

**DECRET N°2011-120/PRES/PM/MEF/MHU/MATD/MJ du 10 mars 2011 portant règlement
de copropriété au Burkina Faso. JO N° 17 DU 28 AVRIL 2011**

**LE PRESIDENT DU FASO,
PRESIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES**

- VU** la Constitution ;
- VU** le décret n°2007–349/PRES du 04 juin 2007 portant nomination du Premier Ministre ;
- VU** le décret n° 2010-105/PRES/PM du 12 mars 2010 portant remaniement du Gouvernement ;
- VU** la loi n°014/96/ADP du 23 mai 1996 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso, ensemble ses modificatifs ;
- VU** la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l’urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;
- VU** le décret n°97-054/PRES/PM/MEF du 06 février 1997 portant conditions et modalités d’application de la loi sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;
- VU** le décret n° 2007-424/PRES/SGG-CM du 13 juillet 2007 portant attribution des membres du Gouvernement ;
- VU** la loi n° 023-2010/AN du 11 mai 2010 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso ;
- Sur** rapport du Ministre de l’économie et des finances ;
- Le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 1^{er} décembre 2010 ;

DECRETE

–

Article 1 : Le présent décret a pour objet de définir le modèle type de règlement de copropriété prévu à l’article 73 de la loi n° 023-2010/AN du 11 mai 2010 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso.

Article 2 : Tout immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 023-2010 AN du 11 mai 2010 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso est régi par un règlement de copropriété, établi conformément aux dispositions de la loi sus visée.

Article 3 : Le propriétaire initial ou les copropriétaires d'un commun accord sont tenus d'élaborer un règlement de copropriété.

A défaut d'un règlement conventionnel et sous réserve des conditions ci-dessus, le règlement de copropriété est rédigé suivant le modèle ci-après annexé au présent décret.

Les copropriétaires peuvent prescrire des conditions spéciales ou des obligations déterminées dans le règlement de copropriété sous réserve des dispositions de l'article 11 de la loi n° 023-2010/AN du 11 mai 2010 susvisée.

Article 4 : Une copie du règlement de copropriété doit être remise à tout copropriétaire ou locataire.

Article 5 : Le Ministre de l'économie et des finances, le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme, le Ministre de l'administration territoriale et de la décentralisation et le Ministre de la justice, garde des sceaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Ouagadougou le 10 mars 2011

Blaise COMPAORE

Le Premier Ministre

Tertius ZONGO

Le Ministre de l'économie et des
finances

Lucien Marie Noël BEMBAMBA

Le Ministre de l'administration
territoriale et de la décentralisation
Clément Pengdwendé SAWADOGO

Le Ministre de l'habitat et de
l'urbanisme
Vincent T. DABILGOU

-
Le Ministre de la justice, garde des sceaux
Zakalia KOTE

-
REGLEMENT TYPE DE COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CONCERNANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DENOMME (...) EDIFIE SUR LE TERRAIN OBJET DU TITRE FONCIER N° (...) DE
LA CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE (...) SITUE A (...) SECTEUR (...)

PREAMBULE.

Le (la) soussigné (e),

M/ Mme/.....

Dénomination sociale.....

Adresse

Représenté(e) par, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés.

Le présent règlement de copropriété est destiné à régler les rapports de voisinage, les droits et charges respectifs des copropriétaires et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble immobilier.

Le présent règlement de copropriété oblige les différents propriétaires actuels et futurs et tous leurs ayants droit, cessionnaires ou locataires, et en général, quiconque jouit par les fonds, le revenu des appartements ou locaux faisant partie de l'ensemble immobilier. L'obligation susvisée résulte, pour chaque copropriété future, du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, dans chaque bail ou contrat de location, en général dans tout acte passif ou actif, qui produit effet ou sa conséquence d'occupant ou de propriétaire d'un appartement, il est spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire quel qu'il soit, s'oblige à l'exécution pleine et entière et sans réserve des clauses, charges et conditions du présent.

Première Partie

Dispositions générales

Chapitre I : Désignation et délimitation de l'ensemble immobilier

-

Article 1 : Le présent règlement de copropriété concerne l'ensemble immobilier dénommé (...) et édifié sur la propriété de (...) faisant l'objet du titre foncier n° de la circonscription foncière de (...) d'une superficie de et situé à (...), secteur (...).

Il est délimité comme suit :

- Au nord par

- Au sud par

- A l'est par
- A l'ouest par

Chapitre II : Description de l'ensemble immobilier

-
Article 2 : l'ensemble immobilier comprend [\[1\]](#)

Deuxième Partie

Parties privatives et parties communes

Chapitre I: Définition des parties privatives dans chaque immeuble

Article 3 : Les locaux et espaces, qui aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi par un géomètre expert agréé, compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements ;
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers ;
- les enduits de gros murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures ;
- les installations sanitaires des salles de bain, des cabinets de toilettes et water-closets ;
- les installations de la cuisine, éviers, etc... ;
- les placards et penderies ;
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces.

Les parties privatives comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé tels que terrasse, cour et jardin.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et espace, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements ou locaux, quand elles ne font pas parties du gros œuvre, et les séparations des parkings s'il en existe sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Chapitre II : Définition des parties communes.

Article 4 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires de chaque immeuble ou de tous les copropriétaires de la résidence.

Elles comprennent notamment :

A) Sol

- l'assiette foncière de chaque immeuble qui a été titrée ;

- l'ensemble du terrain restant après distraction des parties construites;

Les quotes-parts de terrain et parts d'indivision correspondant à chaque fraction sont données dans des tableaux en annexe.

B) Aménagements communs

- les aménagements communs tels que les espaces verts, et les voies intérieures de desserte ;
- les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- les appartements à usage de conciergerie ;
- tous les accessoires de ces parties communes.

C) Bâtiments

- les fondations, le gros mur de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;
- les couvertures ;
- les gaines et tuyaux d'aération, des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisation, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines ;
- les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tout autre dégagement ;

- les descentes, couloirs, parkings et autres espaces aménagés ainsi que les dégagements de sous sols, les locaux de machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts ;

- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisances et salles de douche à usage collectif, les locaux pour bicyclettes et motocyclettes.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée, qui sont parties privatives.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 5 : Sont du domaine de la copropriété et ne peuvent ainsi être octroyées à un seul copropriétaire :

La surélévation, l'édification, la transformation des bâtiments, de leur structure, de leur parc, jardin et parties communes, l'exploitation de la colonne d'air prolongeant verticalement des immeubles et sous-sols non encore fouillés ou exploités à ce jour.

Article 6 : Les parties communes et le droit qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Troisième partie

Règlement de copropriété

Titre I : Destination de l'immeuble

Usage de ses parties

Chapitre I : Destination des immeubles

Article 7 : Les appartements du complexe immobilier sont à usage principal d'habitation. Les locaux situés au rez-de-chaussée peuvent être affectés à l'usage de commerces autorisés. Ceux des étages pourront être aménagés à usage de bureaux en vue de l'exercice de professions libérales ou similaires.

Cependant, il ne peut être établi ni au rez-de-chaussée, ni aux étages aucune installation dangereuse, insalubre ou incommode, comportant ou non des moteurs à gaz, à pétrole ou à essence, qui par le bruit, l'odeur ou les émanations peuvent nuire aux occupants de l'immeuble.

Article 8 : Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 7 ci-dessus, le règlement de copropriété peut comporter des clauses complémentaires relatives au bon usage des appartements et d'une façon générale à la bonne tenue des immeubles.

L'insertion desdites clauses dans le règlement de copropriété est décidée par l'assemblée générale.

Chapitre II : Usage des parties privatives

Article 9 : Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées:

a) Quiétude

Les copropriétaires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, par leurs clients ou des personnes à leur service.

Ils ne peuvent loger aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

b) Bruit

L'usage des appareils audio-visuels, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements et à condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il a lieu à l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne peuvent faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne peut être étendu de linge aux fenêtres et balcons. Les vases à fleurs doivent être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il est fait obligation de se conformer aux règlements intérieur et administratif pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie des immeubles

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne peuvent être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires. Le tout doit être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

e) Antennes

L'installation d'antennes individuelles extérieures est soumise à autorisation du syndic.

f) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble peuvent apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est arrêté par le syndic qui fixe l'emplacement où elle peut être apposée.

g) Enseignes

Il ne peut être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sauf autorisation de l'assemblée générale.

h) Réparation

Les copropriétaires doivent souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant doit laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne doit être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés est autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations des canalisations, les robinets et chasses

de cabinets d'aisances doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

k) Responsabilité

Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chaque copropriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction doivent être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic aux frais du copropriétaire.

l) Surcharge des planchers

Il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait, la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

m) Modifications

Chaque copropriétaire peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de son appartement, mais il doit en aviser le syndic.

Ce copropriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il est responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Chapitre III : Usage des parties communes

Article 10 : Chacun des copropriétaires use librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrées ne peuvent en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes etc.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions et de matières encombrantes, les enlèvements de matières sales ou encombrantes, etc. doivent être faites à des périodes à définir par le syndic.

Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les enfants sont placés sous la responsabilité directe de leurs parents qui doivent contracter éventuellement une assurance les couvrant contre le risque d'accidents qui pourraient leur survenir au cours de leur séjour en ces lieux.

Titre II : Etat de répartition des charges

Article 11 : Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et pour chacune des catégories, de fixer :

- les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;

- et la quotité que doit en supporter chacun de ces lots.

Chapitre I : Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

I- Définition :

Article 12 : Les charges générales comprennent :

a) voirie et réseaux divers:

Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de la voirie intérieure.

b) Impôts :

Les impôts contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels sont assujettis toutes les parties communes de l'ensemble.

c) Services communs de l'ensemble immobilier :

- les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;
- les salaires des concierges avec leurs annexes et avantages en nature (logement, éclairage, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
- les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des espaces communs ;

- l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et l'entretien des vides ordures ;

- l'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs ;

- les frais d'entretien et de remplacement de l'installation des antennes collectives de télévision et de radio.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II- Répartition

Article 13 : Les charges générales sont réparties entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supportent seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

En matière de référé le juge peut habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger un mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical n'est pas pourvu d'un président, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les mêmes conditions ci-dessus, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

Chapitre II : Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments

I- Définition

Article 14 : Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs et piliers (sauf cependant les menus réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux sols et parkings et aux couloirs des sous-sols ;

- les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites des cabinets d'aisances ;

- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent mais seulement lorsqu'ils sont la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, les frais des persiennes, des gardes corps et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient parties privatives ;

- les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés bien qu'ils soient alors parties privatives ;

- les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux « assurances » et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments.

II- Ventilation

Article 15 : Les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble.

Chapitre III : Charges spéciales éventuelles

I- Définition

Article 16 : Les charges des services communs spéciales s'il en existe, sont définies d'un commun accord par les syndicats intéressés.

Article 17 : La répartition des charges concernant ces services communs, est faite sur toute base équitable entre les copropriétaires des syndicats intéressés.

Chapitre IV : Vestiges

Article 18 : Les fonds générés par la destruction de l'immeuble doivent être affectés à sa reconstruction ou à sa rénovation.

Titre III : Mutation de propriété et de jouissance.

Constitution de droits réels sur les parties privatives

Chapitre I : Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers.

Article 19 : Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées sont, à compter de la date du dépôt au bureau de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'ont pas été déposés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, ont adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Chapitre II : Mutation de copropriété

Article 20 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Section I : Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Article 21 : Le règlement de copropriété et ses modifications qui ont été effectivement déposés à l'époque où a été dressé un acte authentique réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un ou d'une fraction de lot doivent être préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse doit en être portée à l'acte. Le tout sous peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du cédant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 22 : Les dispositions contenues dans l'article précédent s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section II : Mutation de copropriété

Article 23 : Sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert, à la modification d'un droit réel ou à l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique.

I. Obligations aux charges

Article 24 : En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont exigibles, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau propriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Dans tous les cas, l'ancien et le nouveau propriétaire, restent solidairement liés, jusqu'à l'apurement complet de toutes les créances présentées par le syndicat à la date de la mutation du lot.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

II. information des parties

Article 25 : En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provisions.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'il est envisagé un acte devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au rédacteur de l'acte.

Section III : Notification des mutations, élection de domicile

Article 26 : Notification des mutations.

Tout 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 notifié, sans délai, au syndic par le rédacteur de l'acte.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 54 du présent règlement.

Article 27 : Election de domicile

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire de lot doit notifier au syndic son domicile. A défaut, il sera considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de l'immeuble concerné.

Section IV : Modification des lots

Article 28 : Aucun fractionnement d'un appartement ne peut être réalisé par voie de partage ou autrement, sans l'accord du syndicat des copropriétaires.

Chapitre III : Locations

Article 29 : Le copropriétaire qui consent à une location de son lot doit donner une connaissance au locataire des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux peut être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'a pas avisé le syndic de la location par lui consentie à moins que le locataire n'apporte lui-même la preuve de la location.

Article 30 : Le copropriétaire restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeure seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 31 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations.

Titre IV : Administration des parties communes

Chapitre 1 : Syndicat

Article 32 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat ayant une personnalité morale et une autonomie financière.

Ce syndicat a pour objet la conservation des immeubles et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété conformément au chapitre I du titre V.

Article 33 : Tout copropriétaire est, de plein droit, membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le conseil syndical, ou le cas échéant, par le syndic.

Article 34 : Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 023-2010/AN du 11 mai 2010 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso.

Article 35 : Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation est réalisée.

Si elle vient à cesser, le syndicat prend fin.

Article 36 : lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 27 de la loi n° 023-2010/AN du 11 mai 2010 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 27 de la loi ci-dessus citée.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Chapitre II : Assemblées générales des copropriétaires

Section I : Périodicité des réunions

Article 37 : Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale au plus tard un mois après la naissance du syndicat.

Article 38 : Lors de sa première réunion, l'assemblée nomme l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi n° 023-2010/AN portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso et arrête le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours. L'exercice annuel s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 39 : Il est tenu au moins une fois chaque année, au cours du premier trimestre, une assemblée générale des copropriétaires.

Article 40 : Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresse un projet d'ordre du jour.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en est requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section II : Convocations

Personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale.

I. convocations

Article 41 : Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 42 : Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 43 : Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions, dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, une nouvelle demande est adressée au président du conseil syndical. Elle indique les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation en adressant une requête au président du tribunal de grande instance qui, statuant en matière de référé, peut habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée.

L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical n'est pas pourvu d'un président, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les mêmes conditions que ci-dessus, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

II. Contenu des convocations et documents annexes

Article 44 : La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Article 45 : Sont 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 créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.
- 2- Le budget prévisionnel accompagné des documents ci-dessus, lorsque l'assemblée 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 est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 28, 117, 121, 128 à 136 du présent règlement.
- 4- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 91, 101, 122 et 124 du présent règlement.
- 5- Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 128 à 136 du présent règlement de copropriété, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

III. Ordre du jour complémentaire

Article 46 : Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée des questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requis.

Elle doit en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

IV. Délais de convocation –formes

Article 47 : Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 116 du présent règlement.

V. Personnes à convoquer

Article 48 : Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévue à l'article 55 du présent règlement.

VI. Fixation des lieu, date et heure de la réunion.

Article 49 : La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

VII. Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 50 : Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 45 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section III : Tenue des assemblées générales

Article 51 : L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 52 : L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre des suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre des suffrages. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée. Toutefois dans le cas prévu à l'article 43 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de le faire.

Article 53 : Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 54 : Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom, prénoms et domicile de chaque copropriétaire ou mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 59 et 60 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Article 55 : Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Un mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Ce mandat doit être fait par écrit.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 56 : Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 45 et 46 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 57 : Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération.

Sur la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires ou mandataires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux.

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

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Section IV.

Voix – majorité

Article 58 : Dans les assemblées générales, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divise dans l'immeuble.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Le syndicat statue à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires lorsqu'il s'agit de modifier le présent règlement.

Article 59 : Lorsque les frais qui sont entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 60 : Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui sont entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre proportionnel à leur participation aux frais.

Article 61 : A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- octroi à certains copropriétaires de l'autorisation de réaliser à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- réalisation des grands travaux d'entretien ;
- désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- révision de la répartition des charges communes en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives;
- installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires;
- mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque ;
- amendement du règlement de copropriété, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissance.

Article 62 : Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits réels immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et à son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa

servitude ;

- création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- édification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création de locaux à usage individuel ;
- réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes ;
- cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;

Article 63 : Une délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou sur une décision expressément déterminée.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'au montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et de la gestion du syndic.

Il est rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

Article 64 : Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion.

Elles sont notifiées aux absents au moyen d'une copie du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société.

Chapitre III : conseils syndicaux

Section I : Composition

Article 65 : Le syndicat principal et les syndicats secondaires des différents immeubles sont dotés, chacun d'un conseil syndical, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article 66 : Le conseil syndical principal, chargé de la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier, est composé d'un représentant de chaque syndicat secondaire des copropriétaires.

Article 67 : Les membres du syndicat sont choisis parmi les copropriétaires, les conjoints ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire d'un ou plusieurs lots, son représentant légal peut être membre du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou mandataires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 68 : Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 69 : Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée de deux ans. Ils sont rééligibles.

Article 70 : L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un suppléant.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 71 : Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Article 72 : En cas de vacance pour une raison quelconque, de plus de la moitié des sièges au conseil, une assemblée générale extraordinaire est convoquée par le syndicat selon les formes de convocation et de vote des assemblées ordinaires, à l'effet de pourvoir aux sièges vacants jusqu'à la fin de l'exercice en cours.

Si le syndic ne convoque pas l'assemblée susvisée, un simple copropriétaire a le droit de la provoquer au moyen d'une requête à introduire auprès du président du tribunal de grande instance.

Article 73 : Pour l'application des deux articles précédents, est considérée comme une cessation définitive des fonctions, le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 74 : En conséquence de ce qui précède, le conseil n'est plus régulièrement constitué et la procédure de l'article 72 du présent règlement doit être déclenchée lorsque la moitié des sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

Section II : Organisation

Article 75 : Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article 76 : Les fonctions de président, de membre et de suppléant du conseil syndical ne donnent lieu à aucune rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires de techniciens qui ont assisté le conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 61 du présent règlement.

Section III : Attributions

Article 77 : Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article 78 : Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés ou exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Article 79 : Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Article 80 : Autant que possible, le président du conseil syndical présente, chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activités portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section IV : Délibérations.

Article 81 : Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 82 : Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 83 : Les procès verbaux, inscrits sur un registre prévu à cet effet, sont signés par le président du conseil et le secrétaire de séance.

Article 84 : Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

Chapitre IV : Syndic

Section I : Nomination - révocation- rémunération

Article 85 : Les fonctions du syndic peuvent être assumées par un copropriétaire ou par une personne physique ou morale exerçant la profession de gestion des immeubles.

Article 86 : Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité des voix ou à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires par une ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Article 87 : L'assemblée générale ou le président du tribunal dans le cas visé à l'article précédent nomme le syndic pour une durée de deux ans.

Article 88 : L'assemblée générale peut, moyennant un préavis de deux mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception, révoquer le syndic. Il sera passé outre ce préavis en cas de motif grave rendant nécessaire la cessation immédiate de ses fonctions.

Article 89 : Si le syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il doit en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 90 : En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété peut être nommé dans les conditions prévues par l'article 86 du présent règlement.

Article 91 : Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 61 du présent règlement.

Article 92 : Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires le propriétaire initial de l'ensemble immobilier exerce à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il a droit, de ce chef, à une rémunération qui est fixée par l'assemblée générale.

Section II : Attributions

Article 93 : Règles générales

Le syndic est chargé notamment :

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- de concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au

conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;

- de veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs ;
- d'effectuer les réparations urgentes même d'office;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- de collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- de délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- d'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- de communiquer la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires au moins tous les trois mois ;
- de tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble du syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- d'entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 17 et 18 de la loi n° 023-2010/AN portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso, ainsi que pour la publication soit du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui doit y être annexé, soit des documents portant modifications de ces actes et ce, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Article 94 : Travaux urgents

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 104 ci-après il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement demander sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il y a lieu, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 95 : Personnel

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat, et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 96 : Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 26 du présent règlement. Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour, de la liste ci-dessus.

En cours d'année le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical des modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 97 : Archives

Le syndic, détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes concernant la copropriété, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat. Il détient en particulier, les registres concernant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits qu'il certifie conformes à ces procès verbaux.

Article 98 : Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il en organise la présentation de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel, qui est voté par l'assemblée générale.

Article 99 : Avances-provisions

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 104 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 100 : Dépôt des fonds

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte ouvert dans une banque ou dans un établissement financier au nom du syndicat.

Article 101 : Convention soumise à autorisation de l'assemblée générale

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré doit être spécialement autorisée, par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans laquelle elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 102 : Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale sauf dans les cas suivants :

- Pour toute action de recouvrement de créances même par voie d'exécution forcée ;
- Pour prendre inscription d'une hypothèque forcée au bénéfice du syndicat sur la fraction divise d'un copropriétaire débiteur ;
- Dans tous les cas d'urgence lorsqu'il s'agit, par exemple, dans le cadre d'une procédure de référé de :
 - faire arrêter les travaux entrepris par un copropriétaire ou toute autre personne en violation du règlement de copropriété ;
 - expulser un concierge;
 - solliciter une expertise pour constater les détériorations causées aux parties communes ;
 - constater les malfaçons dans les travaux ordonnés par l'assemblée générale ;
 - interdire à un copropriétaire de faire stationner son véhicule à un emplacement interdit ou qui ne lui est pas réservé.

Dans tous les cas le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement d'un syndicat ou dans lequel le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Section III : Exercice par le syndic de ses attributions

Article 103 : Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 61 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Chapitre V : Paiement des charges – provisions - recouvrement des créances du syndicat

Article 104 : Avances – provisions

Les copropriétaires versent au syndic :

- 1- une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

Cette avance est réajustée en plus ou en moins lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présente, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent ;

- 2- au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale ne peut excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;
- 3- en cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;
- 4- des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation de certains travaux ou aménagements.

L'assemblée générale décide s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Article 105 : Toutes sommes dont un copropriétaire est redevable au syndicat produit, après une mise en demeure du syndic, un intérêt de retard égal au taux bancaire moyen pratiqué pour les prêts aux particuliers.

La mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, accorde au copropriétaire défaillant, un délai de huit jours pour s'exécuter.

Article 106 : Recouvrement des fonds

Les dispositions des articles 30, 31, 34, 47, 48, 49 et 51 de la loi n° 023-2010/AN portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 107 : Il est institué une hypothèque forcée au profit du syndicat des copropriétaires pour garantir le paiement :

- 1- de la part contributive des copropriétaires aux frais annuels de gérance, de concierge, d'éclairage, de chauffage, d'impôts ou taxes diverses imputable au syndicat et dont le montant a été arrêté par la majorité de ses membres au cas où le règlement de copropriété n'aurait pas stipulé à cet effet une hypothèque conventionnelle, ou si celle-ci apparaît par la suite insuffisante ;
- 2- de toute part contributive pouvant être ultérieurement fixée par le syndicat pour dépenses et frais exceptionnels (grosses réparations, etc.).

Cette hypothèque porte sur la part divisée de chaque copropriétaire dans l'immeuble, et, ensemble, sur sa part indivise dans les parties communes de l'immeuble.

Article 108 : Dans les deux cas visés à l'article précédent, et à défaut d'accord pour une hypothèque conventionnelle, le syndic établit un état constatant le montant de la part contributive dont le paiement doit être garanti. Une copie de la décision du syndicat fixant la répartition des dépenses collectives entre ses divers membres, certifiée conforme, y est annexée.

Ces documents sont notifiés au copropriétaire intéressé, par lettre recommandée adressée au domicile dont il a fait élection.

A l'expiration d'un délai de cinq jours, Le président du tribunal statuant sur la requête en référé, homologue ces documents et ordonne l'inscription, sans délai d'une hypothèque sur le titre foncier divisé du copropriétaire ;

Le président du tribunal peut en cas d'urgence, ordonner sur requête toute inscription conservatoire.

Article 109 : Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, peut en exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel, peut en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel, des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation sont tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui peut exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui est dû ou des lots dont la propriété est démembrée.

Chapitre VI : Assurances

Article 110 : Le syndicat contracte les assurances contre :

- 1- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, le dégât des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

- 2- le recours des voisins et le recours des locataires ;

- 3- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, vices de construction ou de réparations, etc.).

Les ascenseurs font l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

-

Article 111 : Les questions relatives aux assurances sont débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombe le paiement des primes. Ils décident notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices sont signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

-

Article 112 : Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées peuvent toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paient seules les primes mais ont seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 113 : Chaque copropriétaire est tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours de voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Article 114 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales sont encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 115 : Les indemnités de sinistre sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par le privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il est décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales sont réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chapitre VII : Dispositions communes

Article 116 : Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'aux suivants sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, les notifications des convocations

peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 102 du présent règlement de copropriété.

Titre V : Décisions extraordinaires

Chapitre I : Modification du règlement de copropriété

Article 117 : Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage, et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées, aux conditions ci-après :

- si elles relèvent de l'objet d'un seul syndicat : par l'assemblée générale des copropriétaires, membres de ce syndicat ;
- si elles relèvent de l'objet de plusieurs syndicats : par les décisions uniformes adoptées par les assemblées générales des copropriétaires membres des syndicats intéressés.

En outre l'assemblée générale de chaque syndicat peut, dans les limites fixées par la loi, insérer au règlement des dispositions qui lui sont propres à condition de faire de ces dispositions des articles distincts, indiquant nettement à quel syndicat ils s'appliquent.

Article 118 : Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 119 : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 120 : La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Article 121 : La participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire peut saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Chapitre II : Actes d'acquisition et de disposition

Section I : Actes d'acquisition

Article 122 : Chaque syndicat peut, dans les limites de son objet, acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 123 : Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Section II : Actes de disposition

Article 124 : Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 125 : Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A défaut de décision dans ces conditions, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 126 : Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à l'unanimité.

Article 127 : L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Chapitre III : Amélioration – addition – surélévation.

Article 128 : Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation sont effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles ci-après.

Article 129 : L'assemblée générale des copropriétaires peut à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour

supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 130 : Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article ci-dessus.

Article 131 : Sous réserve des dispositions de l'article 133, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans des proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 135, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 132 : La part du coût de travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part, lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux. Les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuité sont majorées d'un intérêt égal au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée sous forme d'apport en société. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article 133 : La décision prévue à l'article 129 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui, dans le délai de deux mois, aurait saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Article 134 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant est prise à l'unanimité.

Article 135 : Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 129 du présent règlement, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 134 du présent règlement, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Chapitre IV : Reconstruction

Article 136 : En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Titre VI : Dispositions finales

Article 137 : Dépôt à la recette de la publicité foncière :

Le présent règlement de copropriété sera déposé au bureau de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Article 138 : Election de domicile :

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties aux présentes font élection de domicile à :

.....

Etat descriptif de division

Article 139 : Désignation des parcelles

L'ensemble immobilier est divisé en parcelles sur lesquelles sont édifiés des immeubles. Toutes les parcelles sont titrées et portent les numéros suivants :

.....

Division des immeubles en fractions

Le détail de division de chaque immeuble est donné comme suit :

.....

Tableau

(Exemple)

Immeuble Dénommé : objet du T.F. N°

de la circonscription foncière de

L'immeuble est divisé en..... fractions divisées et fractions indivises,

numérotées et définies comme suit :

I - Sous sol

Le sous sol couvrant une superficie de 329 m² et compris entre la côte 0,85 m et 1,83 m est divisé en 19 fractions numérotées et définies comme suit :

A) Fractions divisées

Fraction n°1 : de 6 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°22

Fraction n°2 : de 7 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°21

Fraction n°3 : de 6 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°29

Fraction n°4 : de 8 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°39

Fraction n°5 : de 7 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°35

Fraction n°6 : de 8 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°33

Fraction n°7 : de 9 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°40

Fraction n°8 : de 9 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°27

Fraction n°9 : de 9 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°32

Fraction n°10 : de 9 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°37

Fraction n°11 : de 8 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°36

Fraction n°12 : de 9 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°38

Fraction n°13 : de 8 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°20-20 a

Fraction n°14 : de 6 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°28

Fraction n°15 : de 6 m² de surface est composée d'un local débarras.

Cette fraction est liée à la fraction n°34

B) Fractions indivises communes

Fraction n°16 : de 9 m² de surface est constituée d'un local poubelle.

Fraction n°17 : de 26 m² de surface est constituée de la zone de circulation et accès au sous sol.

Fraction n°18 : de 164 m² de surface est constituée de terre plein.

Fraction n°19 : de 15 m² de surface est constituée par l'ensemble des piliers et murs porteurs.

II - Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée couvrant une superficie de 329 m² et compris entre la côte 0,20 m, 1,83 m et 3,26 m, 4,89 m est divisé en 7 fractions numérotées et définies comme suit :

A) Fractions divisées

Fraction n°20-20 a : de 124 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un placard, une buanderie, une salle de bain, un W.C et un jardin. Cette fraction est liée à la fraction n°3

Fraction n°21 : de 72 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure, est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, deux placards, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°2.

Fraction n°22 : de 73 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure, est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, deux placards, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°1.

B) Fractions indivises communes

Fraction n°23 : de 32 m² de surface est constituée d'une cage d'escaliers, une zone de circulation et d'un emplacement R.E.D.

Fraction n°24 : de 1 m² de surface est constituée de gaines d'aération

Fraction n°25 : de 1 m² de surface est constituée par l'ensemble des vides.

Fraction n°26 : de 26 m² de surface est constituée par l'ensemble des piliers et murs porteurs.

III - premier étage

Le premier étage couvrant une superficie de 329 m² et compris entre les côtes 3,26 m, 4.89 m est divisé en 7 fractions numérotées et définies comme suit :

A) Fraction divisées

Fraction n°27 : de 82 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un

appartement à usage d'habitation comprenant deux salons, deux chambres, une cuisine, un placard, une buanderie, une salle de bain et un W.C. cette fraction est liée à la fraction n°8.

Fraction n°28: de 72 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, deux placards, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°14.

Fraction n°29: de 73 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, deux placards, une buanderie, une salle de bain et W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°3.

B) Fractions indivises communes

Fraction n°30 : de 15 m² de surface est constituée d'une cage d'escaliers et d'un vide ordure.

Fraction n°24 : de 1 m² de surface est constituée de gaines d'aération.

Fraction n°31 : de 26 m² de surface est constituée par l'ensemble des vides.

Fraction n°26 : de 26 m² de surface est constituée par l'ensemble des piliers et murs porteurs.

IV – deuxième étage

Le deuxième étage couvrant une superficie de 329 m² et compris entre les côtes 6,32 m et 9,38 m, 11,01 m est divisé en 7 fractions numérotées et définies comme suit :

A) Fractions divisées

Fraction n°32 : de 82 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant deux salons, deux chambres, une cuisine, un placard, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°9.

Fraction n°33 : de 72 m² de surface et de 2,56 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, deux placards, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°6.

Fraction n°34 : de 72 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un placard, une buanderie, une salle de bain et un W.C. cette fraction est liée à la fraction n°6.

B) Fractions indivises communes

Fraction n°30 : de 15 m² de surface est constituée d'escaliers et d'un vide ordure.

Fraction n°24 : de 1 m² de surface est constituée de gaines d'aération.

Fraction n°31 : de 60 m² de surface est constituée par l'ensemble des vides.

Fraction n°26 : de 26 m² de surface est constituée par l'ensemble des piliers et murs porteur.

V – troisième étage

Le troisième étage couvrant une superficie de 329 m² et compris entre les côtes 9,38 m, 11,01 m et 12,44 m, 14,07 m est divisé en 7 fractions numérotées et définies comme suit :

A) fractions divisées

Fraction n°35 : de 82 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un

appartement à usage d'habitation comprenant deux salons, deux chambres, une cuisine, un placard, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°5.

Fraction n°36 : de 72 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, deux placards, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°11.

Fraction n°37 : de 37 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, deux placards, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°10.

B) Fractions indivises communes

Fraction n°30 : de 15 m² de surface est constituée d'escaliers et d'un vide ordure.

Fraction n°24 : de 1 m² de surface est constituée de gaines d'aération.

Fraction n°31 : de 60 m² de surface est constituée par l'ensemble des vides.

Fraction n°26 : de 26 m² de surface est constituée par l'ensemble des piliers et murs porteurs.

VI – quatrième étage

Le quatrième étage couvrant une superficie de 329 m² et compris entre les côtes 12,44 m et 14,07 m, 17,13 m est divisé en 7 fractions numérotées et définies comme suit :

A) Fractions divisées

Fraction n°38: de 82 m² de surface et de 2,68 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant deux salons, deux chambres, une cuisine, un placard, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°12.

Fraction n°39: de 73 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un placard, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°4.

Fraction n°40: de 73 m² de surface et de 2,86 m de hauteur intérieure est composée d'un appartement à usage d'habitation comprenant un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un placard, une buanderie, une salle de bain et un W.C. Cette fraction est liée à la fraction n°7.

B) Fractions indivises communes

Fraction n°30 : de 12 m² de surface est constituée d'une cage d'escaliers et d'un vide ordure.

Fraction n°24 : de 1 m² de surface est constituée de gaines d'aération.

Fraction n°31 : de 60 m² de surface est constituée par l'ensemble des vides.

Fraction n°26 : de 26 m² de surface est constituée par l'ensemble des piliers et murs porteurs.

[\[1\]](#) Nombre d'immeubles, d'étages et/ou d'appartements