

Loi n° 2005-78 du 4 août 2005, modifiant et complétant le code des droits réels promulgué par la loi n° 65-5 du 12 février 1965 (1).

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier : Les dispositions de l'article 97 du code des droits réels promulgué par la loi n° 65-5 du 12 février 1965 sont abrogées et remplacées par les dispositions suivantes :

Article 97 (nouveau). - Le président du syndicat des propriétaires est choisi ou remplacé, s'il y a lieu, à la majorité prévue à l'article 91 du présent code et conformément à la procédure fixée au règlement de copropriété prévu à l'article 90 du même code.

Sa mission est définie par le présent code et par le règlement de copropriété.

Le syndicat des propriétaires peut attribuer une partie ou la totalité des missions du président du syndicat à la majorité prévue à l'article 91 du présent code à un syndic immobilier professionnel, qui les exerce conformément aux dispositions du présent code et le règlement de copropriété visé à l'article 90 du même code.

En entend par syndic immobilier professionnel, tel que désigné ci-dessus, toute personne physique ou morale qui exerce à titre professionnel moyennant rémunération l'administration des parties communes d'un immeuble ou groupe d'immeubles ou d'un ensemble immobilier. Il est soumis dans l'exercice de son activité à un cahier des charges qui sera approuvé par arrêté du ministre de l'intérieur et du développement local.

Si le président de syndicat de propriétaires n'a pas été choisi ou n'a pas été remplacé à la suite d'une révocation ou d'un empêchement, ou dans le cas où ses missions n'ont pas été confiées à un syndic immobilier professionnel, le président de la collectivité locale dans la circonscription de laquelle est situé l'immeuble doit, après mise en demeure adressée aux propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception et demeurée deux mois sans effet, prendre une décision de désignation d'un président provisoire du syndicat des propriétaires, parmi eux ou parmi les syndics immobiliers professionnels, pour une période qui ne saurait être inférieure à six mois, jusqu'au choix par les propriétaires d'un président du syndicat ou l'attribution de ses missions à un syndic immobilier professionnel par le syndicat des propriétaires à la majorité prévue à l'article 91 du présent code.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 30 juillet 2005.

La décision de désignation du président provisoire du syndicat des propriétaires ou l'attribution de ses missions à un syndic immobilier professionnel comporte la détermination des travaux de réparation, de restauration, de maintenance et d'entretien qui revêtent un caractère d'urgence résultant des règlements sanitaires, de la sécurité et de la prévention en vigueur, ainsi que le montant de la contribution que chaque copropriétaire ou celui qui agit en lieu et place, tel que le locataire ou autre, doit payer pour couvrir les dépenses et frais.

En cas de retard ou tergiversation de la part d'un propriétaire ou des exploitants précités dans le paiement des quote-parts et participations aux dépenses mises à leur charge conformément aux dispositions du présent code et du règlement de copropriété, le président du syndicat peut le contraindre au paiement des sommes dont il est redevable au moyen de la procédure de l'injonction de payer, l'exploitant du local peut réclamer du propriétaire les sommes qu'il a payées à ce sujet.

L'injonction de payer est exécutoire, vingt quatre heures après sa notification, conformément à la procédure prévue par le code de procédure civile et commerciale. Le recours en appel n'est pas suspensif d'exécution.

Art. 2. - Il est ajouté au code des droits réels promulgué par la loi n° 65-5 du 12 février 1965 l'article 97(ter) et l'article 97(quater) dont la teneur suit :

Article 97 (ter). - Nonobstant toute poursuite pénale, le non-respect par le syndic immobilier professionnel des dispositions de cette loi ou du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité est passible des peines suivantes :

- l'avertissement,
- la suspension provisoire de l'exercice de la profession en tant que syndic immobilier professionnel pour une durée de six mois à un ans,
- la suspension définitive de l'exercice de l'activité par le syndic immobilier professionnel.

L'avertissement est infligé par le président de la collectivité locale concernée, en cas de manquement répété et constaté de la part du syndic immobilier professionnel dans l'exécution des missions qui lui sont confiées, et ce, après avertissement et l'inobservation du manquement dans un délai maximum de dix jours.

La peine de la suspension provisoire de l'exercice de l'activité est infligée par décision du gouverneur de la région concernée au vu d'une requête adressée au président de la collectivité locale dans la circonscription de laquelle est situé l'immeuble, formulée par le tiers des propriétaires au minimum ou qui agissent en lieu et place, tel que le locataire ou autre, et ce, après invitation du syndic immobilier professionnel concerné à déposer ses conclusions dans un délai de dix jours.

La peine de la suspension provisoire de l'exercice de l'activité est infligée également en cas d'infliction plus de deux avertissements à l'encontre du syndic immobilier professionnel.

La peine de la suspension définitive de l'exercice de l'activité est infligée par décision du gouverneur de la région concernée à l'encontre du syndic immobilier professionnel dont trois décisions de suspension provisoire de l'exercice de l'activité sont prononcées à son encontre pendant cinq ans.

La peine infligée est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum de quinze jours.

La décision d'infliction de la peine à l'encontre du syndic immobilier professionnel est notifiée également dans le même délai visé au paragraphe précédent au président de la collectivité locale et au syndicat des propriétaires.

Le président de la collectivité locale concernée désigne un syndic immobilier professionnel provisoire en vue de remplacer son collègue suspendu provisoirement ou en vue de la liquidation de ses dossiers en cas de suspension définitive de l'exercice de l'activité.

Article 97 (quater). - Est passible de la peine d'emprisonnement de 16 jours à 2 mois et d'une amende de trois cents dinars à trois mille dinars ou de l'une des deux peines, toute personne qui exerce la profession de syndic immobilier professionnel contrairement aux dispositions du paragraphe quatre de l'article 97 (nouveau) du présent code.

Est applicable, la même peine à toute personne qui ne se conforme pas à la décision de suspension provisoire ou définitive de l'exercice de l'activité visée à l'article 97 (ter) du présent code.

Art 3. - Il est ajouté à l'article 102 du code des droits réels deux paragraphes nouveaux dont la teneur suit :

Paragraphe (deux). - La vocation de ces parties ne peut être changée que par autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, conformément à l'article 75 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La transformation de ces parties en local à usage professionnel, administratif ou commercial ou pour l'exercice d'une autre activité non conforme à sa vocation initiale ou leur destination à titre professionnel à la location en tant qu'appartements meublés pour une courte période n'excédant pas un mois, est considéré, comme changement de vocation de l'immeuble au sens du présent article.

Paragraphe (trois). - Toute contravention aux dispositions du paragraphe précédent entraîne l'infliction des peines prévues à l'article 84(bis) du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 4 août 2005.

Zine El Abidine Ben Ali