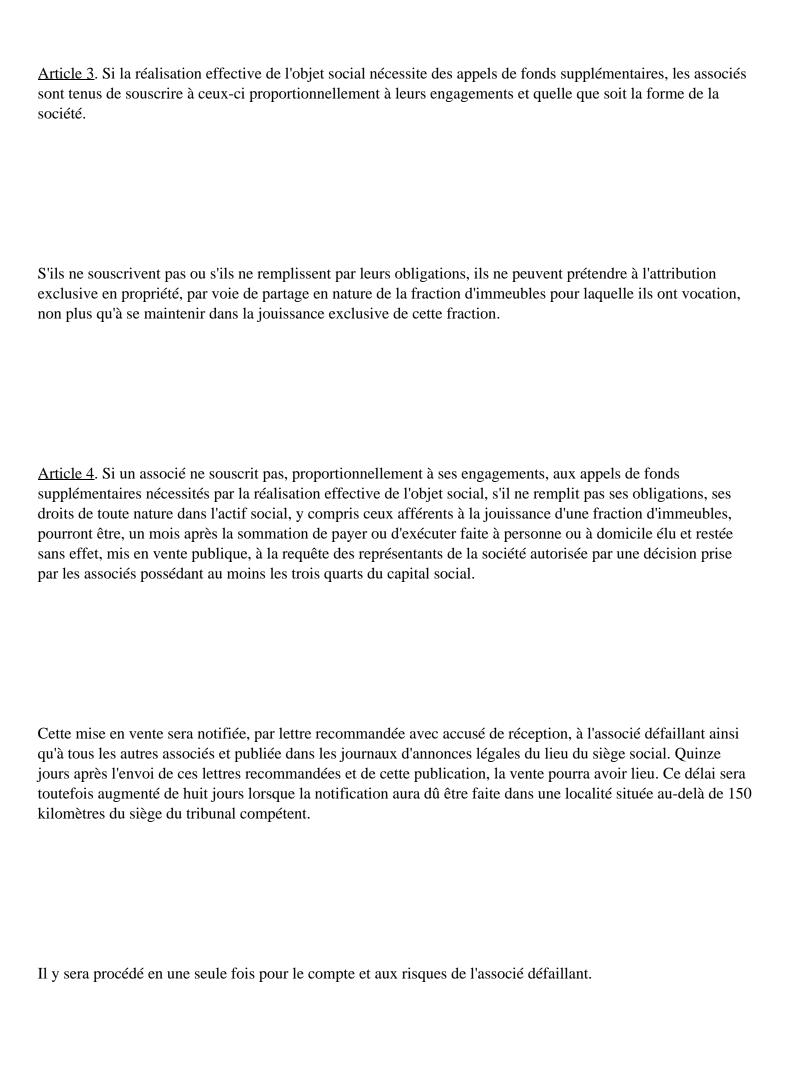
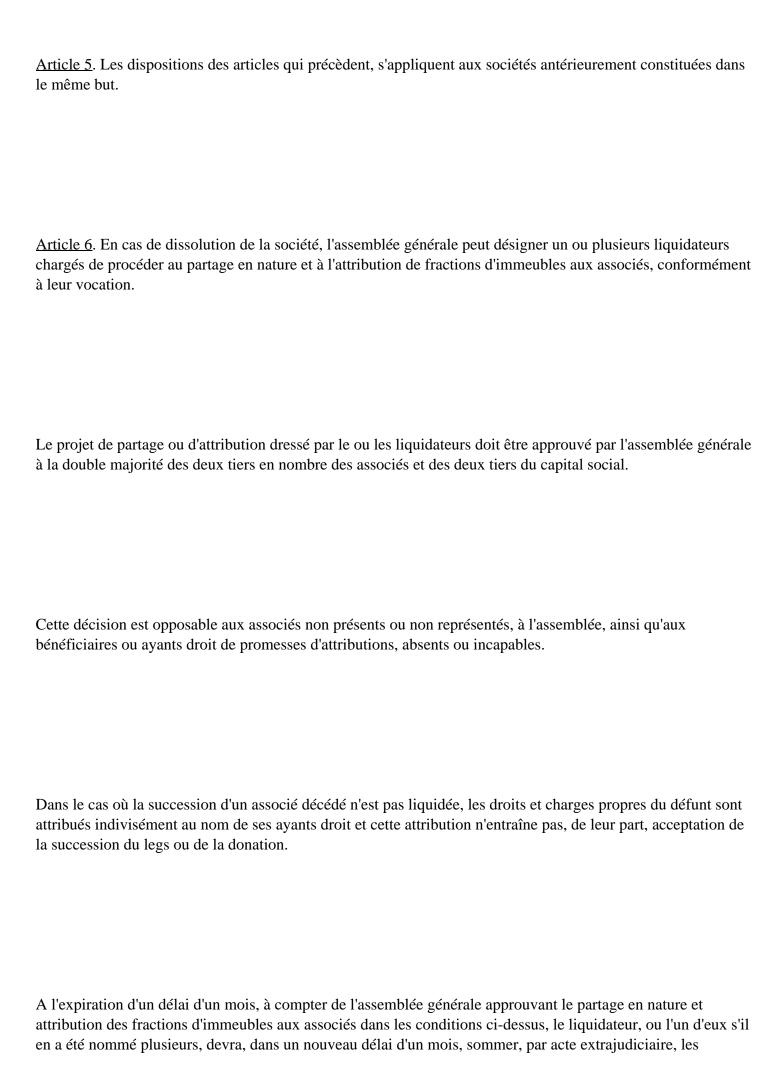
DECRET N° 50-1631 du 27 décembre 1950

portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement
à Madagascar et Dépendances
(J.O. n° 3441 du 14.3.51, p. 597)
Article premier. Le présent décret est applicable uniquement aux immeubles situés dans les régions, agglomérations et sites de Madagascar et Dépendances énumérés à l'article 5 de l'arrêté ministériel du 8 août 1946 susvisé ou de tous centres qui pourront être désignés par arrêté du Gouverneur Général et immatriculés ou en cours d'immatriculation.
CHAPITRE PREMIER
Des sociétés de construction
<u>Article 2</u> . Sont valablement constituées sous les différentes formes reconnues par la législation en vigueur,

même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice, les sociétés ayant pour objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par étages ou par appartements destinés à être attribués aux associés ou aliénés à des tiers, en propriété ou en jouissance, soit la gestion et l'entretien de ces immeubles ainsi

divisés.

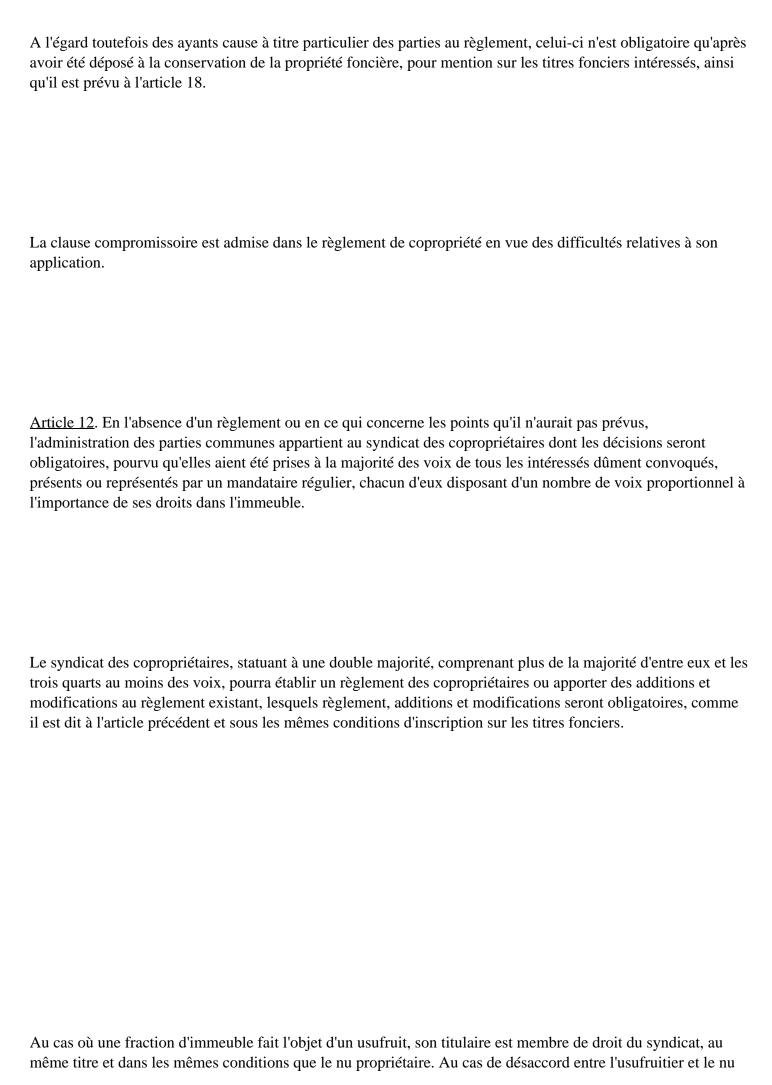




associés ou leurs ayants droit qui n'ont pas encore signé, d'apposer leur signature sur le partage dans un délai de deux mois à compter de ladite sommation.
Si, à l'expiration dudit délai, tous les associés n'ont pas signé le partage, le liquidateur le soumet, par voie de requête, à l'homologation du tribunal civil ou de la justice de paix à compétence étendue du lieu du siège social qui statuera, en chambre du conseil, sur conclusions du ministère public auquel la requête aura été préalablement communiquée.
Le tribunal ou la justice de paix à compétence étendue statue en dernier ressort et sa décision n'est
susceptible ni d'opposition ni d'appel.
Le liquidateur doit, dans le mois de sa date, faire publier le dispositif du jugement dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ; cette publication vaut signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage.
Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés dont la dissolution a été décidée antérieuremen au présent décret et pour lesquelles le partage n'est pas encore devenu définitif.
Article 7. Les sociétés dont l'objet rentre dans les prévisions de l'article 2 pourront, nonobstant toute clause contraire des statuts et quelle que soit la date de leurs constitutions, prononcer leur dissolution à la double majorité des deux tiers du capital et du nombre des associés.

CHAPITRE II
Des copropriétaires d'immeubles
Article 8. Lorsque différents étages ou appartements d'un immeuble appartiennent à divers propriétaires, ceuxci, à défaut de titres contraires, sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un d'eux, tels que les cours, murs toitures et gros %u0153uvres, les planchers, les escaliers et ascenseurs, la loge du concierge, les passages et corridors, les appareils de climatisation et les canalisations de toutes sortes, à l'exception de celles se trouvant à l'intérieur de chaque local. Les coffres, gaines et têtes de cheminées sont aussi propriété commune.
Les cloisons séparatrices de deux appartements, en mitoyenneté aux propriétaires de ces appartements ou fractions.
Article 9. A défaut de convention contraire, chacun des propriétaires, pour la jouissance de sa fraction divise, peut user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.
Chacun d'eux est tenu de participer aux charges de la conservation de l'entretien et de l'administration des parties communes.

Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation.
Nonobstant toutes stipulations contraires, le payement par chacun des copropriétaires de la part contributive qui lui échoit est garanti dans les conditions spécifiées au chapitre III ci-après.
Article 10. Dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartement et en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité. Le syndic agent officiel du syndicat chargé de la représentation en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires, est nommé comme il est dit à l'article 13 ci-après.
Article 11. Il est pourvu à la bonne jouissance et administration commune par un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés.
Ce règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause.

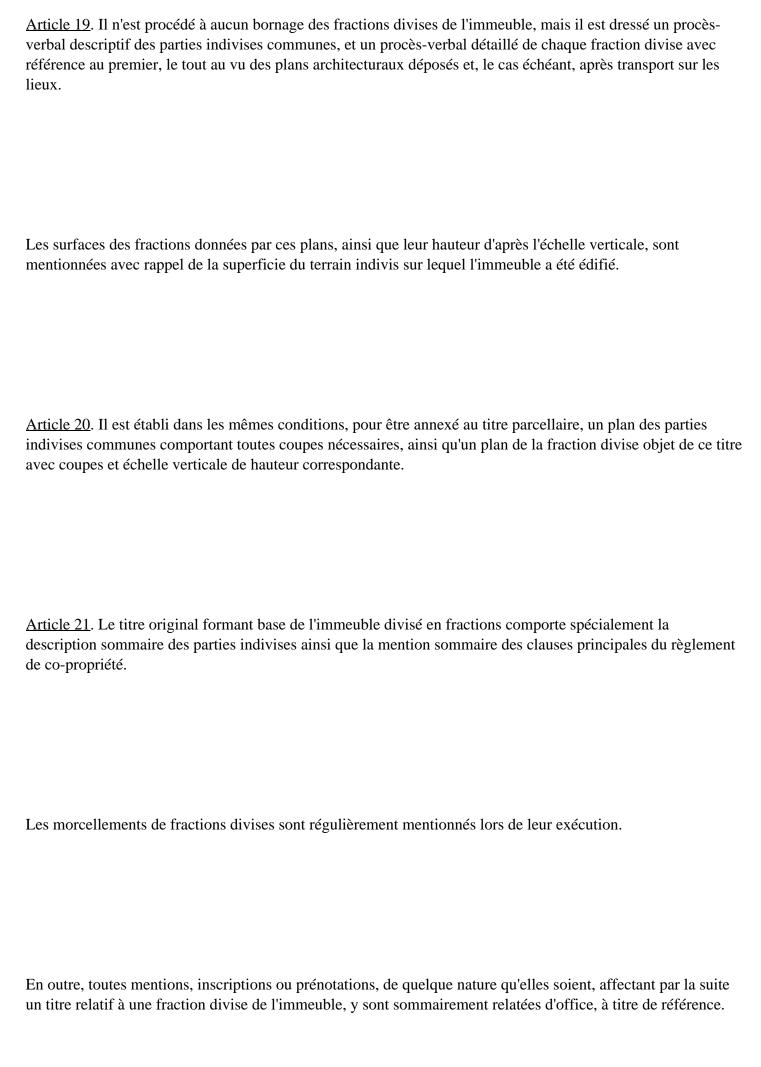


propriétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui aura à verser effectivement une part contributive.
Si une fraction d'immeuble devient la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner l'une d'elles comme mandataire pour les représenter au sein du syndicat.
Les pouvoirs du syndicat statuant ou non par voie de règlement et à quelque majorité que ce soit sont limités aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes.
A la majorité des voix, le syndicat pourra imposer toutes assurances collectives ou individuelles relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.
Il pourra également autoriser à la double majorité prévue au deuxième alinéa du présent article et aux frais de ceux des propriétaires qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelques parties de l'immeuble et ce dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des copropriétaires.
Le syndicat pourra également, à la même majorité, autoriser tout emprunt, assorti ou non de garanties hypothécaires, qui aura pour objet de faire face à des dépenses et à des frais exceptionnels.

Article 13. Le syndicat prévu à l'article 10 est nommé à la majorité des voix ou à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires, par une ordonnance du président du tribunal de première instance, ou du juge de paix à compétence étendue, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés.
Outre les attributions prévues à l'article 10 du présent décret, le syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et au besoin de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien, en bon état de propreté et de réparations, de toutes les parties communes ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.
Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du président du tribunal de première instance ou du juge de paix à compétence étendue, auxquels les différents propriétaires, avertis au préalable, pourront faire connaître leur avis.
La rémunération du syndic judiciaire est déterminée par l'ordonnance de nomination.
Article 14. En cas de destruction, par incendie ou autrement, les copropriétaires seront tenus, au point de vue de la reconstruction et sauf convention contraire, de se conformer à la décision qui sera prise par le syndicat des propriétaires statuant à la double majorité prévue à l'alinéa 2 de l'article 12.

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seraient, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la reconstruction.
Article 15. Les contestations relatives à l'administration et à la jouissance des parties communes de l'immeuble seront, à défaut de compromis, instruites et jugées conformément au droit commun.
CHAPITRE III
Dispositions concernant l'application du régime foncier
aux immeubles divises par étages ou par appartements
Article 16. Dans le cas de division d'immeubles par étages ou par appartements, il est établi par voie de morcellement du titre foncier original, des titres fonciers distincts relatifs à chaque fraction divise appartenant à un copropriétaire de l'immeuble.
Un titre foncier spécial est, s'il y a lieu, établi également au nom de l'usufruitier.

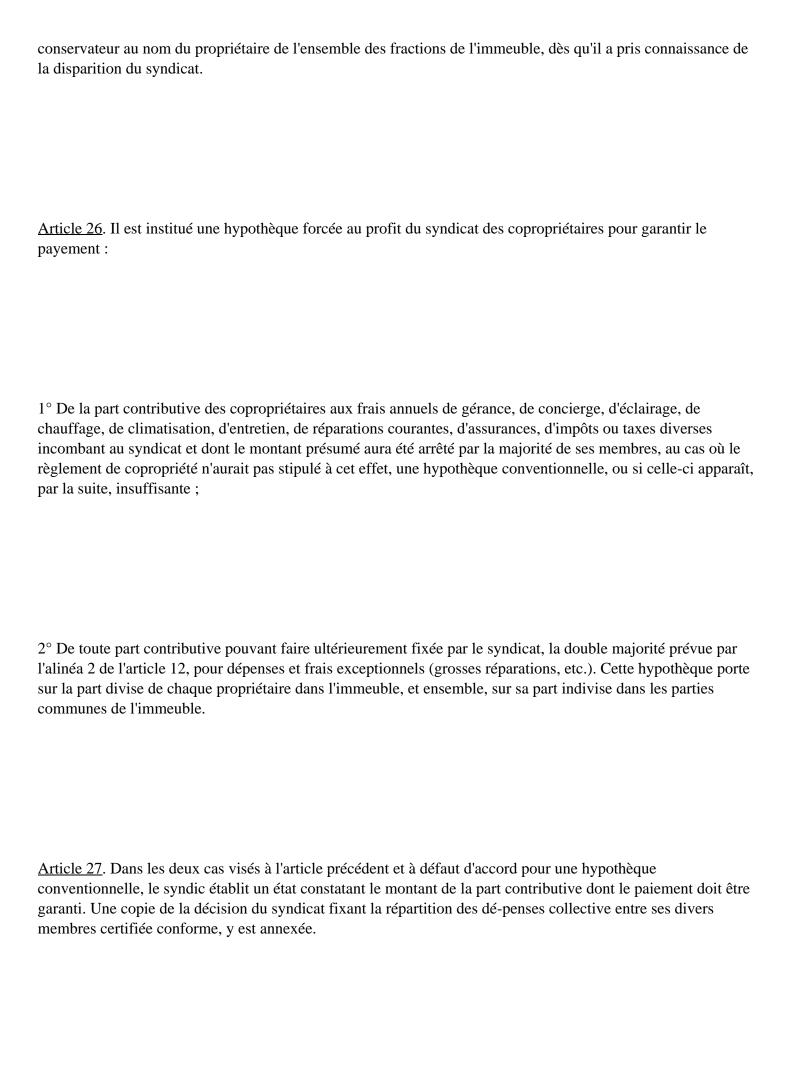
Article 17. Pour l'exécution du présent décret, le ou les propriétaires, en cas d'absence du territoire, sont valablement représentés pour les actes conservatoires, par le curateur aux successions et bien vacants, à défaut d'un mandataire dûment habilité.
Au cas où des actes de disposition deviendraient nécessaires, il pourra être fait application des trois derniers alinéas de l'article 18 du décret du 6 janvier 1935 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique à Madagascar et Dépendances.
Article 18. A cet effet, outre les actes constitutifs de droits de propriété relatifs à la fraction devant faire l'objet d'un titre divis distinct, le règlement de copropriété sera déposé à la conservation de la propriété foncière pour qu'il produise ses effets entre les parties et soit rendu opposable aux tiers.
Les plans architecturaux des parties indivises communes de l'immeuble du rez-de-chaussée, des étages et de chaque fraction divise, sont en même temps déposés. Sur le plan du rez-de-chaussée figure une échelle verticale de hauteur d'étage.
En outre, toutes les fractions divises ou indivises sont affectées sur ces plans d'un numéro définitif.

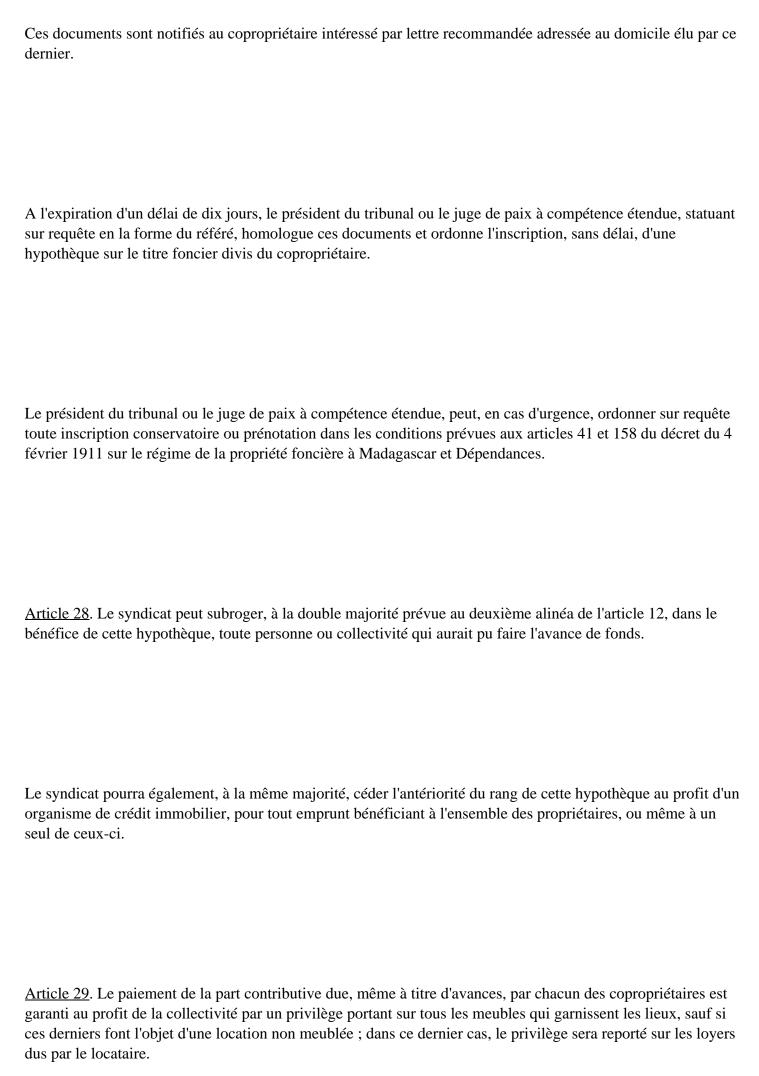


Si le duplicatum du titre original n'est pas déposé, le conservateur notifie, en la forme prévue par l'article 102 du décret du 4 février 1911, les références ainsi portées sur le titre original au détenteur de son duplicatum avec sommation d'avoir à le déposer au bureau de la conservation foncière en vue de sa mise à jour et, il est fait alors application des dispositions de l'article 157 du décret précité.
Article 22. Tout titre original formant base de l'immeuble, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties indivises communes, est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires.
Son duplicatum est délivré au syndic qui en devient le détenteur légal.
Article 23. Les titres divis distincts, établis ensuite de morcellement comportent la description détaillée des fractions en cause, avec indication de leur surface et de leur hauteur architecturales, ainsi que la description sommaire des parties indivises les intéressant.
Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.
La superficie du terrain indivis, sur lequel est édifié l'immeuble y est rappelée.

Article 24. Au titre original de base de l'immeuble sont annexés :
1° Le plan foncier habituel donnant la superficie du sol ;
2° Le plan des parties indivises communes, établi dans les conditions spécifiées à l'article 20 ci-dessus;
3° Les plans architecturaux du rez-de-chaussée et des étages visés à l'article 18 ci-dessus.
A chaque titre divis distinct sont annexés :
1° Le plan de la fraction intéressée établi dans les conditions prévues au même article 20 ;
2° Le plan susvisé des parties indivises communes rappelant la superficie globale du sol.
Article 25. Si plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise pour former bloc. Si l'ensemble des fractions de l'immeuble devient la propriété d'une seule personne et que, de ce fait, le syndicat des copropriétaires n'existe plus, la fusion de tous

les titres parcellaires avec le titre original peut être requise. Dans ce cas celui-ci est porté d'office par le





Ce privilège sera assimilé au privilège prévu par l'article 2102 paragraphe 1e r du Code civil.
Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile seront applicables au recouvrement des créances visées aux deux alinéas précédents.
Article 30. Aucun fractionnement d'un appartement ne peut être réalisé par voie de partage ou autrement, sauf disposition contraire du règlement de copropriété, sans l'accord du syndicat statuant à la double majorité prévue au deuxième alinéa de l'article 12.
Article 31. Tout transfert des droits d'un propriétaire d'une fraction divise de l'immeuble porte également sur sa quote-part dans les droits indivis de tous les copropriétaires.
Mention de référence sera portée au titre original sous les conditions prévues à l'article 21 ci-dessus.
Article 32. Est rendu applicable à Madagascar et Dépendances l'article 13 de la loi métropolitaine du 28 juin 1938 réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements aux termes duquel est abrogé

l'article 664 du Code civil.
Article 33. Le Président du Conseil des Ministres, le Ministre de la France d'Outre mer et le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République Française, au Journal officiel de Madagascar et Dépendances et inséré au Bulletin officiel du Ministère de la France d'Outre-mer.