

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES(*)

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A) Propriété par étages et servitude d'étage :

I — Règle générale :

Art. 1er. — Des droits de propriété indépendants peuvent, en vertu de la présente loi, être constitués par le propriétaire ou les co-propriétaires d'un immeuble sur les parties d'un bâtiment achevé telles que étage, appartement, bureau, magasin, caves, dépôt, qui sont susceptibles d'être utilisées séparément et indépendamment.

Des servitudes peuvent être constituées, d'après les dispositions de la présente loi, par le propriétaire ou les co-propriétaires d'un terrain sur les parties ayant les caractères indiqués dans le premier paragraphe, d'un bâtiment qui est en voie de construction ou qui sera construit à l'avenir, pour servir de base à la propriété par étages qui sera constituée après que le bâtiment aura été achevé.

II — Définition :

Art. 2. — D'après la présente loi il faut entendre par :

a) "immeuble principal" l'ensemble de l'immeuble faisant l'objet de propriété par étages; "bâtiment principal" seulement la partie qui forme la construction principale; "local indépendant" les parties de l'immeuble principal qui se prêtent chacune à un usage indépendant et qui font l'objet d'une propriété indépendante

(*) Loi No 634 du 23 juin 1965 (J. Off. No 12038 du 27.1965).

en vertu de la présente loi; "dépendance", les lieux qui sont situés en dehors d'un local indépendant et qui sont affectés directement audit local; "propriété d'étages" le droit de propriété constitué sur les locaux indépendants et "propriétaire d'étage", les titulaires de ce droit;

b) "parties communes" les lieux qui restent en dehors des locaux indépendants de l'immeuble principal, qui servent à la protection et à l'usage ou à l'utilisation en commun et "droit d'usage" le droit d'utiliser ces lieux qui appartiennent en commun aux propriétés d'étage en leur qualité de copropriétaire;

c) "servitude d'étage", la servitude constituée en vertu des dispositions de la présente loi par la propriétaire ou les copropriétaires d'un terrain pour les locaux indépendants d'un bâtiment qui sera construit ou qui est en voie de construction sur le terrain en question et devant faire l'objet à l'avenir de propriété par étage et "titulaire de servitude d'étage", les titulaires de ce droit;

d) "part de terrain", les parts de copropriété du terrain affecté aux locaux indépendants d'après le principe énoncé dans la présente loi;

e) "convention", l'acte authentique relatif à la constitution de la propriété par étages ou de la servitude d'étage.

III — Caractère de la propriété par étages et de la servitude d'étage:

Art. 3. — La propriété par étages est une propriété privée rattachée à la part de terrain et aux parties communes de l'immeuble principal.

La propriété par étages est constituée en spécifiant, d'après les règles de la copropriété, la part de terrain affectée à chaque local indépendant du bâtiment principal faisant l'objet de cette propriété, proportionnellement à la valeur du local en question au moment de la constitution de la propriété par étages. La part de terrain affectée à chacun des locaux indépendants ne peut pas être modifiée par suite d'augmentation ou de diminution survenue ultérieurement dans la valeur du local en question. Est réservée la disposition de l'art. 44.

La servitude d'étage est une espèce de servitude rattachée à la part de terrain, qui est transformée en propriété par étage, d'après les conditions indiquées dans la présente loi, à la demande écrite adressée au Bureau du Registre foncier, après que le bâtiment a été complété, par le propriétaire du terrain ou les copropriétaires de servitude d'étage ou l'un d'entre eux.

IV — Parties communes :

Art. 4. — L'objet des parties communes peut être déterminé par une convention. Les lieux et choses indiqués ci-après sont, dans tous les cas, censés être des parties communes en vertu de la présente loi :

a) Les fondations et murs principaux, les murs communs séparant les locaux indépendants, les plafonds et semelles, les cours les portes d'entrée générales, les entrées, les escaliers, les ascenseurs, les paliers, les corridors et les toilettes et lavabos communs qui s'y trouvent, les appartements ou chambres de concierge, les buanderies communes et les lieux pour étendre le linge, la soute au charbon commune et les garages communs, les coffres et parties fermées affectés à la protection des compteurs électriques, d'eau et à gaz et situés en dehors de locaux indépendants, les salles de chauffage central, les puits et citernes, les dépôts d'eau communs du bâtiment et les abris;

b) les canalisations, conduits d'ordures ménagères, et installations de chauffage central, d'eau, de gaz d'éclairage et d'électricité qui sont situés en dehors du local propre à chaque propriétaire d'étage, les antennes et réseaux communs de téléphone, de radio et de télévision, les installations d'air froid et chaud;

c) les toits, cheminées, terrasses générales situées sur les toits, les gouttières et les escaliers d'incendie.

Les choses et lieux non compris parmi ceux énumérés plus haut, mais qui sont indispensables pour la protection ou l'utilisation en commun, entrent dans l'objet des "parties communes".

B) Relations*I — Relations entre les locaux indépendants et les parts de terrain*

Art. 5. — En cas de transfert de la propriété par étage ou de transmission par voie d'héritage, la part de terrain qui lui est rattachée est transmise en même temps. La part de terrain ne peut pas être transférée ou transmise par voie d'héritage séparément de la propriété par étages ou de la servitude d'étage; elle ne peut pas non plus être grevée d'un autre droit.

Il ne peut être laissé dans l'immeuble principal de part de terrain qui ne soit rattachée à la propriété par étages ou en faveur de laquelle il ne soit constitué une servitude d'étage.

Les droits qui grevent la propriété par étage grevent également la part de terrain automatiquement.

Il ne peut pas être constitué sur le terrain faisant l'objet d'une servitude d'étages des servitudes qui sont incompatibles avec cette servitude.

Les droits inscrits ou annotés sur le feuillet de l'immeuble dans le Registre foncier avant la constitution de propriétés par étages dans l'immeuble principal, grevent également la propriété par étages automatiquement en principe et proportionnellement à la part de terrain.

II — Relations entre les locaux indépendants et les annexes et parties communes

Art. 6. — Les dépendances, telles que soute au charbon, réservoir d'eau, garage, coffres de compteurs d'électricité, à gaz ou d'eau, toilettes, situées en dehors d'un local indépendant, mais affectées directement audit local, sont censées être les parties complémentaires du local indépendant auquel elles appartiennent et le propriétaire du local en question devient également le propriétaire unique des dépendances.

Les dépendances sont inscrites dans la colonne (déclarations) du registre de la propriété par étages et celles qui restent en dehors du sol sur lequel est assis le bâtiment principal sont indiquées séparément sur le plan cadastral ou le plan du registre foncier.

Il ne peut pas être constitué sur le local indépendant des servitudes qui sont incompatibles avec la propriété par étage et les droits des autres propriétaires d'étages.

En cas de transfert, restriction ou bail des locaux indépendants, les dépendances et les parties communes, sont automatiquement transférés, restreints ou donnés à bail.

C) Fin de l'indivision et droit de préemption

I — Fin de l'indivision

Art. 7. — La fin de l'indivision ne peut pas être requise pour un immeuble faisant l'objet de propriété par étages ou de servitude d'étage.

Les locaux indépendants peuvent faire l'objet d'action en justice ou de poursuites judiciaires à l'instar d'un immeuble indépendant. La fin de l'indivision peut être requise pour ces locaux.

II — Droit de préemption

Art. 8. — En cas de vente d'un des locaux indépendants d'un immeuble se trouvant sous le régime de la propriété par étages, les autres propriétaires par étage n'ont pas de droit de préemption.

Dans le cas où un des copropriétaires d'un local indépendant voudrait vendre sa part, les autres copropriétaires peuvent exercer leur droit de préemption.

Une clause contraire au présent article peut être insérée dans la convention.

D) Champ d'application des dispositions générales

Art. 9. — A défaut de disposition dans l'inscription du registre se rapportant à la propriété par étages ou à la servitude d'étage, ou dans la convention conclue entre les propriétaires par étages, ou bien dans le plan d'administration ou dans la présente loi, les différends provenant de la propriété par étages seront tranchés d'après les dispositions du Code civil ou des autres lois y relatives.

C H A P I T R E II

CONSTITUTION DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES ET DE
LA SERVITUDE D'ÉTAGE

A) Règle générale

Art. 10 — La propriété par étages et la servitude d'étage prennent naissance avec l'acte authentique et l'inscription au registre foncier.

Il ne peut être constitué de propriété par étages seulement sur un ou plusieurs locaux d'un immeuble avant que l'ensemble de l'immeuble principal n'ait été placé sous le régime de la propriété par étages.

Lors de la constitution de la propriété par étages, plusieurs locaux attenants situés sur le même étage peuvent être inscrits sur le registre de la propriété par étages comme un seul local indépendant.

La propriété par étages est enregistrée d'après un acte authentique établi par le conservateur du registre foncier ou par jugement d'un tribunal rendu d'après le paragraphe suivant.

Dans les actions intentées pour la fin de l'indivision d'un immeuble susceptible d'être placé sous le régime de la propriété par étages, si un des héritiers ou des copropriétaires demande que le partage soit fait en constituant la propriété par étages et en affectant les locaux indépendants, le juge peut décider que la propriété de l'immeuble en question soit soumise au régime de la propriété par étages sur base des pièces indiquées à l'art. 12 et que les locaux indépendants soient affectés à chacun des copropriétaires en équilibrant les parts.

B) Registre de la propriété par étages

Art. 11. — La propriété par étages est inscrite dans le "Registre de la propriété par étages" à tenir d'après le Règlement relatif au Registre foncier. A moins de dispositions contraires dans le présente loi, les dispositions générales se rapportant à l'enregistrement sont également appliquées aux inscriptions à faire dans le Registre de la propriété par étages.

Les servitudes d'étage ne sont pas inscrites dans le Registre de la propriété par étages, mais d'après les dispositions générales régissant l'enregistrement des servitudes, en tenant compte des dispositions y relatives prévues dans la présente loi.

Dans les localités dont le cadastrage n'a pas encore été fait la propriété par étages est inscrite dans le livre des procès-verbaux relatifs à la propriété par étages qui sera tenu séparément d'après la formule indiquée dans le règlement du Registre foncier.

C) Constitution de la propriété par étages

I — Formalités et pièces

Art. 12. — Pour constituer la propriété par étages, il faut qu'il soit remis au Bureau du Registre foncier une requête signée par le propriétaire ou tous les copropriétaires de l'immeuble en question, demandant que l'immeuble principal soit placé sous le régime de la propriété par étages. Les valeurs des locaux indépendants de l'immeuble principal qui feront l'objet de propriété par étages et les parts de terrain dont l'affectation auxdits locaux est demandée au prorata de leurs valeurs, doivent être indiquées séparément dans cette requête.

Les pièces suivantes doivent être annexées à la requête en sus des pièces devant être remises pour les aliénations en vertu des lois spéciales :

a) Un projet indiquant les façades extérieures et les divisions intérieures de l'immeuble principal, ainsi que les dimensions des locaux indépendants, des dépendances et des parties communes, préparé par un architecte ou un ingénieur et signé par le propriétaire ou tous les copropriétaires de l'immeuble principal, approuvé par la Municipalité et accompagné d'un permis d'habitation délivré par la Municipalité.

b) Des photographies aux dimensions minima de 13 × 18 indiquant les façades avant et arrière et, si possible, les façades latérales de l'immeuble principal, certifiées conformes par la Municipalité et signées par le propriétaire ou la majorité des copropriétaires de l'immeuble en question, en nombre égal aux locaux indépendants faisant l'objet de la propriété par étages.

c) Des plans séparés indiquant les caractéristiques de chacun des locaux indépendants de l'immeuble principal devant être soumis au régime de la propriété par étages, l'étage ou les étages où ils sont situés, les divisions intérieures et leurs dimensions, ainsi que le No. d'ordre d'après le tableau mentionné au paragraphe (d) et la part de terrain affectée au local en question, chaque plan devant être certifié par la Municipalité.

d) Des listes indiquant l'espèce de chaque local indépendant (telle que étage, appartement, bureau) indiquant leurs numéros à partir de 1, en nombre égal au nombre des locaux indépendants, chaque liste devant être signée par le propriétaire ou tous les copropriétaires de l'immeuble principal et les signatures devant être certifiées par le notariat.

e) Un plan d'administration de l'immeuble principal signé par le propriétaire ou les copropriétaires ayant constitué la propriété par étages.

II — Convention et enregistrement

Art. 13. — Après que le conservateur au Registre foncier aura été convaincu que les pièces qui lui ont été remises sont au complet et conformes à la règle et que les requérants sont compétents il établira la convention authentique relative à la constitution de la propriété par étages ou la servitude d'étage. Cette convention est censée être en même temps une demande d'enregistrement.

Après la conclusion de la convention, la colonne (propriété) du feuillet du registre foncier de l'immeuble principal est fermée et un nouveau feuillet est ouvert pour la propriété par étages avec les inscriptions nécessaires. Chaque local indépendant soumis au régime de la propriété par étages est inscrit dans un feuillet séparé du Registre de la propriété par étages avec toutes les indications nécessaires. La relation entre les registres est assurée en portant sur le feuillet du Registre Général où est inscrit l'immeuble général, les indications du registre de la propriété par étages des locaux indépendants.

Les inscriptions relatives aux droits inscrits dans le feuillet fermé sont transférées à la feuille de la propriété par étages des

locaux indépendants, d'après les dispositions relatives au transfert des inscriptions en cas de transfert.

Chaque local indépendant inscrit dans le registre de la propriété par étages acquiert le caractère d'un immeuble indépendant et prend le No. du plan dudit local dans le registre.

Il est délivré au propriétaire par étages, outre le titre de propriété donnant les dimensions de l'immeuble principal, une copie certifiée du plan qui se réfère à son local indépendant, parmi ceux indiqués au paragraphe (c) de l'art. 12.

D) Constitution de la servitude d'étage

Art. 14. — Pour constituer une servitude d'étage sur un terrain sur lequel il n'y a pas encore de construction, ou dont la construction n'est pas terminée, et la faire inscrite au Registre foncier, il faut que le propriétaire ou tous les copropriétaires du terrain en question remettent au Bureau du registre foncier une requête y relative accompagnée des projets, plans et autres pièces établis d'après les paragraphes (a), (c) et (d) de l'art. 12 et approuvés par la Municipalité.

Les servitudes d'étages ne peuvent être constituées sur ce terrain qu'en indiquant, dans la colonne des déclarations du Registre où est inscrit le terrain, la part de terrain qu'on désire affecter à des locaux indépendants se rapportant à chaque servitude d'étage dans la convention ou dans la requête; les numéros des locaux indépendants devant faire l'objet de la propriété par étages après que le bâtiment a été complété d'après les projets soumis ainsi que les dépendances rattachées à ces locaux sont indiqués dans la colonne des déclarations.

Lorsqu'après l'achèvement de la construction la transformation de la servitude d'étage en propriété par étages est demandée par un des titulaires de servitude d'étage, l'enregistrement est fait d'après l'acte authentique se rapportant à l'inscription de la servitude d'étage, et les pièces indiquées à l'art. 12 et sur base de la confirmation de la Municipalité attestant que les locaux indépendants de l'immeuble principal sont conformes au plan soumis précédemment.

C H A P I T R E III

**DROITS DES PROPRIETAIRES D'ETAGES ET DES
TITULAIRES DES SERVITUDES D'ETAGE****A) Droits des propriétaires d'étages***I — Sur le local indépendant*

Art. 15. — Les propriétaires d'étages jouissent, sur les locaux indépendants qui leur appartiennent, des droits reconnus par le Code civil aux propriétaires, sous réserve des dispositions y relatives de la présente loi.

II — Sur les parties communes

Art. 16. — Les propriétaires d'étages deviennent propriétaires de toutes les parties communes de l'immeuble principal, au prorata de leur part de terrain, d'après les dispositions de la copropriété.

Les propriétaires d'étage ont le droit d'usage des parties communes. La mesure de ce droit dans les lieux tels que soule à charbon, garage, terrasse, buanderie et lieu pour étendre le linge est, à moins de disposition contraire dans la convention, proportionnelle à la part de terrain.

B) Droits des titulaires de servitudes d'étage

Art. 17. — Les titulaires de servitudes d'étage ont le droit de se demander réciproquement l'exécution des obligations qui leur incombent afin que la construction qui sera faite sur le terrain commun soit commencée et terminée dans les délais prévus dans la convention, et ont le droit d'intenter une action à cet effet.

Les titulaires de servitudes d'étage peuvent nommer comme administrateur, un ou plusieurs d'entre eux pour l'achèvement de la construction. Les fonctions, attributions et responsabilités de l'administrateur de la propriété par étages sont également applicables par voie de comparaison à cet administrateur.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES ET DES
TITULAIRES DE SERVITUDE D'ÉTAGE

A) Obligations des propriétaires d'étages

I — Règle générale

Art. 18. — Les propriétaires d'étage sont réciproquement tenus, lorsqu'ils utilisent soit leurs locaux indépendants, soit les dépendances et les parties communes, d'observer les règles de l'équité, et particulièrement de ne pas se déranger réciproquement, de ne pas violer leurs droits réciproques et de se conformer aux dispositions du plan d'administration.

Les obligations de la présente loi relatives aux obligations des propriétaires d'étage sont également applicables aux locataires des locaux indépendants et aux titulaires de droit d'habitation, ainsi qu'aux personnes qui utilisent régulièrement ces locaux d'une manière quelconque. Ceux qui ne remplissent pas ces obligations sont solidairement responsables avec les propriétaires d'étage.

Est réservée la disposition de l'art. 20 relative aux frais et primes d'assurance.

II — Entretien et protection de l'immeuble principal et responsabilité en cas de dommages

Art. 19. — Les propriétaires d'étages sont tenus d'entretenir l'immeuble principal et d'en sauvegarder méticuleusement la situation architecturale, la beauté et la solidité.

Aucun des propriétaires d'étage ne peut, sans le consentement de tous les propriétaires d'étages, faire faire des constructions, réparations et installations dans les parties communes de l'immeuble principal ni de peinture extérieure. Quant à son local indépendant, il ne peut pas y faire des réparations et installations susceptibles d'endommager l'immeuble principal.

Chaque copropriétaire d'étage est responsable envers les autres propriétaires d'étage de tout dommage qu'il aurait causé, par sa propre faute, à l'immeuble principal et aux autres locaux indépendants.

III — Participation aux frais généraux de l'immeuble principal

Art. 20. — Chacun des copropriétaires d'étage est tenu de participer, au prorata de sa part de terrain, aux primes d'assurance de l'immeuble principal, aux frais d'entretien, de protection et de réparation de toutes les parties communes, aux autres frais tels que les appointements de l'administrateur et les salaires du concierge, du préposé au chauffage central, du jardinier, aux frais d'opération des installations communes, et aux avances à toucher pour les frais. A moins de convention contraire, il ne peut pas se dérober au paiement de sa part des frais et des avances en se désistant de son droit d'utiliser les parties ou installations communes ou en prétendant qu'il n'a pas besoin de les utiliser par suite de la situation de son local indépendant.

Une action et des poursuites exécutoires peuvent être intentées à l'égard des propriétaires d'étage qui ne payent pas leurs parts de frais et d'avances par chacun des autres propriétaires d'étage ou par l'administrateur, d'après le plan d'administration, la présente loi et les dispositions générales.

Si une faute commise par un des propriétaires d'étage ou une personne utilisant d'une manière quelconque le local indépendant dudit propriétaire a entraîné les frais cités au premier paragraphe, ceux qui ont participé aux frais ont un droit de recours envers le propriétaire de l'étage en question ou les personnes ayant causé les frais pour les paiements qu'ils ont effectués.

IV — Contrat d'assurance

Art. 21. — L'assemblée des propriétaires d'étage peut décider d'assurer l'immeuble principal pour un montant à désigner par l'assemblée.

En cas d'assurance les propriétaires d'étage sont tenus de participer aux frais d'assurance au prorata de leurs parts de terrain.

L'indemnité d'assurance à toucher en cas de destruction complète de l'immeuble principal sera répartie parmi les propriétaires d'étages au prorata de leurs parts de terrain, à moins de convention contraire.

Si seulement un ou plusieurs locaux indépendants ou annexes, ou une partie des parties communes, ont été endommagés, l'indemnité d'assurance à toucher sera dépensée pour la réparation des endroits endommagés dans la proportion des parts de terrain.

Les propriétaires d'étages peuvent faire assurer séparément leurs locaux indépendants en leur nom et à leur propre compte, afin de couvrir les pertes qui n'auraient pas pu être couvertes par l'assurance de l'immeuble principal. Dans ce cas l'indemnité d'assurance à percevoir leur reviendra exclusivement sous réserve des parts qu'ils recevront en outre sur l'indemnité d'assurance de l'immeuble principal.

Sont réservées les dispositions impératives concernant les assurances.

V — Garantie des frais communs

Art. 22. — Si le local indépendant a été donné à bail, la dette du propriétaire d'étage qui ne paye pas, malgré une mise en demeure notifiée par le notaire, la part qui lui revient sur l'avance, les frais et les primes d'assurance commune est touchée du locataire, à valoir sur sa créance à titre de loyer.

Si la dette du propriétaire d'étage ne peut pas être récupérée de cette manière, elle est enregistrée sur le local indépendant du propriétaire d'étage qui ne paie pas sa dette établie par le tribunal à la demande de l'administrateur, et, à défaut, de l'un des propriétaires d'étage, un droit d'hypothèque légale en faveur des autres propriétaires d'étage pour le montant de la dette en question. La dispositions du dernier paragraphe de l'art. 807 du Code civil est également applicable dans ce cas.

Les créances des propriétaires d'étages sur le propriétaire qui ne paie pas sa dette de frais sont des créances privilégiées.

VI — Obligation d'obtenir une autorisation

Art. 23. — Si, pour la réparation d'un dommage ou d'un défaut survenus dans le local indépendant d'un des propriétaires d'étage, ou dans les installations de ce local, ou pour la réfection des installations, il faut pénétrer dans un autre local indépendant le propriétaire dudit local ou ceux qui habitent dans ledit local

à un autre titre sont tenus d'accorder l'autorisation d'y entrer et d'y faire les travaux nécessaires.

En cas de dommage à une partie de l'immeuble principal, s'il est nécessaire, pour la réfection de la partie endommagée et de ses dépendances, ou des parties communes ou des installations du local indépendant, d'utiliser l'intérieur ou l'extérieur des locaux indépendants intacts, les propriétaires desdits locaux ou ceux qui les habitent à un autre titre sont tenus d'accorder l'autorisation nécessaire.

Les propriétaires des locaux indépendants qui ont obtenu l'autorisation sont tenus d'indemniser immédiatement les dommages subis par les propriétaires d'étage ou ceux qui les habitent à un autre titre, du fait de l'autorisation faisant l'objet des paragraphes ci-dessus.

VII — *Interdictions*

Art. 24. — Il ne peut pas être installé d'établissements tels que hôpital, dispensaire, clinique, polyclinique, laboratoire pharmaceutique, dans un local indépendant de l'immeuble principal indiqué comme habitation ou lieu d'affaire ou de commerce dans le registre. Les conventions conclues par les propriétaires d'étage en dépit de cette interdiction sont nulles et non avenues. Les cabinets de consultation qui n'ont pas le caractère de dispensaire de clinique ou de polyclinique font exception à cette disposition.

Les lieux tels que cinéma, théâtre, café, casino, pavillon, bar, club, salle de danse et endroits similaires de divertissement et de réunion, ainsi que les lieux d'alimentation tels que fours, restaurants, pâtisseries, laiteries et les lieux tels qu'ateliers, teintureriers, imprimeries, magasins, galeries et marchés ne peuvent être ouverts dans un local indépendant de l'immeuble principal indiqué dans le Registre comme habitation qu'avec une décision prise à l'unanimité par l'assemblée des propriétaires par étages.

Cette décision est annotée sur tous les feuillets du registre de la propriété par étages concernant tous les locaux indépendants, à la demande de l'administrateur ou d'un des propriétaires d'étage.

VIII — Obligation de transférer la propriété par étage

Art. 25. — Si l'un des propriétaires d'étage viole les droits des autres propriétaires d'étage au point de se rendre insupportable pour ces derniers, en négligeant de remplir les charges et de payer les dettes qui lui incombent en vertu de la présente loi, ceux-ci peuvent demander au juge que le droit de propriété du propriétaire dudit local indépendant leur soit transféré.

L'Assemblée des propriétaires d'étage prend la décision d'intenter une action envers un pareil propriétaire d'étage afin que la valeur de la propriété du local indépendant à la date de l'action soit payée au propriétaire dudit étage et que cette propriété soit transférée aux autres propriétaires d'étage dans la proportion de leur part de terrain. Si la majorité n'est pas assurée pour la prise de cette décision, ou si une partie des propriétaires d'étage ne veut pas intenter cette action, elle sera intentée par les autres propriétaires d'étage et la propriété du local indépendant du défendeur sera répartie parmi les propriétaires d'étage ayant intenté l'action, dans la proportion de leurs parts de terrain.

Dans les circonstances suivantes la situation insupportable indiquée au premier paragraphe est, dans tous les cas, censée exister :

a) si le défaut de payer les dettes provenant des frais communs et de l'avance entraîne des poursuites pour l'exécution ou une action en justice trois fois en deux années civiles;

b) si, malgré l'ordre donné en vertu de l'art. 33 par le juge de paix de la localité où se trouve l'immeuble principal, les dettes et charges indiquées dans la présente loi ne sont pas payées et remplies et si les droits des autres propriétaires d'étage continuent à être ainsi violés pendant une année;

c) en cas d'acte contraire aux bonnes moeurs en utilisant le local indépendant comme maison de rendez-vous ou tripot ou lieu similaire.

Le droit d'intenter une action devient caduc s'il n'est pas exercé dans les six mois qui suivent la date à laquelle le motif a été connu et, dans tous les cas, dans les cinq ans qui suivent la naissance du droit d'actionner en justice et lorsque le motif de l'action cesse d'exister.

B) Obligations des titulaires de servitude d'étage

Art. 26. — Les titulaires de servitude d'étage sont tenus de remplir en dû temps les obligations qui leur incombent pour achever, d'après la convention et le plan, la construction qui doit être faite sur le terrain commun qui fait l'objet de cette servitude, pour le transformer ensuite en propriété par étages et sont mutuellement obligés de faciliter le travail de la construction d'après les règles de l'équité.

Dans le cas où un des titulaires de servitude d'étage ne remplirait par les obligations qui lui incombent dans les deux mois qui suivent la mise en demeure notifiée par le notariat, le juge, à la demande des autres titulaires, décide que la part de terrain et sa servitude d'étage soient transférées aux autres associés dans la proportion de leurs parts de terrain d'après leur valeur de l'époque.

Si la servitude d'étage devient nulle faute de faire la construction dans le délai légal par la faute d'un des titulaires de servitude d'étage, la partie fautive est tenue d'indemniser les dommages subis de ce fait par les autres.

C H A P I T R E V**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE PRINCIPAL****A) Règle générale**

Art. 27. — L'immeuble principal est administré par l'assemblée des propriétaires d'étage et le mode d'administration est décidé par ladite assemblée, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

B) Plan d'administration

Art. 28. — Le plan d'administration détermine le mode d'administration, le but et la forme d'utilisation, la rétribution des administrateurs et contrôleurs et autres détails se rapportant à l'administration. Le plan d'administration a la force d'un contrat engageant tous les propriétaires d'étage.

Dans les cas non prévus dans le plan d'administration, les différends nés de l'administration de l'immeuble principal seront tranchés d'après la présente loi et les dispositions générales.

L'unanimité des propriétaires d'étage est de rigueur pour la modification du plan d'administration. Si l'unanimité ne peut pas être assurée le juge intervient à la demande d'un des propriétaires d'étage et rend un jugement d'après l'art. 33.

Le plan d'administration et les modifications qui y seront apportées engagent tous les propriétaires d'étages et leurs héritiers partiels et légataires universels, ainsi que les administrateurs et contrôleurs :

La date du plan d'administration et celle des modifications qui y sont ultérieurement apportées sont inscrites dans la colonne des déclarations du registre de la propriété par étages; ces modifications sont annexées au plan d'administration et conservées parmi les documents relatifs à la constitution de la propriété par étages.

C) Réunions et décisions de l'assemblée des propriétaires d'étage

I — Époque des réunions

Art. 29. — L'assemblée des propriétaires d'étage se réunit aux époques indiquées dans le plan d'administration et au moins une fois par an. Si aucune époque n'est indiquée, elle se réunit au cours du premier mois de chaque année civile.

Lorsqu'il survient un motif important, l'assemblée des propriétaires d'étage peut se réunir à tout moment, à la demande de l'administrateur ou du contrôleur ou d'un tiers des propriétaires d'étage, au moyen d'une convocation faite par lettre recommandée ou signée par tous les propriétaires d'étage, au moins quinze jours avant la date demandée pour la réunion, et en indiquant les motifs de la réunion.

La première convocation indiquera également le lieu et la date de la seconde réunion si le quorum n'est pas assuré lors de la première réunion.

II — Quorum

Art. 30. — L'assemblée se réunit lorsque plus de la moitié du nombre de propriétaires d'étage et de la moitié des parts de terrain sont présents et rend ses décisions à la majorité des voix.

Si la première réunion n'est pas tenue à défaut de quorum, les décisions sont rendues à la majorité des présents à la seconde réunion qui sera tenue au plus tard dans le délai d'une semaine.

Sont réservées les dispositions prévues dans la présente loi spécialement pour le quorum.

III — Voix

Art. 31. — Chaque propriétaire d'étage a une seule voix, sans tenir compte de la proportion de sa part de terrain.

Le propriétaire d'étage qui possède plus d'un local indépendant dans l'immeuble principal a une voix séparée pour chaque local indépendant. Cependant, quel que soit le nombre de locaux indépendants qu'il possède, il ne peut pas avoir un nombre de voix supérieur à un tiers de toutes les voix. Il n'est pas tenu compte des fractions dans le calcul des voix.

Si un local indépendant a plus d'un propriétaire, ils seront représentés au sein de l'assemblée des propriétaires d'étage par l'un d'entre eux auquel ils délègueront leurs pouvoirs. Si l'un des propriétaires d'étage est incapable, il sera représenté par son représentant légal.

Si la décision à prendre l'intéresse directement, le propriétaire d'étage peut être présent aux délibérations, mais il n'a pas de voix.

Un des propriétaires d'étage peut utiliser sa voix par son mandataire attitré; cependant la même personne ne peut être nommée mandataire pour utiliser plus d'un tiers de toutes les voix.

IV — Décisions

Art. 32. — L'immeuble principal est administré d'après les décisions rendues par l'assemblée des propriétaires d'étage conformément à la convention, au plan d'administration et aux dispositions législatives.

Tous les propriétaires d'étage et leurs héritiers partiels et légataires universels, ainsi que les administrateurs et contrôleurs sont tenus de respecter les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étage.

Les différends survenus du fait de l'usage ou de l'administration de l'immeuble principal entre les propriétaires d'étage ou entre ceux-ci et les administrateurs et contrôleurs, ou entre les administrateurs et les contrôleurs, seront tranchés par l'assemblée des propriétaires d'étage qui rendra sa décision.

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étage seront inscrites dans un registre dont toutes les pages seront numérotées par le Notariat et seront signées par tous les propriétaires d'étage présents à la réunion. Les dissidents signeront la décision en indiquant le motif de leur opposition.

Les différends survenus sur une question seront tranchés en principe d'après une décision rendue éventuellement au sujet de la même question et transcrite dans le registre des décisions.

V — *Intervention du juge*

Art. 33. — Les propriétaires d'étage qui n'approuvent pas la décision rendue par l'assemblée des propriétaires d'étage ou ayant été lésés du fait que l'un des propriétaires d'étage ou la personne qui utilisera régulièrement son étage sur base d'un contrat de bail, d'un droit d'habitation ou d'un autre motif ne respectent pas les dettes et les charges qui leur incombent peuvent s'adresser au tribunal de paix de la localité où est situé l'immeuble principal et demander l'intervention du juge.

Le juge, après avoir entendu les intéressés, rend immédiatement sa décision d'après la présente loi et le plan d'administration ou, à défaut, d'après les dispositions générales et les règles de l'équité et notifie à l'intéressé, verbalement ou par écrit, d'avoir à s'y conformer dans un court délai fixé.

Ceux qui ne se conforment pas à la décision du juge dans le délai prescrit sont condamnés définitivement par le tribunal à une amende de 100 à 2.000 livres. Est réservée la disposition de l'art. 25.

D) L'administrateur*I — Nomination*

Art. 34. — Les propriétaires d'étage peuvent confier l'administration de l'immeuble principal à une personne ou à un comité de trois personnes à choisir parmi eux ou en dehors. Ladite personne est dénommée "administrateur" et le comité "comité d'administration".

Si l'immeuble principal contient huit ou un plus grand nombre de locaux indépendants, la nomination d'un administrateur est obligatoire.

Si tous les locaux de l'immeuble principal sont la propriété d'une seule personne, celle-ci est légalement dans la situation d'administrateur.

L'administrateur est nommé par la majorité numérique des propriétaires d'étage et la majorité des parts de terrain.

L'administrateur est nommé à nouveau à chaque réunion annuelle légale de l'assemblée des propriétaires d'étage. L'administrateur sortant est rééligible.

Si les propriétaires d'étage n'arrivent pas à s'entendre au sujet de l'administration de l'immeuble principal, ou de la nomination d'un administrateur, à la demande de l'un des propriétaires d'étage et si possible après avoir entendu les autres, le tribunal de paix de la localité où est situé l'immeuble principal nomme un administrateur. Celui-ci jouit des mêmes pouvoirs que l'administrateur nommé par les propriétaires d'étage et est responsable envers les propriétaires d'étage.

L'administrateur nommé par le tribunal de paix ne peut pas être remplacé par l'assemblée des propriétaires d'étage avant qu'il ne se soit écoulé six mois depuis cette nomination. Cependant pour un juste motif, le tribunal qui l'a nommé peut autoriser son remplacement.

Le contrat à signer avec l'administrateur peut contenir une clause prévoyant le dépôt d'un cautionnement. Même en l'absence d'une pareille clause, l'assemblée des propriétaires d'étage peut exiger un cautionnement de l'administrateur pour un juste motif.

Les nom et prénom, adresses du bureau et du domicile de l'administrateur doivent être affichés dans un cadre à côté de la porte d'entrée ou dans l'entrée. Si cette obligation n'est pas remplie, à la demande de l'intéressé, le même tribunal condamnera définitivement l'administrateur ou chacun des membres du comité d'administration à une amende de 50 à 250 livrés.

II — Fonctions de l'administrateur

1. Travaux généraux de l'administration

Art. 35. — Les fonctions de l'administrateur sont indiquées dans le plan d'administration. A moins d'indication contraire dans le plan, l'administrateur aura les charges suivantes :

a) exécuter les décisions rendues par l'assemblée des propriétaires d'étage;

b) prendre les mesures nécessaires pour la protection, l'entretien et l'usage de l'immeuble principal conformément à son but;

c) assurer l'immeuble principal;

d) encaisser une avance d'un montant convenable à l'époque indiquée dans le plan d'administration et, à défaut, au cours du premier mois de chaque année civile pour les travaux généraux d'administration de l'immeuble principal, les travaux d'entretien tels que protection, réparation, nettoyage, les services de l'ascenseur, du chauffage central, de l'eau froide et chaude et de l'assurance, et lorsque l'avance est épuisée, encaisser des avances additionnelles;

e) accepter tous les autres paiements se rapportant à l'administration de l'immeuble, payer les dettes provenant de l'administration de l'immeuble et, s'il en a été chargé par les propriétaires d'étage, toucher les loyers des locaux indépendants;

f) recevoir les notifications se rapportant à l'ensemble de l'immeuble principal;

g) prendre les mesures nécessaires pour prévenir l'expiration d'un délai concernant l'immeuble principal ou la perte d'un droit;

h) prendre, au nom des propriétaires d'étage, les mesures nécessaires qui sont à leur avantage pour la protection et l'entretien de l'immeuble principal;

i) intenter une action et des poursuites d'exécution envers les propriétaires d'étage qui ne respectent pas les dettes et charges se rapportant à la propriété par étages, et faire inscrire dans le registre de la propriété par étages le droit d'hypothèque légale;

j) faire ouvrir un compte dans une banque solvable en son propre nom, mais en indiquant sa qualité d'administrateur de l'immeuble principal, pour y déposer les sommes et avances touchées et les retirer;

k) convoquer les propriétaires d'étage à une réunion.

2. Comptabilité et conservation des archives

Art. 36. — L'administrateur est tenu d'inscrire dans le livre indiqué à l'art. 32, dans l'ordre chronologique, les décisions prises par l'assemblée des propriétaires d'étage, le résumé des mises en demeure et des notifications, et tous les frais, et de conserver ce livre et toutes les pièces justificatives des frais et autres dans un dossier.

L'administrateur est tenu de faire clôturer ce livre par le notaire dans le mois qui suit la fin de chaque année civile.

L'administrateur qui ne remplit pas les fonctions indiquées dans le présent article est passible des pénalités indiqués au dernier paragraphe de l'art. 33.

3. Elaboration du projet d'exploitation

Art. 37. — L'administration est tenue de préparer un projet d'exploitation et de le soumettre aux propriétaires d'étage dès sa nomination.

Ce projet doit contenir notamment les détails suivants :

a) les devis des revenus et dépenses de l'immeuble principal pour l'administration d'une période d'un an;

b) le montant approximatif à la charge de chaque propriétaire d'étage, sur tous les frais, dans la proportion de sa part de terrain;

c) le montant de l'avance que chaque propriétaire d'étage est tenu de payer dans la proportion de sa part de terrain pour couvrir les frais estimés et autres frais éventuels.

Si un des propriétaires d'étage forme opposition à ce projet dans le délai de 15 jours à partir de la date à laquelle le projet lui a été communiqué par lettre recommandée, la situation est examinée par l'assemblée des propriétaires d'étage et une décision est rendue au sujet du projet ou un nouveau projet est élaboré.

Si aucune objection n'est faite dans le délai prescrit le projet sera censé accepté et restera en vigueur pendant un an. Cependant l'assemblée des propriétaires d'étage peut, par la suite, modifier le projet à tout moment pour un juste motif.

III — Responsabilité de l'administrateur

1. Règle générale

Art. 38. — L'administrateur est responsable envers les propriétaires d'étage tout comme un mandataire.

2. Compte des frais

Art. 39. — L'administrateur est tenu de présenter à l'assemblée des propriétaires d'étage, aux époques indiquées dans le plan d'administration et, à défaut, au cours du premier mois de chaque année civile, le compte du revenu réalisé et des dépenses effectuées en relation avec l'immeuble principal jusqu'à la date en question.

Si la moitié des propriétaires d'étage l'exigent, et quelle que soit leur part de terrain, il peut être demandé à l'administrateur de présenter des comptes en dehors des époques indiquées dans le plan d'administration.

IV — Droits de l'administrateur

Art. 40. — L'administration jouit en principe des droits du mandataire.

Si les propriétaires d'étage ne respectent pas les dettes et les charges qui leur incombent en dû temps et entièrement, malgré une mise en demeure notifiée par l'administrateur par les soins du notariat, l'administrateur peut résilier le contrat qui le concerne et se retirer sans avoir à payer une indemnité et réclamer aux pro-

priétaires d'étage l'indemnisation des pertes qu'il a subies de ce fait.

Même si aucune rémunération n'a été fixée dans le plan d'administration ou le contrat conclu avec lui, l'administrateur peut demander aux propriétaires d'étage une rémunération adéquate.

Si l'administrateur a été nommé parmi les propriétaires d'étage, s'il n'a pas été prévu de rémunération dans le contrat et si aucune clause contraire n'y a été indiquée, ledit propriétaire d'étage ne participe pas aux frais d'administration de l'année pendant laquelle il a administré l'immeuble et la part de frais qui lui incombe est payée par les autres propriétaires d'étage dans la proportion de leurs parts de terrain, cet avantage étant considéré comme une rémunération.

E) Contrôle de l'administration

Art. 41. — L'assemblée des propriétaires d'étage contrôle régulièrement la conduite adoptée par l'administration dans ses fonctions et peut, à tout moment, le remplacer pour un juste motif.

S'il n'a pas été prévu dans le plan d'administration d'époque déterminée pour le contrôle des comptes, ce contrôle est fait tous les trois mois. Toutefois les comptes peuvent être contrôlés à tout moment pour un juste motif.

L'assemblée des propriétaires d'étage peut confier la tâche de contrôle à un contrôleur ou à un comité de contrôle à choisir parmi eux à la majorité numérique et des parts de terrain. Dans ce cas le contrôleur ou le comité de contrôle présente à l'assemblée des propriétaires d'étage, aux époques indiquées dans le plan d'administration et, à défaut, au cours du premier mois de chaque année civile, un rapport indiquant les résultats du contrôle et leurs considérations au sujet du mode d'administration de l'immeuble principal. Ce rapport est multiplié et un exemplaire en est envoyé sous pli recommandé à chacun des propriétaires d'étage.

Les contrôleurs inscrivent ce rapport et les décisions prises par eux, de même que les autres questions qu'ils considèrent nécessaires, dans un livre dont toutes les pages sont visées par le notariat et y apposent leur signature.

F) Innovations et additions

I — *Celles qui sont utiles*

Art. 42. — Les propriétaires d'étage ne peuvent pas faire de leur propre chef des modifications dans les parties communes de l'immeuble principal. Toutes les innovations et additions destinées à rendre les parties communes d'un usage plus facile et confortable ou d'une plus grande utilité sont faites par la décision rendue par les propriétaires d'étage à la majorité numérique et des parts de terrain.

Les frais de ces travaux sont payés par ceux qui utilisent ces innovations dans la proportion des avantages qu'ils en retirent.

II — *Celles qui sont coûteuses et luxueuses*

Art. 43. — Si les innovations et additions envisagées sont très coûteuses, ou d'un caractère trop luxueux par rapport à la situation spéciale de la construction, ou ne se trouvent pas dans les endroits ou les passages qui doivent être absolument utilisés par tous les propriétaires d'étage, le propriétaire d'étage qui ne désire pas en profiter n'est pas tenu de participer aux frais. Les frais des innovations et additions de cette catégorie sont payés par les propriétaires d'étage qui ont décidé leur construction.

Toutefois, si le propriétaire d'étage qui n'a pas participé aux frais, au début, ou ses successeurs partiels ou son légataire universel participent par la suite aux frais de construction et d'entretien dans la proportion de leurs parts de terrain, ils acquièrent le droit de profiter des innovations et additions de luxe.

III — *Addition de local indépendant*

Art. 44. — Pour pouvoir ajouter un étage à l'immeuble principal, ou transformer un étage en retrait existant en un étage entier, ou pour construire ou ajouter ultérieurement les locaux indiqués à l'art. 24 au rez-de-chaussée ou au sous-sol ou encore dans les parties vides du terrain, il faut :

a) que l'assemblée des propriétaires d'étage prenne une décision unanime à cet effet;

b) que les parts de terrain à attribuer à tous les locaux indépendants de l'immeuble principal, y compris les nouvelles additions, soient dûment déterminées de nouveau et à l'unanimité, d'après la situation que prendra l'immeuble principal à la suite de cette construction;

c) qu'une servitude d'étage soit constituée d'après l'art. 14 au moyen d'un acte authentique en présence du préposé du Registre foncier, sur la part de terrain affectée au nouveau local indépendant à ajouter, que cette servitude soit inscrite dans la colonne des servitudes du registre de la propriété par étages de tous les locaux indépendants de l'immeuble principal, et qu'une relation soit assurée d'après l'art. 13 avec l'ancien feuillet clôturé de l'immeuble principal.

Les propriétaires d'étage qui, tout en approuvant les additions et agrandissements de ce caractère, ne désirent pas y participer, doivent confirmer par acte authentique qu'ils consentent que la partie déduite de leur part de terrain soit affectée aux lieux indépendants de ceux qui ont fait faire l'addition.

Dans ce cas, le nouveau local indépendant est transformé en propriété par étages d'après l'acte authentique relatif à la constitution d'une servitude d'étage, à condition que la valeur de la partie déduite de la part de terrain des propriétaires d'étage qui n'ont pas participé à la construction du nouveau local indépendant leur soit payée, et devient la propriété de celui ou la copropriété de ceux qui l'ont fait construire et est inscrit au nom du registre de la propriété par étages.

G) Aliénations et affaires importantes

Art. 45. — Les aliénations telles que l'institution d'un droit sur l'immeuble principal, ou le partage du terrain et le transfert de la partie séparée à un tiers, ou les affaires administratives importantes telles que la location des murs extérieurs, ou du toit de l'immeuble principal pour un but de publicité ne peuvent être faits qu'en vertu d'une décision unanime de tous les propriétaires d'étage.

C H A P I T R E VI

FIN DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES ET DE LA
SERVITUDE D'ÉTAGE

A) Fin de la propriété par étages

I — Par la perte ou l'expropriation de l'immeuble principal avec son terrain

Art. 46. — La propriété par étages prend fin par la radiation de l'inscription au registre foncier.

La propriété par étages ne prend pas fin automatiquement à la suite de la réunion de la propriété de tous les locaux indépendants de l'immeuble principal entre les mains d'une seule personne.

L'inscription du registre est radiée à la suite de la demande écrite faite par tous les propriétaires d'étages ou du propriétaire de tous les locaux indépendants à l'effet de transformer la propriété par étages de l'immeuble principal en propriété ordinaire et l'immeuble en question est inscrit dans un nouveau feuillet du Registre général, d'après les parts de terrain revenant aux locaux indépendants en assurant une relation avec les anciennes inscriptions. Si des modifications sont survenues dans le caractère de l'immeuble principal après la constitution de la propriété par étages, elles sont également inscrites sur le nouveau feuillet.

Si un des locaux indépendants est grevé d'un droit réel ou d'un droit personnel annoté dans le registre, la transformation de la propriété par étages en propriété ordinaire et la radiation de l'inscription dans le registre de la propriété par étages ne peuvent pas être demandés tant que ce droit n'a pas été radié du registre avec l'approbation du titulaire du droit en question.

Si le titulaire du droit réel, tout en refusant que l'inscription soit radiée, consent à ce que le droit soit transféré seulement à la part de propriété du débiteur ou, d'après le caractère du droit, à toutes les parts de copropriété, ce droit est inscrit au registre général en le transférant seulement sur toutes les parts de copropriété du débiteur dans l'immeuble qui a été placé sous le régime de la propriété ordinaire, sans qu'il soit radié du registre.

En cas de perte totale ou d'expropriation de l'immeuble principal avec son terrain, la radiation de l'inscription du registre est faite d'après les dispositions générales.

Lorsque l'immeuble principal est exproprié, le prix d'expropriation de chaque local indépendant, est estimé séparément en tenant également compte de la part de terrain et des dépendances qui lui sont rattachées et il est payé au propriétaire du local en question.

II — Destruction du bâtiment principal

Art. 47. — Si le bâtiment principal est entièrement détruit, la propriété par étages sur l'immeuble principal prend automatiquement fin.

Si un des locaux indépendants du bâtiment principal est entièrement détruit et si le propriétaire dudit local ne le fait pas reconstruire dans les deux ans, les autres propriétaires d'étage ou certains d'entre eux peuvent demander au juge, dans l'année qui suit l'expiration dudit délai, que la part de terrain du local en question leur soit transférée contre paiement de sa contre valeur et dans la proportion de leurs parts de terrain. Dans ce cas les parts de terrain transférées sont annotées dans la colonne des déclarations des feuillets y relatifs du registre de la propriété par étages. Ceux qui se font transférer la part de terrain sont tenus de reconstruire le local indépendant détruit dans le délai de deux ans à partir de la date de transfert ou bien tous les propriétaires locaux indépendants doivent, dans le même délai, calculer à nouveau leurs parts de terrain rattachées aux locaux indépendants d'après le deuxième paragraphe de l'art. 3 de la présente loi et les faire inscrire dans le registre de la propriété par étages.

Si la disposition du paragraphe-ci-dessus n'est pas respectée, le régime de la propriété par étages de l'immeuble principal prend automatiquement fin, et les dispositions de la copropriété sont appliquées à l'indemnité d'assurance touchée pour l'immeuble en question ou pour les locaux indépendants.

Si plusieurs locaux indépendants sont détruits et si la reconstruction de l'un d'entre eux dépend de la reconstruction d'un autre, les propriétaires des locaux indépendants détruits doivent infor-

mer par écrit les autres propriétaires d'étage dans les six mois qui suivent la destruction, s'ils ont l'intention de les reconstruire ou non. Ceux qui ne donnent aucune indication sont censés ne pas vouloir construire et les parts de terrain qui leur appartiennent sont transférées en propriété à ceux qui veulent reconstruire les locaux.

La propriété par étage des locaux indépendants détruits est transformée en servitude d'étage pendant la durée des périodes indiquées dans le présent article et une annotation transitoire est faite dans la colonne des déclarations du registre de la propriété par étages. Lorsque le local indépendant est reconstruit il retombe sous le régime de la propriété par étages et l'annotation transitoire est radiée du registre.

III — Obligation d'informer et radiation de l'inscription

Art. 48. — En cas de destruction de la totalité ou d'une partie de l'immeuble principal ou du bâtiment principal, la situation doit être notifiée immédiatement par l'administrateur au bureau du registre foncier de la localité où est situé l'immeuble en question et à tous les propriétaires d'étage, s'il n'y a pas d'administrateur, par le propriétaire du local indépendant détruit au bureau du registre foncier. Le propriétaire du local indépendant et l'administrateur sont solidairement responsables, le premier pour la totalité et le second pour un cinquième des dommages provenant du fait que la destruction n'a pas été notifiée. Le Trésor n'est pas responsable.

Lorsque la propriété par étages prend fin les feuillets du registre de la propriété par étages sont clôturés et l'immeuble est inscrit au registre général d'après les règles de la copropriété dans la proportion des parts de terrain, en assurant une relation avec l'inscription du registre général, antérieure à la constitution du registre de la propriété par étages. Dans ce cas les dispositions de la copropriété sont applicables à l'égard de l'indemnité d'assurance et des décombres.

Si le propriétaire ou les copropriétaires désirent faire une nouvelle construction toujours sous le régime de la propriété par étages sur le terrain du bâtiment principal entièrement détruit, il est fait application des dispositions relatives à la constitution de servitude d'étage et de propriété par étages.

B) Fin de la servitude d'étage

Art. 49. — Le propriétaire ou les copropriétaires du terrain faisant l'objet d'une servitude d'étage peuvent, à tout moment, mettre fin à cette servitude en faisant radier l'inscription relative à la servitude d'étage au moyen d'une déclaration écrite remise au conservateur du registre foncier.

La servitude d'étage prend automatiquement fin lorsque le terrain qui en fait l'objet est entièrement détruit ou devient impropre à la construction ou encore lorsqu'il est exproprié.

La servitude d'étage prend fin s'il n'est pas fait de construction pendant cinq ans sur le terrain faisant l'objet de la servitude d'étage d'après le plan remis lors de la constitution de cette servitude. Ce délai peut, à la demande écrite de l'un des intéressés, être prorogé de trois ans au maximum par le tribunal.

Lorsque la servitude d'étage prend fin, le conservateur du registre foncier doit radier d'office l'inscription de la servitude d'étage sur le registre foncier. Ceci peut être demandé par chacun des intéressés.

C H A P I T R E VII DISPOSITIONS FINALES

A) Interdictions

Art. 50. — Après l'entrée en vigueur de la présente loi, il ne peut pas être constitué par un des copropriétaires d'un immeuble une servitude d'étage d'après le Code civil ou d'autres lois, pour assurer l'utilisation exclusive d'un local dudit immeuble à l'instar d'un propriétaire d'étage.

Il ne peut pas être constitué de propriété par étages dans un bâtiment qui n'est pas entièrement en maçonnerie.

B) Adaptation à la nouvelle situation

I — Pour les servitudes constituées après l'entrée en vigueur du Code civil

Art. 51. — La propriété des immeubles sur lesquels il a été constitué une servitude par un des propriétaires d'un immeuble

après l'entrée en vigueur du Code civil jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, pour l'utilisation exclusive d'un local de l'immeuble en question à l'instar d'un propriétaire d'étage, doit être obligatoirement transformée en propriété par étages et inscrite dans le registre de la propriété par étages dans les trois années qui suivent la date d'entrée en vigueur de la présente loi. A défaut de quoi les servitudes prennent fin et seule la copropriété continue.

La transformation de la propriété de l'immeuble en propriété par étages en vertu du premier paragraphe et son inscription au registre de la propriété par étages sont faites à la demande de l'un des copropriétaires adressée au Bureau du registre foncier sur base des pièces se trouvant auprès du bureau du registre foncier et de la photographie mentionnée au paragraphe (b) de l'article 12 de la présente loi. Dans ce cas, il suffit que la photographie soit signée par le copropriétaire qui s'est adressé au Bureau du registre foncier.

Les autres copropriétaires ne peuvent pas faire opposition à cette transformation et ne peuvent pas non plus se désister de participer aux frais et à l'élaboration du plan d'administration. S'ils se désistent il est fait application de l'article 33 relatif à l'intervention du juge.

II — Pour les droits constitués avant le Code civil

Art. 52. — Les droits constitués sous des noms tels que "droit de superficie", "propriété de chambre", avant l'entrée en vigueur du Code civil seront transformés en propriété par étages ou en servitude d'étage d'après la présente loi conformément aux dispositions indiquées ci-après dans les trois années qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi :

a) S'il existe sur l'immeuble des locaux faisant l'objet de ces droits, les ayants-droit deviennent, par une convention à conclure entre eux, copropriétaires du terrain de l'immeuble en question en vertu des dispositions du Code civil relatives à la copropriété dans la proportion de la valeur de leurs locaux respectifs, sans être tenus de payer un prix quelconque et constituent une servitude d'étage d'après les dispositions y relatives de la loi sur la propriété par étages.

b) S'il n'existe pas de locaux bâtis et s'il existe seulement un droit de superficie, ce droit est transformé automatiquement en servitude d'étage en rendant l'ayant-droit copropriétaire du terrain d'après les règles du paragraphe (a) et il est inscrit ainsi au registre.

c) Si, dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, les ayants-droit ne transforment pas leurs anciens droits en propriété d'étage ou en servitude d'étage, cette transformation est faite par le Bureau du registre foncier de la localité où est situé l'immeuble, d'office ou à la demande d'un des ayants-droit, en déterminant les parts de terrain dans la proportion de la valeur, des locaux séparés, et en préparant les pièces nécessaires, d'après les règles des paragraphes (a) et (b) du présent article et le fait est communiqué à tous les ayants-droit.

Les frais nécessités pour la transformation de ces droits en propriété par étages ou en servitude d'étage par le Bureau du Registre foncier sont payés par le Trésor et perçus des ayants-droit d'après les dispositions de la loi relative à la perception des créances de l'Etat.

Les ayants-droit peuvent faire opposition à la décision du Bureau du Registre foncier en intentant une action par devant le tribunal de paix dans le délai d'un mois à partir de la date de la notification.

III — Administration des servitudes constituées d'après le Code civil

Art. 53. — Jusqu'à ce que les servitudes constituées avant l'entrée en vigueur de la présente loi par un des copropriétaires d'un immeuble pour l'utilisation exclusive d'un local de l'immeuble en question à l'instar d'un propriétaire d'étage, soient transformées en propriété par étages d'après la présente loi, il sera fait application des dispositions de la présente loi en matière d'administration de l'immeuble, de l'obligation de préparer un plan d'administration, de l'obligation d'assurance et de participation aux primes y relatives.

C) Situation de la propriété par étages en cas d'association
(indivision) d'après la loi spéciale

Art. 54. — Dans le cas où, parmi les immeubles, qui sont réunis sous le régime de l'indivision en vertu des dispositions de la Loi sur la Reconstruction, il existe des immeubles soumis au régime de la propriété par étages, et où tous les propriétaires seraient d'accord pour mettre fin à l'indivision en vertu de l'art. 46, la fin de l'indivision est assurée d'après les clauses de cet accord.

S'ils n'aboutissent pas à un pareil accord, la valeur de chaque immeuble antérieure au régime de l'indivision sera estimée séparément par le tribunal chargé de mettre fin à l'indivision d'après la disposition du premier paragraphe, qui décidera de proposer au propriétaire de l'immeuble ayant la valeur la plus élevée d'acheter les autres immeubles d'après cette valeur et, si cette proposition est acceptée et si le prix est payé, l'indivision prend fin.

Si la contre valeur n'est pas payée, ou s'il n'est pas fourni pour son paiement une garantie de banque ou une garantie en nature dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement du tribunal devenu définitif, l'ensemble des immeubles indivis sera vendu aux enchères en conservant la propriété par étages et en y joignant les autres immeubles si leur situation le permet, d'après le plan de reconstruction, sinon en supprimant la propriété par étages, et il sera mis fin à l'indivision; le produit de la vente sera réparti parmi les propriétaires dans la proportion de la valeur estimée pour chaque immeuble d'après le deuxième paragraphe.

D) Taxes et impôts

Art. 55. — La constitution de la propriété par étages et de la servitude d'étage est exempte de tous impôts et taxes tant qu'elle ne comporte pas de transfert de la propriété à un tiers. Cette exemption s'étend également aux formalités de transformation en propriété par étages et en servitude d'étage en vertu de l'art. 51, des servitudes constituées après l'entrée en vigueur du Code civil.

Les propriétés par étages sont, dès leur constitution, communiquées par le conservateur du Registre foncier à la Municipalité et au bureau du fisc de la localité où est inscrit l'immeuble principal.

**E) Situation dans les localités où il n'existe pas de
Municipalité**

Art. 56. — Les charges confiées aux Municipalité par la présente loi sont remplies, dans les localités où il n'existe pas de Municipalité, par la Municipalité du chef lieu du département ou de l'arrondissement dont dépend la localité en question et dans les endroits mentionnés à l'art. 47, de la Loi No. 6785 sur la Reconstruction, par la Municipalité intéressée.

F) Date d'entrée en vigueur

Art. 57. — La présente loi entrera en vigueur six mois après la date de sa publication.

G) Autorité chargée de l'exécution

Art. 58. — Les dispositions de la présente loi seront exécutées par le Conseil des Ministres.

Traduction par
Tevfik ORMAN

Table —————>

T A B L E

	Pages
CHAPITRE PREMIER :	
DISPOSITIONS GENERALES	
A — Propriété par étages et servitude d'étage ...	381
B — Relations	384
C — Fin de l'indivision et droit de préemption ...	385
D — Champ d'application des dispositions générales	385
CHAPITRE II :	
CONSTITUTIONS DE LA PROPRIETE PAR ETAGE ET DE LA SERVITUDE D'ETAGE	
A — Règle générale	386
B — Registre de la propriété par étages	386
C — Constitution de la propriété par étages	387
D — Constitution de la servitude d'étages	389
CHAPITRE III :	
DROITS DES PROPRIETAIRES D'ETAGE ET DES TITULAIRES DES SERVITUDES D'ETAGES	
A — Droit des propriétaires d'étages	390
B — Droit des titulaires des servitudes d'étages ...	390
CHAPITRE IV :	
OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'ETAGE ET DES TITULAIRES DES SERVITUDES D'ETAGE	
A — Obligations des propriétaires d'étages	391
B — Obligations des titulaires de servitudes d'étage	396
CHAPITRE V :	
ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE PRINCIPAL	
A — Règle générale	396
B — Plan d'administration	396

C — Réunions et décisions de l'Assemblée des propriétaires d'étages	397
D — L'administrateur	400
E — Contrôle de l'administration	404
F — Innovations et additions	405
G — Aliénations et affaires importantes	406

CHAPITRE VI :

FIN DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES ET DE LA
SERVITUDE D'ÉTAGE

A — Fin de la propriété par étages	407
B — Fin de la servitude d'étages	410

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

A — Interdictions	410
B — Adaptation à la nouvelle situation	410
C — Situation de la propriété par étages en cas d'association (Indivision) d'après la loi spéciale	412
D — Taxes et impôts	413
E — Situation dans les localités où il n'existe pas de municipalité	414
F — Date d'entrée en vigueur	414
G — Autorité chargée de l'exécution	414
