au 7 Mars 1994 modifiant et complétant le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs. (Page13)