

DECRET N° 2011/1131 /PM DU 11 MAI 2011
fixant les modalités d'application de la loi n° 2010/022 du
21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- Vu la loi n° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire ;
- Vu la loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2009/222 du 30 juin 2009 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété.

ARTICLE 2.- (1) L'état de la répartition des charges est établi par le syndic et comporte deux rubriques distinctes portant l'une sur les charges générales et l'autre sur les charges spéciales.

(2) Les charges générales comprennent les charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

(3) Les charges spéciales sont relatives au fonctionnement, à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et à chaque service collectif.

ARTICLE 3.- Dans l'état de répartition des charges, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories est fixée et à défaut, il y est indiqué les bases sur lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de celles-ci.

ARTICLE 4.- (1) Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément, que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

(2) L'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés s'imposent au nouvel acquéreur au nouveau titulaire du droit sur un lot ou une partie d'un lot.

ARTICLE 5.- (1) La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la surface utile dudit lot ou de ladite fraction.

(2) Un texte particulier fixe les modalités de calcul de la surface utile mentionnée à l'alinéa 1 ci-dessus.

ARTICLE 6.- (1) Tout notaire qui est sollicité pour établir un acte de transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est tenu de notifier, sans délai, la sollicitation au conseil syndical et au syndic.

(2) La notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun.

Lorsque l'acquéreur évoqué au paragraphe 1 ci-dessus est une personne morale, il est fait mention de sa raison sociale et de l'identité de son mandataire.

ARTICLE 7.- (1) Dès notification de l'intention de transfert de propriété ou de droits réels, le syndic informe par tout moyen laissant trace écrite et ayant date certaine, le notaire instrumentaire des charges qui grèvent le lot objet de la transaction.

(2) Le nouvel acquéreur ou titulaire des droits cédés se substitue de plein droit au copropriétaire cédant et est tenu de payer les créances résultant des charges qui grèvent le lot au moment de la conclusion de l'acte de transfert de propriété ou de cession des droits réels.

(3) Les créances visées à l'alinéa 2 ci-dessus deviennent exigibles et font partie du prix de la cession.

(4) Dès conclusion définitive de l'acte translatif de propriété ou de droits réels, le notaire instrumentaire transmet au syndic une copie de l'acte et si des charges grevaient le lot, le montant des sommes recouvrées pour le compte du Syndicat.

CHAPITRE II
DE L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE
SECTION I
DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 8.- Le règlement de copropriété prévu par la loi susvisée comporte obligatoirement les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leurs usages ;

- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'Assemblée générale, ainsi que les critères de désignation du syndic et du conseil syndical ;
- les principes de la fixation de la quote-part des parties communes ;
- les modalités de répartition des charges relatives aux parties communes ;
- la description de l'ensemble des immeubles, des parties privatives et communes ;
- le critère et le mode de calcul de la répartition des charges ;
- le mode de désignation du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée du mandat.

ARTICLE 9.- Doivent être annexés au règlement de copropriété, les plans d'architecture et les plans topographiques approuvés.

ARTICLE 10.- L'état descriptif de division est établi, pour le compte du promoteur, par un géomètre assermenté.

ARTICLE 11.- (1) Il est joint au contrat de vente de chaque lot ou de chaque fraction de lot, une copie du règlement de copropriété et de l'état descriptif du lot concerné.

(2) Pour marquer son adhésion au règlement de copropriété en cours au moment de l'acquisition de son lot, le nouveau copropriétaire est tenu d'apposer sa signature tant sur la copie du règlement annexée à son acte d'acquisition que sur l'original détenu par le notaire.

SECTION II CONVOCATION ET DE LA TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 12.- (1) Les copropriétaires se réunissent en Assemblée générale constitutive du syndicat dans le mois suivant l'acquisition définitive par au moins deux copropriétaires de leurs lots. Cette Assemblée, convoquée par le promoteur, est chargée de désigner le syndic et éventuellement le conseil syndical.

(2) En dehors de l'Assemblée générale constitutive, l'Assemblée Générale est convoquée par le syndic après avis du conseil syndical s'il en existe déjà.

ARTICLE 13.- (1) La convocation de l'Assemblée générale est :

- d'initiative par le syndic lorsqu'elle intervient dans la périodicité fixée par le règlement de copropriété ou une résolution de l'Assemblée générale ;
- de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart (1/4) des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix ;
- de droit également quand la demande est faite par au moins les deux tiers (2/3) des copropriétaires.

(2) En dehors de la convocation d'initiative, toute demande de convocation de l'Assemblée générale est adressée au syndic avec copie au président du conseil syndical. Elle précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

(3) Dans les cas de convocation de droit prévus à l'alinéa 1 ci-dessus, le syndic est tenu de convoquer l'Assemblée générale dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la demande.

Passé le délai, l'Assemblée générale est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après mise en demeure faite au syndic restée infructueuse pendant huit (8) jours.

(4) Le refus injustifié du syndic de convoquer l'Assemblée générale constitue une faute lourde.

ARTICLE 14.- (1) La convocation de toute session de l'Assemblée générale contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise les questions soumises à la délibération.

A défaut d'une disposition du règlement de copropriété ou d'une résolution de l'Assemblée générale, l'initiateur de la convocation fixe le lieu et l'heure de la réunion.

(2) La convocation de l'Assemblée générale est notifiée au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion sauf en cas d'urgence, ou à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

(3) Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou des résolutions de l'Assemblée générale, cette dernière se réunit dans la commune de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 15.- Six (6) jours au moins avant la tenue de l'Assemblée Générale, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peuvent notifier à l'initiateur de la convocation, les questions dont ils souhaitent l'inscription au rôle. L'état de ces questions est notifié aux membres de l'Assemblée Générale deux (2) jours au moins avant la date de la réunion.

ARTICLE 16.- Sont notamment notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- 1- le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe le numéro du compte bancaire et le montant du solde de ce compte lorsque l'Assemblée générale est appelée à approuver les comptes ;
- 2- le budget prévisionnel accompagné du rapport d'activités de la dernière année ainsi que de l'état d'exécution du budget en cours lorsque l'Assemblée Générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

- 3- le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
- 4- les projets de contrat lorsque l'Assemblée générale est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ;
- 5- les avis rendus par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire ;
- 6- les conclusions du rapport de l'Administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné par la juridiction compétente et si l'Assemblée générale est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

ARTICLE 17.- L'Assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites dans les délais.

ARTICLE 18.- (1) Il est tenu une feuille de présence qui indique le nom et domicile de chaque copropriétaire, personne physique ou morale et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

(2) Cette feuille est émarginée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

ARTICLE 19.- Au début de chaque réunion, l'Assemblée générale désigne un Président. Le syndic assure le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

ARTICLE 20.- (1) Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée. Il est signé par le Président et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote. Il mentionne en outre les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la délibération, de ceux qui n'ont pas pris part au vote, ainsi que de ceux qui se sont abstenus.

(2) Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

ARTICLE 21.- Le délai prévu à l'article 16 de la loi n° 2010/022 susvisée pour contester les décisions de l'Assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.

ARTICLE 22.- Une délégation de pouvoir donnée par le syndicat au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

La délégation peut toutefois autoriser le mandataire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum.

CHAPITRE III DE L'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

SECTION I DU CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 23.- (1) Lorsque le règlement de copropriété n'a pas fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, celles-ci sont fixées dans les conditions de majorité prévues à l'article 51 de la loi n° 2010/022 susvisée par l'Assemblée générale qui désigne les membres du conseil syndical.

(2) La durée du mandat des membres du conseil syndical telle que prévue par la loi peut être renouvelée dans les mêmes conditions que celles qui ont prévalu lors de la première désignation.

ARTICLE 24.- Le conseil syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité du Syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats.

Il assiste le syndic dans l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilité à cet effet par ce dernier, peut prendre connaissance et copie au bureau du syndic ou dans un lieu arrêté de commun accord avec lui, des diverses catégories de documents.

ARTICLE 25.- Les fonctions de Président et de membre du conseil syndical sont gratuites.

SECTION II DU SYNDIC DE COPROPRIETE

ARTICLE 26.- (1) Sous réserve des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic de copropriété peuvent être assumées par toute personne physique ou morale détentrice de la carte professionnelle prévue par la réglementation en vigueur.

(2) La durée du mandat du syndic de copropriété ne peut excéder trois (3) années. Cette durée est susceptible de renouvellement.

(3) Dans le premier règlement de copropriété, le promoteur est tenu de désigner un premier syndic de copropriété.

L'acte de désignation de ce premier syndic de copropriété inclus dans le règlement de copropriété est enregistré au même moment par le notaire instrumentaire commis par le promoteur et soumis aux mêmes formalités de publicité foncière. Son mandat expire de plein droit lors de la première Assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

(4) Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic de copropriété l'est par la première Assemblée générale du syndicat des copropriétaires ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

(5) L'acte de désignation du syndic est signé soit par le Président de l'Assemblée générale du syndicat des copropriétaires qui préside la session au cours de laquelle intervient ladite désignation, soit par le président du conseil syndical dûment habilité par l'Assemblée générale.

(6) Les conditions de la rémunération du syndic de copropriété sont fixées par l'Assemblée générale et constituent des dépenses communes.

ARTICLE 27.- (1) Lorsque la durée du mandat du syndic vient à terme alors que l'Assemblée générale du syndicat des copropriétaires n'a pas encore pourvu à son remplacement, il y a tacite reconduction jusqu'à la décision de remplacement ou de renouvellement.

(3) Le syndic de copropriété qui souhaite résilier son mandat en informe, au moins trois (3) mois d'avance, le président du conseil syndical par écrit et convoque au moins deux mois avant une Assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires avec ce seul point inscrit à l'ordre du jour.

(4) Le conseil syndical procède ou fait procéder, dès réception de la notification de la volonté du syndic de copropriété de résilier son mandat à un contrôle général des comptes et de la gestion du syndic.

ARTICLE 28.- Le personnel de la copropriété est recruté et géré par le syndic de copropriété. Il fixe ses conditions de travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

ARTICLE 29.- Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication des lots qui leur appartiennent ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 30.- Le syndic détient les archives du syndicat, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes.

ARTICLE 31.- (1) Le syndic de copropriété peut obtenir le versement :

- 1- de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ;
- 2- au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'Assemblée générale, ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente ;
- 3- en cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;
- 4- de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux, dans les conditions fixées par décision de ladite Assemblée ;
- 5- de provisions spéciales éventuellement décidées par l'Assemblée générale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

(2) L'Assemblée générale décide, s'il y a lieu, des modalités de placement des fonds prévues à l'alinéa 1 ci-dessus.

ARTICLE 32.- Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat sauf stipulation contraire du règlement de copropriété. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 33.- (1) En cas d'urgence dûment constaté par le conseil syndical, le Syndic de copropriété peut faire procéder à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

(2) Le règlement de copropriété fixe la nature des travaux visés à l'alinéa 1 ci-dessus, ainsi que le montant maximum des dépenses autorisées.

ARTICLE 34.- Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées dans un délai maximum de cinq (5) jours ouvrables à compter de leur perception au compte bancaire ouvert au nom du syndicat. Le règlement de copropriété ou une délibération de l'Assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser audit compte.

ARTICLE 35.- (1) Un carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic de copropriété.

(2) Lorsque la copropriété comporte plusieurs bâtiments, le Syndic de copropriété ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

(3) Les modalités d'établissement et de la tenue du carnet d'entretien sont fixées par un texte particulier du Ministre en charge de l'habitat.

SECTION III DES UNIONS DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 36.- (1) Les unions des syndicats des copropriétaires sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs à plusieurs copropriétés, ainsi que la satisfaction d'intérêts communs à leurs syndicats.

(2) Les unions peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement.

(3) Les unions peuvent recevoir l'adhésion des sociétés immobilières et de tous les autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

ARTICLE 37.- L'adhésion à une union est décidée par l'Assemblée générale de chaque syndicat.

L'Assemblée générale de l'union est constituée par les syndics de copropriété, les représentants légaux des sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à l'union.

Les syndics participent à l'Assemblée générale de l'union en qualité de mandataires du ou des syndicats qu'ils représentent.

CHAPITRE IV DE L'OBTENTION DES TITRES DE PROPRIETE

ARTICLE 38.- (1) Tout propriétaire d'un immeuble bâti en copropriété désirant aliéner un ou plusieurs lots, saisit le notaire territorialement compétent d'une demande indiquant :

- le ou les numéros du ou des lots à aliéner ;
- le plan du ou des lots à l'échelle 1/100, visé par le service du cadastre territorialement compétent ;
- les plans de masse et de situation visés par le service du cadastre territorialement compétent.

(2) Avant d'établir l'acte, le notaire s'assure et sous sa propre responsabilité, qu'il y a concordance entre le ou les lots objets de l'aliénation et les textes en vigueur en matière de copropriété.

(3) Le notaire saisit les services territorialement compétents des affaires foncières, pour suite de la procédure d'établissement du titre de propriété.

ARTICLE 39.- La demande visée à l'article 68 de la loi n° 2010/022 susvisée est accompagnée de :

- la copie du titre foncier du terrain sur lequel le bâtiment est construit ;
- les plans de masse et de situation du terrain visés par les services du cadastre ;
- les plans des différents niveaux avec la division des lots ;
- les coupes verticales du bâtiment ;
- les plans d'assainissement.

ARTICLE 40.- Dès réception du dossier transmis par le notaire, les services compétents des affaires foncières l'inscrivent au registre des dépôts suivant l'ordre chronologique des dates et heures d'arrivée et s'assurent de sa conformité avec les lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 41.- Avant d'établir le titre de propriété, le service compétent des affaires foncières est tenu de vérifier, sous sa responsabilité, la régularité des pièces produites et de s'assurer notamment de :

- la disponibilité du ou des lots dont l'aliénation est envisagée ;
- la concordance entre le ou les lots aliénés et celui ou ceux prévus dans le règlement de copropriété.

CHAPITRE V DES RECOURS CONTENTIEUX

ARTICLE 42.- (1) A défaut de nomination du syndic par l'Assemblée générale des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le Président de la juridiction compétente désigne le syndic par ordonnance à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

(2) L'ordonnance du Président de la juridiction compétente fixe la mission du syndic ainsi que la durée de son mandat. Cette durée peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

(3) Indépendamment des missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1 du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par l'article 46 de la loi n° 2010/022 susvisée et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'Assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux (2) mois avant la fin de ses fonctions.

(4) La mission du syndic désigné par le Président de la juridiction compétente cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée générale.

ARTICLE 43.- (1) Nonobstant le cas prévu à l'article 42 ci-dessus et lorsque la copropriété est dépourvue d'un syndic, le Président de la juridiction compétente peut, à la requête de toute personne ayant un intérêt à ester en justice, désigner un administrateur provisoire de la copropriété.

(2) L'Administrateur provisoire désigné est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives de la copropriété et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, de convoquer l'Assemblée générale en vue de la désignation d'un Syndic.

(3) Les fonctions de l'Administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'Assemblée générale.

ARTICLE 44.- (1) A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'article 51 de la loi n° 2010/022 susvisée, le Président de la juridiction compétente, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

(2) S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être présentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

(3) L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions. Ces conditions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'Assemblée générale.

ARTICLE 45.- (1) Dans les cas de défaillance ou de carence du syndic, le conseil syndical et à défaut tout copropriétaire peut l'assigner par devant le Président de la juridiction compétente statuant en matière d'urgence en vue de la désignation d'un Administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'Administrateur provisoire ; sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets.

(2) Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, l'action en justice ne sera recevable que si elle est justifiée d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit (8) jours.

ARTICLE 46.- (1) Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une délibération de l'Assemblée générale.

(2) L'autorisation prévue à l'alinéa 1 ci-dessus n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement des créances, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des urgences, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine Assemblée générale des actions introduites.

ARTICLE 47.- Toute personne ayant intérêt à agir en justice peut, par requête motivée, saisir le Président de la juridiction compétente, aux fins de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie à une instance portant sur l'exécution de la construction de l'immeuble ou sur les garanties dues au titre des responsabilités encourues à l'occasion de l'exécution de ladite construction, en cas de participation directe ou indirecte, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée à ladite construction du syndic, de son conjoint, de leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré.

ARTICLE 48.- Le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie.

ARTICLE 49.- (1) Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

(2) Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi et par le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 48 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

(3) Les notifications et mises en demeure sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le Syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

ARTICLE 50.- Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formulée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 51.- (1) Lorsque l'Administrateur provisoire est investi par le Président de la juridiction compétente de tout ou partie des pouvoirs de l'Assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les concilier éventuellement.

A cet effet, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la décision envisagée.

(2) Les décisions prises par l'Administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des délibérations.

(3) L'Administrateur provisoire, ou le syndic si ce pouvoir lui est maintenu, adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

(4) L'Administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au Président de la juridiction compétente à la demande de celui-ci et, en tout état de cause, à la fin de sa mission.

(5) Le syndic informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'Administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'Assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

CHAPITRE VI
DISPOSITION FINALE

ARTICLE 52.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au journal officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 11 MAI 2011

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**




Philemon YANG