

# La copropriété

## Loi du 13 août 1984 organisant le régime de la copropriété

Moniteur No 82

Lundi 26 novembre 1984

### LOI

#### Chapitre I

#### Des immeubles soumis au statut de copropriété

**Art 1.-** Les dispositions de la présente Loi régissent tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

**Art 2.-** Sont privatives les parties des terrains et bâtiments réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Sont communes les parties des bâtiments et terrains affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, tels le gros œuvre, le sol, les fondations, les cours, parcs et jardins, les voies d'accès, les caves, les canalisations y compris celles qui traversent les parties privatives, les passages et corridors, les locaux des services communs, les équipements et appareils communs.

**Art 3.-** N'est régi par le statut de copropriété que l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis dont chaque lot est desservi par une sortie sur la voie publique, sur une cour commune ou un passage donnant accès à la voie publique.

**Art 4.-** Chaque lot d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis devra posséder toutes les commodités et facilités, notamment une installation hydraulique, sanitaire, électrique, téléphonique et un système d'évacuation des eaux ménagères et des ordures.

**Art 5.-** Les plans des immeubles à bénéficier du statut de copropriété seront conçus de manière à assurer la plus grande indépendance des parties privatives l'une par rapport à l'autre. Ils contiendront la description détaillée et les dimensions des lots des parties privatives, communes et mitoyennes.

Les plans et spécifications afférents à la structure et aux réseaux divers seront, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur, soumis à l'Administration Communale aux fins d'approbation. Une copie des plans sera affichée dans un endroit quelconque de l'immeuble pour être consultée au besoin.

**Art 6.-** Les propriétaires d'immeubles déjà construits qui voudraient soumettre leurs immeubles au statut de copropriété, tel que défini ci-dessus, devront présenter une requête au maire de la commune, en y annexant les plans et documents indiqués à l'article 5 ci-dessus.

Après inspection des bâtiments par un ou trois ingénieurs délégués par la dite Administration, il sera émis, en cas d'approbation, un certificat d'éligibilité au statut de copropriété.

## **Chapitre II**

### **De la constatation des droits de copropriété**

#### **Du règlement de copropriété.**

**Art 7.-** Tous actes translatifs de copropriété seront passés devant notaire. Il y sera fait mention notamment des pièces et des plans indiqués à l'article 5 ou à l'article 6 ci-dessus.

Les titres de propriété d'un lot le désigneront par son numéro et le décriront sans équivoque par l'indication des parties privatives, communes et mitoyennes.

Le notaire gardera les plans et autres documents originaux, dûment visés par le Maire.

**Art 8.-** La vente d'un lot n'est pas assujettie à la formalité d'un arpentage préalable.

Il en est autrement de la vente de l'immeuble bâti, du groupe d'immeubles bâtis ou d'un immeuble tiré de ce groupe.

**Art 9.-** Un règlement de copropriété, par acte notarié, déterminera la destination des parties privatives et communes, la superficie de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis et celle de chaque partie privative, les conditions de jouissance et d'administration des parties communes, les restrictions dans la jouissance des parties mitoyennes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aux droits de jouissance des copropriétaires, d'autres restrictions que celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble.

**Art 10.-** Le règlement de copropriété indiquera la quote-part incombant à chaque lot dans les charges communes ou, à défaut, les bases de la répartition.

**Art 11.-** Au moment de l'acquisition de son lot, il sera remis à chaque copropriétaire une expédition du règlement de copropriété, ainsi que les copies certifiées des plans et documents visés à l'article 5 ci-dessus.

Le règlement de copropriété oblige tous les copropriétaires.

**Art 12.-** Les modifications au règlement de copropriété ne peuvent avoir lieu que par l'accord des copropriétaires réunis en assemblée générale sur la demande de deux (2) d'entre eux. A cet effet, la présence des trois quarts (3/4) des copropriétaires ou de leur représentant est nécessaire, la décision est prise par vote à la majorité des deux tiers (2/3) des copropriétaires présents ou représentés.

Toute modification de la destination de l'immeuble et de la répartition des charges devra obtenir l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés.

**Art 13.-** Les modifications au règlement de copropriété seront consignées dans un procès-verbal dressé à cet effet et transmis au notaire dépositaire de la minute du règlement, pour y être annexé.

Copie dudit procès-verbal sera délivrée par le notaire à chaque copropriétaire.

**Art 14.-** La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile et est régie par les conditions de la présente loi.

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

**Art 15.-** Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot.

**Art 16.-** Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale, leur exécution est confiée à un syndic désigné par l'assemblée générale, dans les conditions prévues par le règlement de copropriété.

**Art 17.-** Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble ou le groupe d'immeubles, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien de déférer à la demande de deux (2) copropriétaires en vue de convoquer l'assemblée générale, lorsque l'objet en aura été précisé, de faire procéder, même de sa propre initiative, en cas d'urgence, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, de représenter le syndicat dans tous les actes de la vie civile et en justice, dans les cas prévus à l'article 15 ci-dessus.

Le syndic sera toujours informé de toute action en justice par tout copropriétaire agissant en son nom.

**Art 18.-** Le mode de rémunération du syndic et les conditions de cessation de ses fonctions sont fixés par le règlement de copropriété.

**Art 19.-** Le syndic est responsable de l'inexécution des décisions du syndicat et de toute faute commise dans l'exécution de son mandat.

**Art 20.-** Toute clause du règlement de copropriété, contraire aux articles 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, ci-dessus sera réputée non écrite.

### **Chapitre III**

#### **Administration de la copropriété - Modification – Reconstruction**

**Art 21.-** Les parties communes sont dans l'indivision entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement.

Elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation.

**Art 22.-** Les cloisons ou murs communs à deux ou plusieurs parties privatives sont mitoyens entre les lots qu'ils séparent.

**Art 23.-** La surélévation et la construction de nouveaux bâtiments ne peuvent être décidées que par l'assemblée générale votant à l'unanimité des voix, en ce cas, les travaux n'en pourront être entrepris qu'après l'approbation des plans dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus.

**Art 24.-** Ne sont autorisés aucuns travaux susceptibles de compromettre la sécurité, la solidité et la salubrité de l'immeuble bâti, ni aucuns ouvrages susceptibles d'accroître le logement d'un copropriétaire, ni aucunes modifications à la façade de l'édifice.

**Art 25.-** Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il use et jouit librement des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble, en restant dans les limites établies par le règlement de copropriété.

**Art 26.-** Les parties communes et mitoyennes ne feront l'objet d'aucuns travaux susceptibles d'en diviser l'usage et la jouissance ou d'en accroître les commodités au profit d'un copropriétaire.

**Art 27.-** Un copropriétaire ne peut, en aucun cas, faire obstacle à l'exécution des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, même s'il s'agit de travaux qui pourraient porter atteinte à la jouissance de sa partie privative.

**Art 28.-** Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux visés à l'article 23, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur

lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité est à la charge de tous les copropriétaires; elle est répartie en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

**Art 29.-** Chacun des copropriétaires est obligé de contribuer à toutes les charges communes de l'immeuble dans la proportion déterminée par le rapport entre la superficie de sa partie privative et celle de l'ensemble des parties privatives.

**Art 30.-** Chacun des copropriétaires est responsable de l'entretien et de la conservation de sa partie privative.

**Art 31.-** Lorsque les différents lots tombent en vétusté ou sont détruits par un incendie, un ouragan ou quelque autre événement fortuit, l'immeuble bâti ou le groupe d'immeubles bâtis sera relevé à frais communs suivant la proportion établie à l'article 27 ci-dessus.

Cette décision sera prise par l'assemblée générale à l'unanimité des voix, comme indiqué à l'article 32 de la présente Loi.

**Art 32.-** En cas de destruction totale de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis, faute par les copropriétaires de s'entendre pour la reconstruction des édifices, les débris identifiables des parties privatives seront récupérés par, leur propriétaire.

Les parties communes et les débris non identifiés seront vendus aux enchères ou degré à gré, pour le prix à en provenir être partagé entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur de leur lot.

**Art 33.-** En cas de destruction partielle affectant moins de la moitié du bâtiment, la remise en état sera obligatoire si la majorité des propriétaires sinistrés, la demande.

Dans ce cas, les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis ayant subi les dommages, sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

**Art 34.-** Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article précédent, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

**Art 35.-** La reconstruction totale ou partielle de l'immeuble ne peut avoir lieu qu'après l'approbation requise à l'article 5 ci-dessus.

[www.crijhaiti.com](http://www.crijhaiti.com) Un site au service du Droit

**Art 36.-** Toutes actions nées de l'application de la présente loi, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, seront portées devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble.

Elles seront jugées comme affaire sommaires, sans remise ni tour de rôle.

En cas d'urgence, les différends seront portés devant le Juge des référés; les jugements de toutes natures rendus avant celui du fond ne peuvent être attaqués qu'en même temps que ce dernier.

Indépendamment des actions possessoires, celles visées au premier alinéa du présent article se prescrivent par trois (3) ans.

### **Disposition d'ordre général.**

**Art 37.-** Les modalités d'application de la présente loi pourront être fixées par Arrêté du Président à vie de la République.