

Art. 744. — Les parties privatives sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent divisément à chacun des co-propriétaires et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Sont réputées parties privatives :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols ;
- Les plafonds et les parquets, à l'exclusion du gros-œuvre ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, les volets ou stores ainsi que leurs accessoires ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et balustrades en fer des balcons ;
- Les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui dépendent ;
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux-coffres ;
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- Les installations des cuisines ;
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif ;

Sont présumés mitoyens entre les co-propriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs de locaux privatifs et non compris dans le gros-œuvre.

Art. 745. — Les parties communes sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des co-propriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les co-propriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- Le gros-œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées à usage commun ;
- Les logias, balcons, terrasses même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire ;
- Les locaux des services communs ;
- Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, les ascenseurs.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.

Art. 746. — La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la co-propriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Art. 747. — Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

Art. 748. — Un règlement de co-propriété, incluant ou non un état descriptif de division, détermine la destination des parties privatives et des parties communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de co-propriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des co-propriétaires sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

§ II — Des droits et obligations des co-propriétaires.

Art. 749. — Chaque co-propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et communes à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, ni de porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Art. 750. — Les co-propriétaires sont tenus de participer à deux catégories de charges :

— les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité qu'ils présentent à l'égard de chaque lot.

— les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot. Le règlement de co-propriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charge.

Art. 751. — La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux-tiers des co-propriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de décision par l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout co-propriétaire peut saisir le tribunal de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Art. 752. — Chaque copropriétaire peut poursuivre, en justice, la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à celle d'un autre co-propriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 750. Le tribunal peut procéder à la nouvelle répartition des charges.

Cette action doit être exercée par tout co-propriétaire dans le délai de 5 ans à partir de la publication du règlement de co-propriété à la conservation des hypothèques ; elle peut également être exercée par l'acquéreur d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot.

Art. 753. — Le règlement de co-propriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des co-propriétaires qu'à dater de leur publication à la conservation des hypothèques.

Art. 754. — Le co-propriétaire qui aliène à titre onéreux son lot est tenu de présenter au notaire, un certificat de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat ; avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur ; le syndic peut former, dans un délai de 8 jours à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Art. 755. — La collectivité des co-propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Art. 756. — Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire sont garanties par une hypothèque légale sur son lot.

Elles bénéficient, en outre, du privilège réservé au bailleur d'immeuble.

§ III — De l'administration et de la gestion de la copropriété.

Art. 757. — Le syndic est nommé par la première assemblée générale des copropriétaires qui peut lui adjoindre un suppléant.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, le syndic est désigné par le président du tribunal à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.