



## CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE « OLFA »

### Rue Mimosa 2045 Ain Zaghouan -Tunis

---

#### REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE OLFA

AIN ZAGHOUAN 2045 - TUNIS

#### Chapitre premier : Dispositions générales

### Principe

Le règlement de copropriété est un acte écrit qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et détermine les droits et les obligations des copropriétaires. C'est un acte obligatoire qui s'impose aux copropriétaires comme aux locataires.

Une copie du règlement de copropriété doit être remise à chaque nouveau copropriétaire lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Le copropriétaire qui décide de louer son appartement doit également remettre une copie du règlement de copropriété au locataire.

**Article premier.** Le présent règlement de copropriété s'applique à l'ensemble immobilier désigné et décrit aux articles 4 et 5 du présent règlement conformément aux dispositions des articles N° 85 et suivant du code des droits réels.

**Article 2.** Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'utilisation, de gestion et de conservation des parties communes de l'ensemble immobilier.

- Fixer les parties communes utilisables par l'ensemble des copropriétaires ou par certains d'entre eux, ainsi que les parties privatives revenant à chacun d'eux.
- Fixer les droits des copropriétaires sur les parties divisées et sur les parties communes revenant à chacun, ainsi que les obligations aux quelles ils sont soumis
- Organiser la gestion de l'ensemble immobilier
- Fixer les règles de bon voisinage de la copropriété entre les différentes copropriétaires de manière à éviter et prévenir tout différent qui doit être réglé conformément à la loi

**Article 3.** Le présent règlement de copropriété, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées obligent tous les copropriétaires et tous ceux qui sont censés être en leur lieu et place et notamment les locataires.

#### Chapitre deuxième : Éléments constitutifs de l'ensemble immobilier

**Article 4.** Les descriptions de l'ensemble immobilier sont indiquées ci-après :

Gouvernorat : Tunis

Commune : Elkrum

Arrondissement municipal : Ain Zaghouan

Adresse : Rue Mimosa 2045 Ain Zaghouan

Date d'achèvement de la construction : Attestation de recollement de la municipalité d'Elkrum du : .....

Superficie totale de l'assiette foncière:.....

Titre foncier :.....

**Article 5 :** L'ensemble immobilier objet du présent règlement est constitué par les étages, niveaux et locaux ci-après :



## CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE « OLFA »

### Rue Mimosa 2045 Ain Zaghuan -Tunis

- Sous-sol constitué de parking de 43 places, 5 celliers et un dépôt
- Rez-de-chaussée constitué de 21 duplexes, 1 loge gardien et 1 local Syndic
- 1<sup>er</sup> étage constitué de 12 appartements et 4 duplexes
- 2<sup>ème</sup> étage constitué de 12 appartements
- 3<sup>ème</sup> étage constitué de 6 appartements

**Article 6.** L'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété se compose des parties privatives et des quotes-parts leurs correspondants dans les parties communes en application des titres de propriété initiaux et telles que fixées ou approuvées selon les critères et règlement en vigueur.

**Article 7.** Les parties communes telles que définies à l'article 85 du code des droites réels et qui sont à répartir entre les parties privatives déterminées à l'article 6 du présent règlement sur la base de la règle de 1/10000, sont constituées par :

- 1- La superficie totale du terrain sur lequel est édifié l'ensemble immobilier
- 2- Les superficies vertes afférentes à l'ensemble immobilier ainsi que les aires de stationnement des voitures et toutes autre surface commune délimitée par le plan topographique et telle que prise en considération lors de la délivrance du permis de construire et accompagné du plan de recollement.
- 3- Les fondations, piliers porteurs et l'assiette superficielle
- 4- Les escaliers
- 5- Toutes les conduites et canalisations alimentant les parties privatives en eau, électricité et gaz ainsi que toutes les conduites et canalisations d'évacuation des eaux usées situées entre les parties privatives et le domaine public, ainsi que les parties qui sont légalement communes
- 6- Les antennes communes de télévision
- 7- Les locaux affectés au gardiennage et au syndic
- 8- Les passages et voies faisant partie de l'ensemble immobilier
- 9- Les toitures des immeubles de la résidence
- 10- Et d'une façon générale, tous les espaces, équipements et parties présumées communes de par la loi et faisant partie intégrante de l'ensemble immobilier

**Article 8.** Les quotes-parts indiquées au tableau visé à l'article 7 sont prises comme base pour la répartition des charges et frais communs d'administration, d'entretien et de maintenance ainsi que pour le vote des décisions qui sont du ressort du syndic.

### Chapitre troisième : Règles relatives à l'utilisation des parties communes

**Article 9.** Chaque propriétaire a le droit d'utiliser ou de bénéficier dans les limites prévues par la législation et la réglementation en vigueur et notamment les règlements d'hygiène municipaux des parties privatives qui lui reviennent selon la vocation qui lui a été destinée à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à l'intégrité, à la sécurité et à l'esthétique de l'immeuble. Aucune tolérance ne pourra devenir un droit, acquis quelle qu'en puisse être la durée.

**Article 10.** Chaque propriétaire doit utiliser les parties communes conformément à leur vocation normale, à condition que cela ne fasse pas obstacle à l'utilisation normale de ces parties par les autres copropriétaires.

Aucune modification des parties communes ne peut se faire sans l'accord de l'assemblée générale du syndic des copropriétaires.

Aucun objet quelle qu'en soit la taille ne peut être entreposé ou stationné dans les parties privatives tel que les paliers. Le syndic a l'obligation, après en avoir averti le propriétaire par écrit, de procéder à son enlèvement.

Les parties communes ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des copropriétaires en assemblée générale.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que leur teinte et leur forme soient celle choisit par le syndic des copropriétaires.

Aucun aménagement, ni aucune décoration extérieure qui viendrait rompre l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être apportés. La pose de seiche linge à l'extérieur des fenêtres est strictement interdite.



## CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE « OLFA »

### Rue Mimosa 2045 Ain Zaghouan -Tunis

L'installation d'antenne sous dispositifs particuliers extérieurs de radio, de télévision et les travaux, quels qu'ils soient qui pourraient conduire à une modification extérieure de l'aspect des façades, notamment par percement de trous pour l'installation de climatiseurs, devront être préalablement approuvés par le conseil syndical. Il en sera de même pour tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes de l'immeuble.

Tous les copropriétaires devront brancher leur téléviseur sur l'antenne commune

Il ne pourra être place aucune plaque ou enseigne à l'extérieur de l'immeuble aux croisées des façades ni sur la toiture.

Les copropriétaires pourront apposer sur leur porte palière desservant leur appartement, une plaque désignant leur nom et qualité. Ils/elles pourront également apposer une plaque sur la case de la boîte aux lettres qui leur est destinée dans le vestibule d'entrée.

Toutes les plaques susvisées devront être d'un model analogue qui serait établi par l'architecte de l'immeuble. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être placée par qui que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, en surplus de celles prévues pour les copropriétaires à raison d'une pour chaque appartement ou duplexe.

**Article 11.** Chaque copropriétaire doit s'abstenir de tout acte ou fait portant atteinte à la tranquillité de ses copropriétaires et voisins, et de toute perturbation du fait de l'un des membres de sa famille, proches, invités ou locataires.

Dans tous les cas, il est interdit de stationner ou de veiller sur la pelouse et patiaux commune de la résidence après 10 heures du soir.

Les jardins et espaces libres devront être conservés par les occupants dans un état de propreté rigoureuse. Il est interdit de laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques.

Il est interdit d'y jeter des papiers cigarettes et tout type de déchets directement ou depuis les fenêtres de l'immeuble.

Il est interdit d'encombrer les chemins et voies de desserte de quelque façon que ce soit ou de les utiliser contrairement à leur destination.

**Article 12. Au cas où l'un des copropriétaires donne en location sa partie privative, il doit informer le président du syndic de la conclusion du contrat de location. Il doit donner une copie de la carte d'identité du locataire au président du syndic avant le premier jour d'occupation de la partie privative par le locataire. Si le locataire est étranger, le propriétaire doit donner copie de la déclaration de la location au poste de police de l'Aouina avant l'occupation de l'appartement ou du duplexe. Dans tous les cas le propriétaire doit fournir son numéro de téléphone pour le joindre et s'engage à se déplacer sur place pour résoudre d'éventuels problèmes causés par son locataire.**

**Le propriétaire bailleur demeure responsable à l'égard des autres copropriétaires de tout dommage qui pourrait être causé par le locataire et il répond seul de tout préjudice ou violation de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment en matière de locations aux personnes de nationalité étrangère.**

**Article 13.** Chaque copropriétaire est tenu d'assurer l'hygiène à l'intérieur et à l'extérieur du local dont il est copropriétaire et il est tenu de contribuer aux frais de toute opération de désinfection ou d'assainissement rendue nécessaire et portant aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes.

**Article 14.** Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble.

Dans le cadre de la location les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui le quel ils sont destinés.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun établissement insalubre, dangereux incommode ou immoral ou par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins.

Il ne pourra être introduit dans les locaux privatifs de matière considérées comme dangereuses, insalubre ou malodorante sous réserve toutefois des possibilités existante pour les locaux à usage commercial, dans le cadre des normes de la réglementation en vigueur.

Il ne devra pas être tendu de linge ou exposé des objets aux fenêtres ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses si ce n'est éventuellement aux endroits qui pourraient être réservés à cet effet.



## **CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE « OLFA »**

### **Rue Mimosa 2045 Ain Zaghouan -Tunis**

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter les multiplications des insectes et des rongeurs.

Ils devront en outre, se conformer aux directives qui leur seront données à cet égard par le syndic, aucun propriétaire ou occupant ne pourra posséder aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard ; sous cette réserve les animaux sont tolérés à condition qu'ils soient portés ou tenus en laisse à l'extérieur des parties privatives et que la propreté des parties communes s'en soit respectée.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les appuis des fenêtres, les garde-corps des balcons, loggias ou terrasses.

Les vases à fleurs devront être fixés pour en éviter la chute et reposer sur les dessous-étanches de nature à conserver l'excédent d'eau.

Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif des loggias, balcons ou terrasses, devront les maintenir en parfait état de propreté.

Ils s'interdisent d'effectuer des plantations d'espèces dont les racines seraient de nature à nuire à l'étanchéité ou la bonne tenue des ouvrages.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus etc.

Aucun des copropriétaires ou occupants ne pourra encombrer les vestibules d'entrée, escaliers, paliers de l'appartement, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Les ordures doivent être présentées au ramassage aux endroits indiqués et selon les modalités précisées par le syndic.

Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif des loggias, balcons ou terrasses devront ouvrir leurs accès pour vérifications, travaux d'entretien, etc....

Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients.

Les conduits de toute nature desservant exclusivement un local privatif devront être maintenus en bon état d'entretien par le propriétaire auquel ils appartiennent. Les conduits, de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront les conséquences de toute utilisation anormale des parties communes ou privatives et tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leur frais.

### **Chapitre quatrième : Des dépenses communes**

**Article 15.** Constituent des charges communes :

- Les taxes et redevances mises par la loi à la charge du syndic ou celles que les copropriétaires décident de charger le syndic de payer conformément aux dispositions de l'article 92 du code des droits réels.
- Les frais de nettoyage et les frais de l'eau et l'électricité pour les parties communes
- Les frais d'assainissement, désinfection, réparation ou restauration des parties communes.
- Les frais de gardiennage et d'assurance imposés par la législation et la réglementation en vigueur ou ceux que les copropriétaires décident à la majorité prévue à l'article 92 du code des droits réels.
- Toutes autres dépenses nécessaires au fonctionnement du syndic.



## CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE « OLFA »

### Rue Mimosa 2045 Ain Zaghuan -Tunis

**Article 16.** Les dépenses résultant des contrats de maintenance de conservation, et de gardiennage sont réparties entre tous les copropriétaires ou leurs ayants cause au prorata de leur quote-part des parties communes et telle qu'indiquée à l'article 6 du présent règlement.

**Article 17.** Le copropriétaire supporte seul les frais d'entretien, de conservation et de réparation afférents à la partie privative qui lui revient, tel que les jardins et les terrasses.

Seuls les copropriétaires concernés supportent les dépenses afférentes à la conservation et aux réparations des séparations mitoyennes

Tous les copropriétaires supportent les dépenses, afférentes aux jouissances, à l'entretien et au renouvellement des parties communes, au prorata de leur quote part et notamment les frais de consommation d'eau, d'électricité ainsi que les frais de nettoyage.

**Article 18.** Afin de permettre au président de syndic le règlement des dépenses communes, **chaque copropriétaire est tenu de payer sa cotisation syndicale annuellement et en avance** dont le montant est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires.

**Article 19.** Le président du syndic des copropriétaires tient un compte de recettes, et des dépenses, ainsi qu'un état inactif indiquant la situation comptable de chaque copropriétaire.

Les comptes du président du syndic sont chaque année présentés à l'approbation de l'assemblée générale.

#### Chapitre cinquième : Du syndic des copropriétaires

**Article 20.** Le syndic des copropriétaires l'ensemble immobilier visé à l'article 4 du présent règlement prend la dénomination de syndic des copropriétaires de la résidence OLFA son domicile est fixé à Rue Mimosa Ain Zaghuan 2045

**Article 21.** Le syndic des copropriétaires gère les parties communes de l'ensemble immobilier et prend dans le cadre de l'assemblée générale toute décision nécessaire à la bonne utilisation des parties communes et notamment :

- L'approbation et la modification s'il y a lieu du présent règlement
- L'élection du bureau du syndic pour deux années renouvelables et la fixation des attributions qui lui seront déléguées ainsi que les indemnités que lui seront accordées
- Le contrôle des travaux et modification tendant à l'augmentation de la valeur totale ou partielle de l'immeuble
- La détermination des engagements et des obligations à la charge des copropriétaires
- La fixation des contributions et avances mises à la charge des copropriétaires pour faire face aux dépenses du syndic
- L'organisation de l'utilisation des parties communes de l'ensemble immobilier
- L'approbation des comptes définitifs du syndic

**Article 22.** Le président du syndic des copropriétaires convoque tous les membres du syndic à l'assemblée générale en fixant la date de l'assemblée en indiquant l'année, mois, le jour et l'heure, conformément à l'article 92 du code des droits réels.

La convocation à l'assemblée générale doit indiquer l'ordre du jour.

Le président du syndic doit en outre afficher un extrait de la convocation de l'assemblée générale une semaine au moins avant la date fixée, et ce, à l'entrée de l'immeuble et dans les endroits prévus à cet effet.

Chaque propriétaire est membre de l'assemblée générale, et a le droit d'y assister en personne ou par mandataire qu'il désigne parmi les autres copropriétaires par mandat office.

Chaque membre ne peut représenter plus de trois (3) copropriétaires par titre de propriété.

**Article 23.** le syndic délègue à son président en plus des pouvoirs prévus à l'article 89 nouveau du code des droits réels, les pouvoirs nécessaires lui permettant de bien gérer l'ensemble immobilier et notamment :

- Représenter les copropriétaires auprès des autorités administratives et judiciaires



## CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE « OLFA »

### Rue Mimosa 2045 Ain Zaghuan -Tunis

- Ordonner la perception des contributions et avances mises à leur charge et payer les dépenses résultant de l'entretien de l'immeuble, de sa conservation et sa réparation.
- Conclure les contrats d'assurances nécessaires à la sécurité de l'ensemble immobilier.

**Article 24.** Le président du syndicat des copropriétaires est chargé de l'application des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires et procède à la conclusion des contrats de maintenance et de préservation des parties communes et notamment pour :

- L'enlèvement des résidus, déchets ordures ménagères et le nettoyage ;
- L'éclairage de l'ensemble immobilier, ainsi que le gardiennage ; la surveillance et toute autre tâche nécessaire à l'intérêt de l'immeuble ;
- La conservation des jardins, espaces verts, aires communes, parking, aires de stationnement des véhicules et équipement qui y sont afférents ;
- La conservation et le remplacement des installations de l'eau, de l'assainissement, etc. ;
- La restauration de l'ensemble immobilier et entretien des clôtures et murs d'enceinte ;

**Article 25.** Le président du syndicat des copropriétaires tient et assure la mise à jour de la liste nominative des copropriétaires de toutes les parties divisées visées à l'article 6 du présent règlement, ou de leurs ayants droits au sens de l'article 90 du code des droits réels.

- Le président du syndicat dépose une copie de cette liste auprès de la collectivité locale dans le ressort de laquelle est l'ensemble immobilier.

**Article 26.** En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, **le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndic, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation,** alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes versées par lui au syndicat à titre d'avance ou de provision.

- L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.
- **A défaut de satisfaire aux formalités ci-dessous exposées, le nouveau copropriétaire serait solidairement responsable avec les cédant vis-à-vis du Syndic des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé ; à quelque titre que ce soit au jour de la dite mutation.**
- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, un avis de la mutation doit être donné au syndicat par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis ; le Syndic peut former au domicile élu ; par acte extrajudiciaire ; opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.
- Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le moment et les causes de la créance et contiendra éllection de domicile dans le ressort du Tribunal de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans le dit délai.
- Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndicat, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation vis-à-vis du Syndic.
- Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquidées et exigibles à la date de la mutation.





## CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE « OLFA »

Rue Mimosa 2045 Ain Zaghouan -Tunis

---

### Chapitre sixième : De l'accomplissement des procédures légales et administratives.

**Article 27.** En cas de non respect du règlement de copropriété

- Cas du copropriétaire défaillant

Tout copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété peut voir sa responsabilité engagée.

Le syndic de copropriété doit d'abord adresser au copropriétaire qui enfreint le règlement une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception.

À la suite de cette mise en demeure, si le copropriétaire ne modifie pas son comportement, le syndic de à l'autorisation d'agir en justice à l'encontre de ce copropriétaire. Pour ce faire, il doit fournir un constat d'huissier démontrant que le règlement de copropriété n'a pas été respecté.

Le syndic peut également directement engager un référé devant le tribunal de grande instance lorsqu'il s'agit d'un trouble manifestement illicite.

- Cas d'un locataire défaillant

Tout locataire qui ne respecte pas le règlement de copropriété peut voir sa responsabilité engagée.

Il est nécessaire de contacter dans un premier temps le copropriétaire-bailleur pour que celui-ci rappelle à son locataire ses obligations.

En cas d'inaction du copropriétaire-bailleur, le syndic peut dans un deuxième temps intervenir directement auprès du locataire.

Si le locataire ne modifie toujours pas son comportement, le copropriétaire ou un autre locataire victime du désagrément peut assigner le locataire concerné devant le tribunal de grande instance pour obtenir la cessation et la réparation du trouble que le comportement fautif du locataire a pu leur causer.

**Article 28.** Chaque membre du syndic des copropriétaires doit informer le président du syndic de son domicile élu ou de son domicile réel afin de recevoir les avis et communications qui le concernent.

**Article 29.** Le présent règlement de copropriété est adopté en assemblée générale extraordinaire tenu le 16 Octobre 2011 fait l'objet d'un dépôt au siège de la municipalité de ELKRAM

**Article 30.** Un exemplaire du présent règlement de copropriété sera affiché en permanence aux entrées de la résidence.

**Le président du syndic**

Foued Noomen