

Vu l'avis du ministère de l'agriculture,
Vu l'avis du ministre du développement économique.

Décrète :

Article premier. - Il est accordé à la coopérative centrale des semences et plants sélectionnés une prime d'investissement égale à 5% du coût global de l'investissement.

Art. 2. - Le ministre des finances, le ministre de l'agriculture et le ministre du développement économique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 août 1998.

Zine El Abidine Ben Ali

MINISTRE DES DOMAINES DE L'ETAT ET DES AFFAIRES FONCIERES

Décret n° 98-1646 du 19 août 1998, portant approbation du règlement-type de copropriété pour les immeubles bâtis, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers comportant des parties communes.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu le code des droits réels, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété et notamment la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997,

Vu l'avis des ministres de la justice, de l'intérieur, de l'équipement et de l'habitat,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décrète :

Article premier. - Est approuvé le règlement-type de copropriété applicable aux immeubles bâtis, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers comportant des parties communes, annexé au présent décret.

Art. 2. - les ministres de la justice, de l'intérieur, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de l'équipement et de l'habitat, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 août 1998.

Zine El Abidine Ben Ali

Règlement-type de copropriété

Chapitre premier

Dispositions générales

Article premier. - Le présent règlement de copropriété s'applique à l'immeuble (1), au groupe d'immeubles (1), ou à l'ensemble immobilier (1) désigné et décrit aux articles 4 et 5 du présent règlement conformément aux dispositions des articles 85 et suivants du code des droits réels.

Art. 2. - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'utilisation, de gestion et de conservation des parties communes de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1), ou de l'ensemble immobilier (1).

- fixer les parties communes utilisables par l'ensemble des propriétaires ou par certains d'entre eux, ainsi que les parties privatives revenant à chacun d'eux.

(1) Utiliser le vocable idoine.

- fixer les droits des propriétaires sur les parties divisées et sur les parties communes revenant à chacun, ainsi que les obligations auxquelles ils sont soumis.

- organiser la gestion de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1), ou de l'ensemble immobilier (1).

- fixer les règles de bon voisinage et de la copropriété entre les différents propriétaires de manière à éviter ou prévenir tout différend qui doit être réglé conformément à la loi.

Art. 3. - Le présent règlement de copropriété, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées obligent tous les propriétaires et tous ceux qui sont censés être en leur lieu et place et notamment les locataires.

Chapitre deuxième

Eléments constitutifs de l'immeuble, (du groupes d'immeubles ou de l'ensemble immobilier) (1)

Art. 4. - Les descriptions de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1) sont indiquées ci-après :

Gouvernorat :

Commune Arrondissement
municipal Rue (s), ou avenue
(s) et numéros attribués par l'autorité compétente

Date d'achèvement de la construction
par :

Superficie totale de l'assiette foncière :

Origine de propriété du terrain :

Acte notarié du : établi par :

Ou acte sous seing privé du :
enregistré à : le :

Numéro (s) des titre (s) foncier (s) d'origine :

refondus en le titre foncier n° :
portant le nom de :

Art. 5. - L'immeuble (1), le groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1) objet du présent règlement est constitué par les étages, niveaux et locaux ci-après :

- Sous-sol constitué de

- Rez-de chaussée constitué de

- 1er étage constitué de

- 2ème étage constitué de

- 3ème étage constitué de

- 4ème étage constitué de

Art. 6. - L'immeuble (1), le groupe d'immeubles (1) ou l'ensemble immobilier (1) objet du présent règlement, se compose des parties privatives et des quotes-parts leurs correspondant dans les parties communes en application des titres de propriété initiaux et telles que fixées ou approuvées selon les critères et règlements en vigueur et indiquées au tableau annexé à ce règlement.

Art. 7. - Les parties communes telles que définies à l'article 85 du code des droits réels, et qui sont à répartir entre les parties privatives déterminées à l'article 6 du présent règlement sur la base de parties, sont constituées par :

1 - La superficie totale du terrain sur lequel est édifié l'immeuble (1), le groupe d'immeubles (1) ou l'ensemble immobilier (1).

2 - Les superficies vertes afférentes à l'immeuble (1), au groupe d'immeubles (1) ou à l'ensemble immobilier (1) ainsi que les aires de stationnement des voitures et toute autre surface commune délimitée par le plan topographique annexé au présent

règlement et telle que prise en considération lors de la délivrance du permis de construire et accompagné du plan de recouvrement.

3 - Les fondations, piliers-porteurs et l'assiette superficielle.

4 - Les escaliers et ascenseurs portant les numéros

5 - Toutes les conduites et canalisations alimentant les parties privatives en eau, électricité gaz, ainsi que toutes les conduites et canalisations d'évacuation des eaux usées situées entre les parties privatives et le domaine public, ainsi que les parties qui sont légalement communes.

6 - Les appareils et installations communes de chauffage et de conditionnement de l'air.

7 - Les antennes communes de télévision.

8 - Les chambres et locaux affectés au gardiennage.

9 - Les passages, voies faisant partie de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1).

10 - Et d'une façon générale, tous espaces, équipements et parties présumés communes de par la loi et faisant partie intégrante de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1),

Art. 8. - Les quotes-parts indiquées au tableau visé à l'article 6 sont prises comme base pour la répartition des charges et frais communs d'administration, d'entretien et de maintenance, ainsi que pour le vote des décisions qui sont du ressort du syndicat.

Chapitre troisième

Règles relatives à l'utilisation des parties communes

Art. 9. - Chaque propriétaire a le droit d'utiliser ou de bénéficier dans les limites prévues par la législation et la réglementation en vigueur, et notamment les règlements d'hygiène municipaux, des parties privatives qui lui reviennent selon la vocation qui lui a été destinée à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres propriétaires, ni à l'intégrité à la sécurité, et à l'esthétique de l'immeuble.

Art. 10. - Chaque propriétaire doit utiliser les parties communes conformément à leur vocation normale, à condition que cela ne fasse pas obstacle à l'utilisation normale de ces parties par les autres propriétaires. aucune modification des parties communes ne peut se faire sans l'accord de l'assemblée générale du syndicat des propriétaires.

Art. 11. - Chaque copropriétaire doit s'abstenir de tout acte ou fait portant atteinte à la tranquillité de ses copropriétaires et voisins, et de toute perturbation du fait de l'un des membres de sa famille, proches, invités ou locataires.

Art. 12. - Au cas où l'un des propriétaires donne en location sa partie privative, il doit informer le président du syndicat de la conclusion du contrat de location, et ce dans un délai ne dépassant pas quinze jours à compter du premier jour d'occupation de la partie privative par le locataire.

Le propriétaire bailleur demeure responsable à l'égard des autres propriétaires de tout dommage qui pourrait être causé par le locataire et il répond seul de tout préjudice ou violation de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment en matière de location aux personnes de nationalité étrangère.

Art. 13. - Chaque copropriétaire est tenu d'assurer l'hygiène à l'intérieur et à l'extérieur du local dont il est propriétaire et il est tenu de contribuer aux frais de toute opération de désinfection ou d'assainissement rendue nécessaire et portant aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes.

(1) Utiliser le vocable idoine.

Chapitre quatrième

Des dépenses communes

Art. 14. - Constituent des charges communes :

- les taxes et redevances mises par la loi à la charge du syndicat où celles que les propriétaires décident de charger le syndicat de payer conformément aux dispositions de l'article 92 du code des droits réels.

- les frais de nettoyage et les frais d'eau et d'électricité pour les parties communes.

- les frais d'assainissement, désinfection, réparation ou restauration des parties communes.

- les frais de gardiennage et d'assurance imposés par la législation et la réglementation en vigueur ou ceux que les propriétaires décident à la majorité prévue à l'article 92 du code des droits réels.

- les indemnités accordées annuellement au président du syndicat conformément aux décisions de l'assemblée générale et d'une façon générale toutes autres dépenses nécessaires au fonctionnement du syndicat.

Art. 15. - Les dépenses résultant des contrats de maintenance de conservation, et de gardiennage sont réparties entre tous les copropriétaires ou leurs ayants cause au prorata de leur quote-part des les parties communes et telle qu'indiquée à l'article 6 du présent règlement.

Art. 16. - Le copropriétaire supporte seul les frais de conservation et de réparation afférents à la partie privative qui lui revient.

Seuls les propriétaires concernés supportent les dépenses afférentes à la conservation et à la réparation des séparations mitoyennes.

Tous les copropriétaires supportent les dépenses, afférentes à la jouissance, à l'entretien et au renouvellement des parties communes, au prorata de leur quote-part, et notamment les frais de consommation d'eau, d'électricité ainsi que les frais de chauffage et de nettoyage.

Art. 17. - Afin de permettre au président du syndicat le règlement des dépenses communes, chaque propriétaire est tenu de payer une avance dont le montant est fixé par l'assemblée générale des propriétaires.

Ces dépenses sont régularisées dès la réalisation du fonds de roulement du syndicat.

Art. 18. - Le président du syndicat des propriétaires tient un compte de recettes et de dépenses, ainsi qu'un état nominatif indiquant la situation comptable de chaque copropriétaire.

Les comptes du président du syndicat sont chaque année présentés à l'approbation de l'assemblée générale.

Chapitre cinquième

Du syndicat des propriétaires

Art. 19. - Le syndicat des propriétaires de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1) visé à l'article 4 du présent règlement prend la dénomination de : son domicile est fixé à

Art. 20. - Le syndicat des propriétaires gère les parties communes de l'immeuble (1) du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1) et prend dans le cadre de l'assemblée générale toute décision nécessaire à la bonne utilisation des parties communes et notamment :

- l'approbation et la modification s'il y a lieu du présent règlement.

- l'élection du président du syndicat pour une année renouvelable et la fixation des attributions qui lui seront déléguées ainsi que les indemnités qui lui seront accordées.

- le contrôle des travaux et modification tendant à l'augmentation de la valeur totale ou partielle de l'immeuble.

- la détermination des engagements et des obligations à la charge des propriétaires.

- la fixation des contributions et avances mises à la charge des copropriétaires pour faire face aux dépenses du syndicat.

- l'organisation de l'utilisation des parties communes de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1).

- l'approbation des comptes définitifs du syndicat.

Art. 21. - Le président du syndicat des copropriétaires convoque tous les membres du syndicat à l'assemblée générale en fixant la date de l'assemblée en indiquant l'année, le mois le jour et l'heure, conformément à l'article 92 du code des droits réels.

La convocation à l'assemblée générale doit indiquer l'ordre du jour.

La président du syndicat doit en outre afficher un extrait de la convocation de l'assemblée générale une semaine au moins avant la date fixée, et ce, à l'entrée de l'immeuble et dans les endroits prévus à cet effet.

Chaque propriétaire est membre de l'assemblée générale, et à le droit d'y assister en personne ou par mandataire qu'il désigne parmi les autres propriétaires par mandat officiel.

Cahque membre ne peut représenter plus d'un propriétaire.

Art. 23. - Le syndicat délègue à son président en plus des pouvoirs prévus à l'article 89 nouveau du code des droits réels, les pouvoirs nécessaires lui permettant de bien gérer l'immeuble (1), le groupe d'immeubles ou l'ensemble immobilier (1) et notamment :

- représenter les propriétaires auprès des autorités administratives et judiciaires.

- ordonner la perception des contributions et avances mises à leur charge et payer les dépenses résultant de l'entretien de l'immeuble, de sa conservation et de sa réfection.

- conclure les contrats d'assurance nécessaires à la sécurité de l'immeuble (1) du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1).

Art. 24. - Le président du syndicat des propriétaires est chargé de l'application des décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires et procède à la conclusion des contrats de maintenance et de conservation des parties communes et notamment pour :

- l'enlèvement des résidus, détritiques et ordures ménagères,

- l'éclairage de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1), ainsi que le gardiennage, la

surveillance et toute autre tâche nécessaire à l'intérêt de l'immeuble,

- la conservation des jardins, espaces verts, aires communes, aires de stationnement des véhicules, couloirs et équipement qui y sont afférents,

- la conservation et le remplacement des installations de l'eau, de l'assainissement, du chauffage etc ...

- la restauration de l'immeuble (1), du groupe d'immeubles (1) ou de l'ensemble immobilier (1) et entretien des clôtures et murs d'enceinte.

Art. 25. - le président du syndicat des propriétaires tient et assure la mise à jour de la liste nominative des propriétaires de toutes les parties divisées visées à l'article 6 du présent règlement, ou de leurs ayant-droits au sens de l'article 90 du code des droits réels.

Le président du syndicat dépose une copie de cette liste auprès de la collectivité locale dans le ressort de laquelle est située l'immeuble (1), le groupe d'immeubles (1) ou l'ensemble immobilier (1).

Chapitre sixième

De l'accomplissement des procédures légales et administratives

Art. 26. - Le syndicat des propriétaires est chargé de régulariser la situation juridique de l'immeuble et peut à cet effet engager toute procédure administrative, judiciaire ou technique auprès des tribunaux et des établissements publics et privés conformément à l'article 89 nouveau du code des droits réels.

Le syndicat des propriétaires veille à l'achèvement des différentes opérations foncières de remembrement, de morcellement, d'extraction et de toute opération tendant à la régularisation de la situation des terrains sur lesquels est édifié le bâtiment.

Le syndicat des propriétaires peut demander l'immatriculation des terrains non immatriculés sur lesquels est construit l'immeuble au nom des copropriétaires ainsi que les procédures d'établissement des titres de propriété des parties privatives.

Art. 27. - Chaque membre du syndicat des propriétaires doit informer le président du syndicat de son domicile élu ou de son domicile réel afin de recevoir les avis et communications qui le concernent.

Art. 28. - Le présent règlement de copropriété est adopté en assemblée générale tenue le fait l'objet d'un dépôt au siège de la municipalité de en date du et suivant récépissé n° en date du

Art. 29. - Un exemplaire du présent règlement de copropriété sera affiché en permanence aux endroits suivants

(1) Utiliser le vocable idoine.

IMMEUBLE	PARTIES PRIVATIVES	Quotes-parts des parties communes	
		de l'Étage	des locaux
Sous - sol		1000	
	Cave n°1		250
	Cave n°2		250
	Cave n°3		250
	Cave n°4		250
Rez- de chaussée		2000	
	Parking		1700
	Local n°1		150
	Local n°2		150
1 ^{er} étage		700	
	Appartement n°A1		200
	Appartement n°A2		250
	Appartement n°A3		250
2 ^{ème} étage		2000	
	Appartement n°B1		500
	Appartement n°B2		500
	Appartement n°B3		500
	Appartement n°B4		500
3 ^{ème} étage		800	
	Appartement n°C1		250
	Appartement n°C2		250
	Appartement n°C3		300
4 ^{ème} étage		3500	
	Appartement n°D1		750
	Appartement n°D2		750
	Appartement n°D3		1250
	Appartement n°D4		750
TOTAL		10.000	10.000

