

**Loi n° 97-68 du 27 octobre 1997, modifiant et complétant le code des droits réels (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 articles 85, 89, 90, 91, 92, 97, 99, 102, 380, 381, 384, 388 et 394 du code des droits réels sont abrogés et remplacés par les articles suivants :

Article 85 (nouveau). - Lorsque l'immeuble construit ou le groupe d'immeubles construits est propriété de plusieurs personnes et comporte plusieurs étages ou appartement ou locaux commerciaux ou professionnels ou autres appartenant privativement à une seule personne ou plusieurs personnes, celles-ci sont présumées copropriétaires du terrain sur lequel est édifié l'immeuble, ainsi que de ses parties communes qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif, ou à l'intérêt de l'une d'elles.

Sont considérées communes les parties des constructions, ainsi que les terrains, superficies, espaces, couloirs, passages, équipements, canalisations, locaux de gardiennage, ascenseurs, escaliers, terrasses, patios et autres parties et composantes destinées à l'utilisation ou à la jouissance de tous les propriétaires ou de certains d'entre eux, tant que le contraire n'a pas été spécifié dans le titre de propriété.

Les séparations mitoyennes entre deux appartements ou locaux sont propriété commune entre leurs propriétaires.

Ces dispositions ainsi que les dispositions suivantes s'appliquent aux ensembles immobiliers qui constituent une unité architecturale intégrée comportant des parties et des commodités communes au sens du deuxième paragraphe du présent article.

---

(1) Travaux préparatoires

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 21 octobre 1997.

Article 89 (nouveau). - L'ensemble des propriétaires visés au paragraphe premier de l'article 85 du présent code sont constitués de plein droit et en vertu de la présente loi en syndicat de propriétaires doté de la personnalité civile, et d'un président qui en est le mandataire légal, chargé de la représenter en justice en tant que demanderesse ou défenderesse, ainsi qu'auprès des diverses administrations et entreprises publiques.

Le président du syndicat est choisi conformément aux dispositions de l'article 97 du présent code.

Le président du syndicat peut être assisté d'un comité composé de trois à neuf propriétaires choisis parmi eux à la majorité fixée à l'article 91 du présent code.

Le syndicat des propriétaires est chargé notamment de la conservation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, de la gestion et de l'entretien des parties communes, conformément aux dispositions du présent code, et du règlement de copropriété visé à l'article 90.

Le syndicat des propriétaires peut conclure avec les organismes de professionnels, tous contrats nécessaires à la préservation, au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble.

Il peut au besoin engager et suivre, pour le compte des propriétaires, toutes procédures d'immatriculation ou de régularisation foncière.

Article 90 (nouveau). - Le syndicat des propriétaires doit adopter un règlement dit "règlement de copropriété" comportant la détermination, la fixation et la description de chaque partie commune, en vue d'assurer la bonne utilisation et la bonne gestion de l'immeuble, et ce, conformément à un règlement-type approuvé par décret pris sur proposition du ministre chargé des affaires foncières.

Il peut être ajouté à ce règlement de copropriété des règles spécifiques répondant aux caractéristiques de l'immeuble en copropriété, approuvées par l'ensemble des propriétaires à la majorité fixée à l'article 91 du présent code et conformément aux procédures fixées par le règlement de copropriété.

Ce règlement oblige l'ensemble des propriétaires ainsi que ceux qui acquièrent d'eux un droit sur l'immeuble.

Un exemplaire du texte du règlement de copropriété est déposé au siège de la collectivité locale dans la circonscription de laquelle est situé l'immeuble.

Un autre exemplaire est déposé à la conservation de la propriété foncière lorsqu'il s'agit d'un immeuble immatriculé, pour être mentionné sur les titres fonciers concernés.

Il peut être recouru à l'arbitrage pour les litiges résultant de l'application de ce règlement.

Article 91 (nouveau). - L'insertion ou la modification des règles spécifiques dans le règlement de copropriété ne peut avoir lieu qu'à la majorité des propriétaires présents ou de leurs représentants, et chacun d'entre eux dispose d'un nombre de voix correspondant à la fraction qui lui revient dans les parties communes et indivises.

Toutefois, lorsque la fraction dont dispose un propriétaire dépasse la moitié de l'ensemble des parts dans les parties communes indivises, le nombre de voix dont dispose ce propriétaire est réduite à l'ensemble des voix du reste des propriétaires.

Dans ce cas, ainsi que dans les autres cas de partage égal des voix, celle du président du syndicat est prépondérante.

Article 92 (nouveau). - Le président du syndicat peut, à son initiative ou à celle du tiers au moins des propriétaires convoquer une assemblée générale pour connaître des questions relatives à la gestion des parties communes et chaque fois qu'il est utile.

La convocation se fait par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par des convocations écrites remises directement aux intéressés contre signature de reçus.

L'assemblée générale des propriétaires n'est régulière qu'en présence de la moitié des propriétaires, en personne ou par représentation.

Les décisions sont prises à la majorité prévue à l'article 91 du présent code et à défaut du quorum susvisé, de nouvelles convocations sont adressées dans les quinze jours suivant la date fixée pour la première assemblée.

Les décisions au cours de la deuxième assemblée générale sont prises à la majorité des présents quel que soit leur nombre ou les quote-parts de ceux qu'ils représentent.

L'assemblée générale décide des pouvoirs qu'elle juge utile de donner au président du syndicat pour gérer l'immeuble, conformément au règlement de copropriété prévu à l'article 90 du présent code.

Le président de la collectivité locale dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble peut prescrire au président du syndicat ou au président provisoire désigné en application du paragraphe troisième de l'article 97 du présent code, la convocation de l'assemblée générale des propriétaires chaque fois que de besoin.

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.

Ses pouvoirs sont fixés par le présent code et par le règlement de copropriété.

Si un 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, le président de la collectivité locale dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble doit, après mise en demeure adressée aux propriétaires et demeurée un mois sans effet, prendre un arrêté de désignation d'un président provisoire du syndicat, parmi eux ou en dehors d'eux, pour une période qui ne saurait être inférieure à six mois renouvelables par tacite reconduction, jusqu'au choix par les propriétaires d'un président parmi eux ou en dehors d'eux, à la majorité prévue à l'article 91 du présent code.

L'arrêté de désignation du président provisoire comporte s'il y a lieu désignation des travaux de réparation, de restauration 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 propriétaire ou celui qui est en ses lieu et place, tel que l'occupant ou 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 de l'utilisateur du local dans le paiement des quote-parts de dépenses mises à sa charge conformément aux dispositions du présent code et du règlement de copropriété, le président du syndicat peut le contraindre au paiement au moyen de la procédure de l'injonction de payer, et l'utilisateur du local peut exiger du propriétaire la restitution de ce qu'il a payé à ce sujet.

Article 99 (nouveau). - Lorsque le bâtiment comporte des étages et des appartements et que deux au moins appartiennent à deux personnes ou plus, il est extrait du titre foncier initial, ou du titre foncier unifié autant de titres fonciers dérivés que de parties privatives, conformément aux plans topographiques établis par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un ingénieur topographe agréé conformément à la législation en vigueur.

La quote-part revenant à chaque partie privative dans les parties communes et indivises est déterminée conformément aux règles techniques en vigueur.

Le titre foncier initial de l'immeuble lôti demeure, après établissement des titres fonciers dérivés, relatif uniquement aux parties communes indivises.

Article 102 (nouveau). - Une partie privative individualisée ne peut être divisée qu'avec l'autorisation du syndicat des propriétaires à la majorité fixée à l'article 91 et compte tenu de la législation et de la réglementation urbanistique en vigueur.

Article 380 (nouveau). - La conservation de la propriété foncière tient, outre le registre des titres fonciers :

1 - un registre des demandes d'inscriptions et radiations établissant leur ordre chronologique suivant la date du dépôt de ces demandes ou la date de réception des jugements d'immatriculation rendus par le tribunal immobilier, ainsi que les documents présentés à l'inscription et d'une façon générale, toutes pièces et écrits nécessaires à une inscription, à une mention ou à une radiation.

2 - un registre de dépôt établissant le résumé des opérations dont l'inscription est acceptée ainsi que la date de l'inscription.

La conservation de la propriété foncière doit clôturer quotidiennement le registre des demandes d'inscription et le registre de dépôt.

Article 381 (nouveau). - Le registre des demandes d'inscription et le registre de dépôt sont tenus en deux exemplaires dont l'un est déposé à la cour d'appel dans le ressort de laquelle se trouve la direction régionale dans les trente jours suivant la clôture du registre.

Article 384 (nouveau). - Tous les registres tenus par la conservation de la propriété foncière sont cotés et signés en première et dernière page par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la direction régionale, qui indique en outre en première page et sous sa signature de nombre de pages dont se compose le registre.

Article 388 (nouveau). - La conservation de la propriété foncière ne peut tant qu'il n'ya pas empêchement légal refuser définitivement ni retarder une inscription, une radiation d'inscription, une réduction ou une rectification d'inscription régulièrement requises, ni refuser ou retarder la délivrance d'un certificat de propriété à celui qui y a droit ni un certificat d'inscription à toute personne qui les demande.

La décision de la conservation de la propriété foncière de refuser ou de différer peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal immobilier dans un délai d'un mois à compter de sa notification, et le silence gardé par la conservation de la propriété foncière à l'expiration d'un délai de quatre mois est considéré comme décision implicite de refus. Le tribunal immobilier statue sur le recours après avoir pris l'avis de la conservation de la propriété foncière, et ordonne s'il y a lieu l'accomplissement de la formalité demandée, et ses décisions, dispensées de toute notification est immédiatement exécutoire, les droits des intéressés étant préservés quant au fond.

Le requérant peut demander au président du tribunal immobilier ou à son remplaçant d'ordonner la prénotation de son recours qui est communiqué pour avis à la conservation de la propriété foncière. Le tribunal immobilier ordonne s'il y a lieu la radiation de la prénotation du recours.

Article 394 (nouveau). - Toute personne qui demande une inscription, une radiation d'inscription, une réduction ou une rectification d'inscription doit déposer une copie originale du contrat ou de l'acte, accompagnée des pièces justificatives nécessaires, après les avoir soumis aux formalités de l'enregistrement conformément aux dispositions du code de l'enregistrement et du timbre.

Les opérations visées à l'alinéa précédent font l'objet d'inscription à la date du dépôt du dossier à la conservation de la conservation foncière.

Sont dispensées du droit d'inscription toutes les opérations d'inscription, de radiation de rectification ou de réduction requises

par l'Etat et pour son compte, portant sur les immeubles et droits réels immobiliers qui lui appartiennent.

Art. 2. - Il est ajouté au code des droits réels un article 97 bis ainsi conçu :

Article 97 bis. - Le président de la collectivité locale concernée prescrit les travaux d'entretien et de réparation nécessités en vertu des lois et règlements en vigueur, aux frais des propriétaires intéressés ou de ceux qui sont en leur lieu et place.

Les dépenses qui auraient pu être engagées à cet effet par la collectivité locale en vertu de la législation et de la réglementation en vigueur sont recouvrées suivant la procédure du recouvrement des créances des collectivités locales.

Art. 3. - Le vocable "union des propriétaires" figurant aux articles 93 - 94 - 95 - 96 et 98 (texte en langue arabe) du code des droits réels est remplacé par le vocable "syndicat des propriétaires".

Art. 4. - Le vocable "directeur de la propriété foncière", "conservateur de la propriété foncière" et "directeur régional de la propriété foncière" figurant dans le présent code sont remplacés par le vocable "conservation de la propriété foncière" :

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

Tunis, le 27 octobre 1997.

**Zine El Abidine Ben Ali**