

Reprint of the Code Civil Mauricien (Amendment) Act 2018

Reprint No. 1 of 2019

Government Gazette of Mauritius No. 31 of 1 April 2019

**Code Civil Mauricien (Amendment) Act 2018, published as
Act 15 of 2018, by the direction of the Prime Minister for
the purpose set out in section 3(a) of the
Reprint of Laws Act**

LEGAL SUPPLEMENT

to the Government Gazette of Mauritius No. 103 of 10 November 2018

THE CODE CIVIL MAURICIEN (AMENDMENT) ACT 2018

Act No. 15 of 2018

I assent

PARAMASIVUM PILLAY VYAPOORY

Acting President of the Republic

9 November 2018

VI- SYNDICATS SECONDAIRES, SCISSION ET UNION

A - SYNDICATS SECONDAIRES

664-94. Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent

l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités peuvent, réunis en assemblée spéciale, à la majorité de l'article 664-35, décider la constitution entre eux d'un syndicat 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 de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 664-35.

Le syndicat secondaire est doté de plein droit de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente Section. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

664-95. L'assemblée générale d'un syndicat secondaire peut habiliter le président du conseil syndical secondaire ou, à défaut, un copropriétaire, à l'effet de représenter les copropriétaires du syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal —

- 1° en lui conférant, à la majorité de l'article 664-35, pour une durée d'un an, un mandat général de voter toutes les décisions relevant de l'article 664-34. Une résolution relative à ce mandat général est inscrite chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale;
- 2° en lui conférant un mandat spécial, à la majorité de l'article 664-35 ou 664-37 ou à l'unanimité de l'article 664-38, l'habilitant à voter une décision relevant de l'une ou l'autre de ces majorités ou unanimité.

Le mandataire rend compte de son mandat à la prochaine assemblée générale du syndicat secondaire.

B - SCISSION DE COPROPRIÉTÉ

664-96. La scission de copropriété peut intervenir, si la division au sol est possible, dans

les conditions suivantes —

- 1° lorsque les lots bâtis ou non bâtis appartiennent à un propriétaire unique;
- 2° lorsque les lots appartiennent à plusieurs propriétaires et correspondent à un ou plusieurs bâtiments.

Peut également faire l'objet d'une scission en volumes, un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes à destination différente, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Au sens du présent article, le logement social constitue une destination spécifique.

La scission ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

664-97. La demande de retrait est formulée —

- 1° soit par le propriétaire unique du ou des lots à retirer;
- 2° soit par une assemblée spéciale des copropriétaires du ou des bâtiments ou du ou des volumes à retirer, statuant à la majorité de l'article 664-35, sans possibilité d'application de l'article 664-36.

L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires initial statue, à la majorité de l'article 664-35, sans possibilité d'application de l'article 664-36, sur les demandes de retrait ainsi formulées, sur les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission, ainsi que sur les modalités de dissolution de ce syndicat.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 664-34, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la scission. A défaut, ces adaptations peuvent être effectuées par le Juge en Chambre.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement de ce nouveau règlement de copropriété.

En cas de scission, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité de l'article 664-35. Dans cette hypothèse, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.

664-98. La division ne prend effet que lorsque sont devenues définitives les décisions mentionnées à l'article précédent.

664-99. La liquidation du syndicat initial s'effectue conformément à la présente Section. Le patrimoine du syndicat est partagé en fonction des tantièmes des parties communes générales.

Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché.

Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

C - UNION DE SYNDICATS

664-100. Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement et d'ouvrages communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution et de tous autres propriétaires dont les

immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Elle peut être propriétaire des éléments communs qu'elle gère.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente Section.

Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union sauf en cas de scission.

Les éléments et ouvrages d'intérêt commun subsistants sont alors gérés conformément aux dispositions de l'article 664-1 alinéa 2.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité de l'article 664-35.

Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité de l'article 664-37.

664-101. Participent à l'assemblée générale de l'union —

- 1° le syndic de chaque syndicat des copropriétaires ou, a défaut, un copropriétaire désigné à cette fin par les assemblées générales des syndicats de copropriétaires;
- 2° les propriétaires qui ont adhéré à l'union, ou leur mandataire ou, s'il s'agit de personnes morales, leur représentant légal.

Un même représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs membres de l'union, et le président de l'union ne peut représenter l'un de ses membres.

664-102. Le président de l'union est élu par l'assemblée générale et en exécute les décisions.

664-103. Un conseil de l'union compose d'un représentant désigné par chaque membre de

l'union l'assiste et contrôle sa gestion. Il peut se voir déléguer, par l'assemblée générale de l'union, le pouvoir de prendre des décisions qui, dans une copropriété, relèveraient de la majorité des articles 664-34 et 664-35.

VII- COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

A - PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS

664-104. Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 pour cent des sommes exigibles en vertu de l'article 664-76, le syndic ou les copropriétaires qui assurent eux-mêmes la gestion collective de l'immeuble, doit ou doivent saisir le Juge en Chambre en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc* chargé d'examiner les causes de ces défaillances et de proposer les mesures nécessaires à la prévention d'une éventuelle aggravation de la situation comptable.

Aux mêmes fins, le Juge en Chambre peut être saisi par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votées par l'assemblée générale et exécutées, restent impayées depuis plus de six mois et si ce créancier a adressé au syndic ou aux copropriétaires qui assurent la gestion collective de l'immeuble un commandement de payer resté infructueux.

664-105. Le mandataire *ad hoc* a pour mission de prévoir et d'aménager, si possible, des facilités de paiement sous forme de moratoires et de versements échelonnés dans le temps.

Pour ce faire, il négocie directement avec les créanciers, les copropriétaires et les représentants du syndicat afin de proposer, dans l'intérêt de toutes les parties, certaines concessions nécessaires au remboursement progressif, total ou partiel, des dettes de la copropriété ainsi que des dettes personnelles de chacun de ses copropriétaires.

Lorsqu'elles ont reçu l'assentiment des intéressés ou de certains d'entre eux, les propositions du mandataire *ad hoc* sont alors transmises au Juge en Chambre et deviennent exécutoires par ordonnance de celui-ci.

B - ADMINISTRATION PROVISOIRE

664-106. Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à l'entretien de l'immeuble, le Juge en Chambre, saisi par le syndic, un créancier ou des copropriétaires représentant au moins 15 pour cent des voix, peut désigner par ordonnance, pour une année renouvelable, un administrateur provisoire de la copropriété.

Celui-ci est chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Il dispose, à cette fin, de tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et de tous ceux de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de celui de disposer de l'immeuble.

664-107. L'administrateur provisoire peut solliciter du Juge en Chambre —

- 1° la suspension ou l'interdiction provisoire de toutes les actions en justice intentées par les créanciers et tendant à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité pour défaut de paiement d'une somme d'argent. La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits;
- 2° l'autorisation de procéder à la scission de la copropriété ou à la vente de certaines de ses parties ou de ses dépendances. Le Juge en fixe alors les modalités.

664-108. L'administrateur provisoire doit, en outre, constituer un dossier en vue de l'obtention d'un financement de l'Etat ou de la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble qu'il est chargé d'administrer.

C - DESSAISISSEMENT

664-109. Lorsque le syndicat des copropriétaires est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en oeuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le Ministre du Logement ou le maire de la commune sur le territoire duquel est implanté l'immeuble peut saisir le Juge en Chambre aux fins de désignation —

- 1° d'un administrateur provisoire, s'il n'en a pas été nommé sur le fondement des articles 664-106 à 664-108;
- 2° d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en oeuvre.

La saisine peut être également effectuée par le syndic, l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant 15 pour cent au moins des voix du syndicat.

664-110. Si le rapport d'expertise confirme le caractère irrémédiable et la gravité de la situation financière, l'état de délabrement de l'immeuble et l'importance des travaux à mettre en oeuvre pour sa réhabilitation ou la nécessité de procéder à sa démolition, le Juge en Chambre peut dessaisir le syndicat des copropriétaires de la gestion de l'immeuble et la soumettre à la tutelle permanente d'un administrateur judiciaire.

En outre, lorsqu'aucun financement de l'État ou des collectivités locales ne paraît en mesure de permettre, à l'avenir, l'assainissement de la situation financière et la réhabilitation de l'immeuble, une procédure d'expropriation des copropriétaires peut être mise en oeuvre à la demande et au profit du Ministre du Logement ou du maire de la commune sur le territoire duquel est implanté l'immeuble.

VIII- DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DE PROCÉDURE

664-111. 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 lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée. Dans tous les cas, il doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

664-112. Tout intéressé peut demander au Juge en Chambre de désigner un mandataire *ad hoc* pour rester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou allies jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la dite construction.

664-113. A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

664-114. Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application des dispositions de la présente Section entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par cinq ans et les actions réelles par trente ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, cette notification étant faite dans le délai de deux mois de la tenue de l'assemblée générale.

664-115. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Section, le Juge en Chambre saisi par un copropriétaire d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 664-83.

664-116. Tous les litiges nés de l'application de la présente Section sont de la compétence du Juge en Chambre dans les limites et selon les dispositions des sections 71 et suivantes du Courts Act.

Les litiges relatifs à des copropriétés visées à l'article 664-65 peuvent être soumis a une procédure arbitrale.

664-117. Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la présente Section, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au dernier domicile notifié an syndic. Elles peuvent l'être par communication électronique permettant de garantir la preuve de la date de réception, sauf si plus d'un tiers des membres du syndicat s'y oppose.

664-118. En vue de l'application de l'article 664-117, chaque copropriétaire on titulaire d'un droit d'usufruit on de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu.

.....