



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	:/..
PROPRIETE DITE	:	ANAS - TR3 - 1
SITUATION	:	Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé « ANAS - TR3 - 1 », objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3 .

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 1
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 331m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, Trois Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.36m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: T/40 (RDC + 3 Etages).
Est	: Rue de lotissement de 15m du T15158/40
Sud	: Rue de lotissement de 15m du T15158/40
Ouest	: Rue de lotissement de 15m du T15158/40.

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties** : **16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **331m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers de **35m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: Terrain Nu de **58m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaines de **28m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **331m²**, compris entre la cote **+3.30m** et la cote **+6.12m** d'une hauteur intérieure de **2.82m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers, Gaine de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **52m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **331m²**, compris entre la cote **+6.32m** et la cote **+9.14m** d'une hauteur intérieure de **2.82m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **52m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **331m²**, compris entre la cote **+9.34m** et la cote **+12.16m** d'une hauteur intérieure de **2.82m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **52m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **331m²**, située à partir de la cote **+12.36m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: Une Terrasse accessible de **246m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: Une Cage d'escaliers de **12m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gains de **17m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vides de l'immeuble de **56m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.10m							
1		Appartement	52	52	19,92	59.00	
2		Appartement	53	53	20,30	60.00	
3		Appartement	52	52	19,92	59.00	
4		Appartement	53	53	20,30	60.00	
	5	Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers	35	35			
	6	Terrain Nu	58	58			
	7	Mur, Piliers et Gaine	28	28			
Total			331	331	80.44	238	
Premier Etage : de la cote +3.30m à la cote +6.12m							
8		Appartement	54	54	20,69	63.00	
9		Appartement	55	55	21,07	64.00	
10		Appartement	54	54	20,69	63.00	
11		Appartement	55	55	21,07	64.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers, Gaine	31	31			
	12	Vide de l'immeuble	52	52			
Total			331	331	83.52	254	
Deuxième Etage : de la cote +6.32m à la cote +9.14m							
13		Appartement	54	54	20,69	63.00	
14		Appartement	55	55	21,07	64.00	
15		Appartement	54	54	20,69	63.00	
16		Appartement	55	55	21,07	64.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gaines	31	31			
	12	Vide de l'immeuble	52	52			
Total			331	331	83.52	254	

Troisième Etage : de la cote +9.34m à la cote +12.16m

17		Appartement	54	54	20,69	63.00	
18		Appartement	55	55	21,07	64.00	
19		Appartement	54	54	20,69	63.00	
20		Appartement	55	55	21,07	64.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gaines	31	31			
	12	Vide de l'immeuble	52	52			
Total			331	331	83.52	254	
Terrasse : à partir de la cote +12.36m							
	21	Terrasse	246	246			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	7	Mur, Piliers et Gaines	17	17			
	12	Vide de l'immeuble	56	56			
Total			331	331			
Totaux généraux					331	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit T.I i le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	5.90
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.00
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	5.90
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.00
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.40
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.40
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.40
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.40
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.40
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.40
Total				864	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. (Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.
Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V **Droits et obligations des copropriétaires et occupants**

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustrades, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII **Comptes des charges**

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII **Assurances**

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX **Administration des parties communes**

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale **Organisation et attributions**

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à Berkane, le Juin 2022



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	:/..
PROPRIETE DITE	:	ANAS - TR3 - 2
SITUATION	:	Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé « ANAS - TR3 - 2 », objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3 .

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 2
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 328 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, Trois Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.36m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: Passage du T15158/40.
Est	: Rue de lotissement de 15m du T15158/40
Sud	: T/40 (RDC + 3 Etages).
Ouest	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties** : **16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.13m** d'une hauteur intérieure de **2.83m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers de **35m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: Terrain Nu de **56m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaines de **27m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+3.33m** et la cote **+6.14m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers, Gaine de **26m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **53m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+6.34m** et la cote **+9.15m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **26m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **53m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+9.35m** et la cote **+12.16m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **26m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **53m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **328m²**, située à partir de la cote **+12.36m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: Une Terrasse accessible de **242m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: Une Cage d'escaliers de **12m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gains de **18m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vides de l'immeuble de **56m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.13m							
1		Appartement	52	52	19,67	60	
2		Appartement	52	52	19,67	60	
3		Appartement	53	53	20,04	62	
4		Appartement	53	53	20,04	62	
	5	Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers	35	35			
	6	Terrain Nu	56	56			
	7	Mur, Piliers et Gaine	27	27			
Total			328	328	79.42	244	
Premier Etage : de la cote +3.33m à la cote +6.14m							
8		Appartement	55	55	20,81	63	
9		Appartement	54	54	20,43	63	
10		Appartement	55	55	20,81	63	
11		Appartement	55	55	20,81	63	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers, Gaine	26	26			
	12	Vide de l'immeuble	53	53			
Total			328	328	82.86	252	
Deuxième Etage : de la cote +6.34m à la cote +9.15m							
13		Appartement	55	55	20,81	63	
14		Appartement	54	54	20,43	63	
15		Appartement	55	55	20,81	63	
16		Appartement	55	55	20,81	63	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gains	26	26			
	12	Vide de l'immeuble	53	53			
Total			328	328	82.86	252	
Troisième Etage : de la cote +9.35m à la cote +12.16m							
17		Appartement	55	55	20,81	63	
18		Appartement	54	54	20,43	63	
19		Appartement	55	55	20,81	63	

20		Appartement	55	55	20,81	63	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gaines	26	26			
	12	Vide de l'immeuble	53	53			
	Total		328	328	82.86	252	
Terrasse : à partir de la cote +12.36m							
	21	Terrasse	242	242			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	7	Mur, Piliers et Gaines	18	18			
	12	Vide de l'immeuble	56	56			
	Total		328	328			
Totaux généraux					328	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit $T.I.i$ le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I.i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.00
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.00
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
Total				867	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.

Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V **Droits et obligations des copropriétaires et occupants**

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustres, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à Berkane, le Juin 2022



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	:/..
PROPRIETE DITE	:	ANAS - TR3 - 3
SITUATION	:	Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé « ANAS - TR3 - 2 », objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, Situé à : Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3 .

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 3
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 328 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, Trois Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.30m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	:	T/40 (RDC + 3 Etages).
Est	:	Rue de lotissement de 15m du T15158/40
Sud	:	Passage du T15158/40.
Ouest	:	Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties** : **16 Parties** Privatives et **5 Parties** communes détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers de **34m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: Terrain Nu de **56m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaines de **28m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+3.30m** et la cote **+6.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers, Gaine de **27m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+6.30m** et la cote **+9.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **27m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **328m²**, compris entre la cote **+9.30m** et la cote **+12.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **27m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **328m²**, située à partir de la cote **+12.30m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: Une Terrasse accessible de **244m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: Une Cage d'escaliers de **12m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gains de **16m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vides de l'immeuble de **56m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.13m							
1		Appartement	52	52	19,59	60.50	
2		Appartement	52	52	19,59	60.50	
3		Appartement	53	53	19,97	61.50	
4		Appartement	53	53	19,97	61.50	
	5	Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers	34	34			
	6	Terrain Nu	56	56			
	7	Mur, Piliers et Gaine	28	28			
Total			328	328	79.12	244	
Premier Etage : de la cote +3.33m à la cote +6.14m							
8		Appartement	55	55	20.74	63.00	
9		Appartement	55	55	20.74	63.00	
10		Appartement	55	55	20.74	63.00	
11		Appartement	55	55	20.74	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers, Gaine	27	27			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
Total			328	328	82.96	252	
Deuxième Etage : de la cote +6.34m à la cote +9.15m							
13		Appartement	55	55	20.74	63.00	
14		Appartement	55	55	20.74	63.00	
15		Appartement	55	55	20.74	63.00	
16		Appartement	55	55	20.74	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gains	27	27			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
Total			328	328	82.96	252	
Troisième Etage : de la cote +9.35m à la cote +12.16m							
17		Appartement	55	55	20.74	63.00	
18		Appartement	55	55	20.74	63.00	
19		Appartement	55	55	20.74	63.00	

20		Appartement	55	55	20.74	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gaines	27	27			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
	Total		328	328	82.96	252	
		Terrasse : à partir de la cote +12.36m					
	21	Terrasse	244	244			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	7	Mur, Piliers et Gaines	16	16			
	12	Vide de l'immeuble	56	56			
	Total		328	328			
		Totaux généraux			328	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit T.I i le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.05
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.05
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.15
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.15
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
Total				870	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. (Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.

Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V

Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustrades, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la **loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à Berkane, le Juin 2022



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	:/..
PROPRIETE DITE	:	ANAS - TR3 - 4
SITUATION	:	Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé « ANAS - TR3 - 4», objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3 .

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 4
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 327 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, Trois Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.31m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est	: Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Sud	: T/40 (RDC + 3 Etages).
Ouest	: Parking et Rue de Lotissement de 15m du T15158/40

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties** : **16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **327m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.11m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **51m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers de **35m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: Terrain Nu de **56m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaines de **28m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **327m²**, compris entre la cote **+3.31m** et la cote **+6.11m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers, Gaine de **26m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **53m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **327m²**, compris entre la cote **+6.31m** et la cote **+9.11m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **26m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **53m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **327m²**, compris entre la cote **+9.31m** et la cote **+12.11m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **26m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **53m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **327m²**, située à partir de la cote **+12.31m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: Une Terrasse accessible de **241m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: Une Cage d'escaliers de **12m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gains de **18m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vides de l'immeuble de **56m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.11m							
1		Appartement	51	51	19.41	59.00	
2		Appartement	53	53	20.18	62.00	
3		Appartement	52	52	19.79	60.00	
4		Appartement	52	52	19.79	60.00	
	5	Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers	35	35			
	6	Terrain Nu	56	56			
	7	Mur, Piliers et Gaine	28	28			
Total			327	327	79.17	241	
Premier Etage : de la cote +3.31m à la cote +6.11m							
8		Appartement	54	54	20.56	63.00	
9		Appartement	54	54	20.56	63.00	
10		Appartement	54	54	20.56	63.00	
11		Appartement	55	55	20.93	64.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	31	31			
	7	Mur, Piliers, Gaine	26	26			
	12	Vide de l'immeuble	53	53			
Total			327	327	82.61	253	
Deuxième Etage : de la cote +6.31m à la cote +9.11m							
13		Appartement	54	54	20.56	63.00	
14		Appartement	54	54	20.56	63.00	
15		Appartement	54	54	20.56	63.00	
16		Appartement	55	55	20.93	64.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	31	31			
	7	Mur, Piliers et Gains	26	26			
	12	Vide de l'immeuble	53	53			
Total			327	327	82.61	253	
Troisième Etage : de la cote +9.31m à la cote +12.11m							
17		Appartement	54	54	20.56	63.00	
18		Appartement	54	54	20.56	63.00	
19		Appartement	54	54	20.56	63.00	

20		Appartement	55	55	20.93	64.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	31	31			
	7	Mur, Piliers et Gaines	26	26			
	12	Vide de l'immeuble	53	53			
	Total		327	327	82.61	253	
Terrasse : à partir de la cote +12.31m							
	21	Terrasse	241	241			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	7	Mur, Piliers et Gaines	18	18			
	12	Vide de l'immeuble	56	56			
	Total		327	327			
Totaux généraux					327	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI = (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit $T.I.i$ le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i = T.I.i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	51	5.90
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.00
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.00
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.40
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.40
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.40
Total				859	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.
Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustres, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à Berkane, le Juin 2022



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	:/..
PROPRIETE DITE	:	ANAS - TR3 - 5
SITUATION	:	Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé « ANAS - TR3 - 5 », objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3 .

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 5
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 329 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, Trois Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.22m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	:	Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est	:	Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Sud	:	Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Ouest	:	T/40 (RDC + 3 Etages).

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties** : **16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.02m** d'une hauteur intérieure de **2.71m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers de **35m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: Terrain Nu de **57m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaines de **26m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+3.24m** et la cote **+6.03m** d'une hauteur intérieure de **2.79m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers, Gaine de **28m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+6.23m** et la cote **+9.02m** d'une hauteur intérieure de **2.79m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **28m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **327m²**, compris entre la cote **+9.22m** et la cote **+12.02m** d'une hauteur intérieure de **2.79m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **28m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **329m²**, située à partir de la cote **+12.22m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: Une Terrasse accessible de **243m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: Une Cage d'escaliers de **12m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gains de **19m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vides de l'immeuble de **55m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.02m							
1		Appartement	53	53	20,02	61.20	
2		Appartement	53	53	20,02	61.20	
3		Appartement	52	52	19,64	60.40	
4		Appartement	53	53	20,02	61.20	
	5	Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers	35	35			
	6	Terrain Nu	57	57			
	7	Mur, Piliers et Gaine	26	26			
Total			329	329	79.70	244	
Premier Etage : de la cote +3.23m à la cote +6.02m							
8		Appartement	55	55	20,77	63.00	
9		Appartement	55	55	20,77	63.00	
10		Appartement	55	55	20,77	63.00	
11		Appartement	55	55	20,77	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers, Gaine	28	28			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
Total			329	329	83.08	252	
Deuxième Etage : de la cote +6.22m à la cote +9.02m							
13		Appartement	55	55	20,77	63.00	
14		Appartement	55	55	20,77	63.00	
15		Appartement	55	55	20,77	63.00	
16		Appartement	55	55	20,77	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gains	28	28			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
Total			329	329	83.08	252	
Troisième Etage : de la cote +9.22m à la cote +12.02m							
17		Appartement	55	55	20,77	63.00	
18		Appartement	55	55	20,77	63.00	
19		Appartement	55	55	20,77	63.00	

20		Appartement	55	55	20,77	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gaines	28	28			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
	Total		329	329	83.08	252	
		Terrasse : à partir de la cote +12.22m					
	21	Terrasse	243	243			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	7	Mur, Piliers et Gaines	19	19			
	12	Vide de l'immeuble	55	55			
	Total		329	329			
		Totaux généraux			329	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit T.I i le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.12
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.12
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.04
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.12
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
Total				871	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.
Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de **la loi précitée.**

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V

Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustrades, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la **loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à Berkane, le Juin 2022



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	:/..
PROPRIETE DITE	:	ANAS - TR3 - 6
SITUATION	:	Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé « ANAS - TR3 - 6», objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3 .

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 1
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 329m ²
Consistance	: RDC + 3 ETAGES + TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, Trois Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.18m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	:	Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40
Est	:	T/40 (RDC + 3 Etages).
Sud	:	Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40
Ouest	:	Passage du T15158/40.

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties** : **16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers de **35m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: Terrain Nu de **57m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaines de **26m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+3.30m** et la cote **+6.06m** d'une hauteur intérieure de **2.76m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers, Gaine de **29m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+6.26m** et la cote **+9.02m** d'une hauteur intérieure de **2.76m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **29m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+9.22m** et la cote **+11.98m** d'une hauteur intérieure de **2.76m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **29m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **51m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **329m²**, située à partir de la cote **+12.18m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: Une Terrasse accessible de **243m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: Une Cage d'escaliers de **12m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gains de **19m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vides de l'immeuble de **55m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.10m							
1		Appartement	53	53	20,08	61.00	
2		Appartement	53	53	20,08	61.00	
3		Appartement	52	52	19,70	60.00	
4		Appartement	53	53	20,08	61.00	
	5	Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers	35	35			
	6	Terrain Nu	57	57			
	7	Mur, Piliers et Gaine	26	26			
Total			329	329	79.94	243.00	
Premier Etage : de la cote +3.30m à la cote +6.06m							
8		Appartement	55	55	20,85	63.36	
9		Appartement	55	55	20,85	63.36	
10		Appartement	54	54	20,47	62.21	
11		Appartement	55	55	20,85	63.36	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers, Gaine	29	29			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
Total			329	329	83.02	252.30	
Deuxième Etage : de la cote +6.26m à la cote +9.02m							
13		Appartement	55	55	20,85	63.36	
14		Appartement	55	55	20,85	63.36	
15		Appartement	54	54	20,47	62.21	
16		Appartement	55	55	20,85	63.36	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gains	29	29			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
Total			329	329	83.02	252.30	
Troisième Etage : de la cote +9.22m à la cote +11.98m							
17		Appartement	55	55	20,85	63.36	
18		Appartement	55	55	20,85	63.36	
19		Appartement	54	54	20,47	62.21	

20		Appartement	55	55	20,85	63.36	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gaines	29	29			
	12	Vide de l'immeuble	51	51			
	Total		329	329	83.02	252.30	
Terrasse : à partir de la cote +12.18m							
	21	Terrasse	243	243			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	7	Mur, Piliers et Gaines	19	19			
	12	Vide de l'immeuble	55	55			
	Total		329	329			
Totaux généraux					329	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit T.I i le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.10
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.20
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
Total				868	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. (Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.
Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustrades, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à Berkane, le Juin 2022



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	:/..
PROPRIETE DITE	:	ANAS - TR3 - 7
SITUATION	:	Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé « ANAS - TR3 - 7 », objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3 .

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 7
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 330 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, Trois Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.22m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est	: Passage du T15158/40
Sud	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Ouest	: T/40 (RDC + 3 Etages).

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties : 16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.08m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers de **35m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: Terrain Nu de **60m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaines de **25m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+3.28m** et la cote **+6.06m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers, Gaine de **27m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **55m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+6.26m** et la cote **+9.04m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **27m²**

PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **55m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+9.24m** et la cote **+12.02m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Couloir et Cage d'escaliers de **30m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gaine de **27m²**
PARTIE COMMUNE N° 12: Vide de l'immeuble de **55m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **330m²**, située à partir de la cote **+12.22m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: Une Terrasse accessible de **242m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: Une Cage d'escaliers de **12m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: Mur, Piliers et Gains de **18m²**
PARTIE COMMUNE N° 12: Vides de l'immeuble de **58m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.08m							
1		Appartement	53	53	20,23	60.00	
2		Appartement	52	52	19,85	59.00	
3		Appartement	53	53	20,23	60.00	
4		Appartement	52	52	19,85	59.00	
	5	Entrée d'immeuble, Couloir, et Cage d'escaliers	35	35			
	6	Terrain Nu	60	60			
	7	Mur, Piliers et Gaine	25	25			
Total			330	330	80.16	238	
Premier Etage : de la cote +3.28m à la cote +6.06m							
8		Appartement	55	55	21,01	64.00	
9		Appartement	54	54	20,63	63.00	
10		Appartement	55	55	21,01	64.00	
11		Appartement	54	54	20,63	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers, Gaine	27	27			
	12	Vide de l'immeuble	55	55			
Total			330	330	83.28	254	
Deuxième Etage : de la cote +6.22m à la cote +9.02m							
13		Appartement	55	55	21,01	64.00	
14		Appartement	54	54	20,63	63.00	
15		Appartement	55	55	21,01	64.00	
16		Appartement	54	54	20,63	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gains	27	27			
	12	Vide de l'immeuble	55	55			
Total			330	330	83.28	254	
Troisième Etage : de la cote +9.22m à la cote +12.02m							
17		Appartement	55	55	21,01	64.00	
18		Appartement	54	54	20,63	63.00	
19		Appartement	55	55	21,01	64.00	

20		Appartement	54	54	20,63	63.00	
	5	Couloir et Cage d'escaliers	30	30			
	7	Mur, Piliers et Gaines	27	27			
	12	Vide de l'immeuble	55	55			
	Total		330	330	83.28	254	
		Terrasse : à partir de la cote +12.22m					
	21	Terrasse	242	242			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	7	Mur, Piliers et Gaines	18	18			
	12	Vide de l'immeuble	58	58			
	Total		330	330			
		Totaux généraux			330	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit T.I i le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.00
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.90
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.00
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	5.90
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.40
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.40
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.40
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.40
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.40
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.40
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.30
Total				864	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. (Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.

Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V

Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustres, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la **loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à Berkane, le Juin 2022



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

*Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)
portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ,
telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*

TITRE FONCIER	:/40
PROPRIETE DITE	: ANAS - TR3 - 8
SITUATION	: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «ANAS - TR3 - 8», objet ⁽¹⁾ du T.F N° : 0000, situé à: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3.

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 8
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 330 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, 3 Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.34m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est	: T/40 (RDC + 3 Etages).
Sud	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Ouest	: Rue de lotissement de 15m du T15158/40.

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties : 16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.11m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir de **33m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: des Terrains Nu de **58m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **27m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+3.31m** et la cote **+6.12m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **52m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **29m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **29m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+6.32m** et la cote **+9.13m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **52m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **29m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **29m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+9.33m** et la cote **+12.14m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **52m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **29m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **29m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **330m²**, située à partir de la cote **+12.34m**. Elle est divisée en 3 parties communes décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: une Terrasse de **243m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: Cage d'escaliers de **12m²**
PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **55m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **20m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/10000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.11m							
1		Appartement	53	53	20.07	607.00	
2		Appartement	53	53	20.07	607.00	
3		Appartement	53	53	20.07	607.00	
4		Appartement	53	53	20.07	607.00	
	5	Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir	33	33			
	6	Terrains Nu	58	58			
	7	Murs, piliers et gaines	27	27			
Total			330	330	80.28	2428	
Premier Etage : de la cote +3.31m à la cote +6.12m							
8		Appartement	55	55	20.81	631.00	
9		Appartement	55	55	20.81	631.00	
10		Appartement	55	55	20.81	631.00	
11		Appartement	55	55	20.81	631.00	
	12	Vides de l'immeuble	52	52			
	5	cage d'escaliers et couloir	29	29			
	7	Murs, piliers et gaines	29	29			
Total			330	330	83.24	2524	
Deuxième Etage : de la cote +6.32m à la cote +9.13m							
13		Appartement	55	55	20.81	631.00	
14		Appartement	55	55	20.81	631.00	
15		Appartement	55	55	20.81	631.00	
16		Appartement	55	55	20.81	631.00	
	12	Vides de l'immeuble	52	52			
	5	cage d'escaliers et couloir	29	29			
	7	Murs, piliers et gaines	29	29			
Total			330	330	83.24	2524	
Troisième Etage : de la cote +9.33m à la cote +12.14m							
17		Appartement	55	55	20.81	631.00	
18		Appartement	55	55	20.81	631.00	
19		Appartement	55	55	20.81	631.00	

20		Appartement	55	55	20.81	631.00	
	12	vides	52	52			
	5	cage d'escaliers et couloir	29	29			
	7	Murs, piliers et gaines	29	29			
	Total		330	330	83.24	2524	
Terrasse : à partir de la cote +12.34m							
	21	Terrasse	243	243			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	12	vides de l'immeuble	55	55			
	7	Murs, piliers et gaines	20	20			
	Total		330	330			
Totaux généraux					330	10000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI = (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit $T.I.i$ le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i = T.I.i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m ²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.07
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.07
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.07
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.07
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.31
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.31
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.31
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.31
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.31
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.31
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.31
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.31
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.31
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.31
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.31
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.31
Total				872	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.

Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de **la loi précitée**.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privés pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privée.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privé et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privées, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privées ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privées contiguës (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privées contiguës prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V

Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et /ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustres, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la **loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à BERKANE, le JUIN 2022.



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	: ^{/40}
PROPRIETE DITE	: ANAS - TR3 - 9
SITUATION	: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «ANAS - TR3 - 9», objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à : Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3.

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 9
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 329 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, 3 Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.25m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est	: T/40 (RDC + 3 Etages).
Sud	: T15158/40 (Terrain Nu)
Ouest	: Passage du T15158/40.

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties : 16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.11m** d'une hauteur intérieure de **2.81m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir de **36m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: des Terrains Nu de **56m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **25m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+3.31m** et la cote **+6.09m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **50m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **29m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+6.29m** et la cote **+9.07m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **50m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **29m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+9.27m** et la cote **+12.05m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **50m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **30m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **29m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **329m²**, située à partir de la cote **+12.25m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: une Terrasse de **246m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: Cage d'escaliers de **12m²**
PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **56m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **15m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.11m							
1		Appartement	53	53	20,00	61 .00	
2		Appartement	53	53	20,00	61 .00	
3		Appartement	53	53	20,00	61 .00	
4		Appartement	53	53	20,00	61 .00	
	5	Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir	36	36			
	6	Terrains Nu	56	56			
	7	Murs, piliers et gaines	25	25			
Total			329	329	80.00	244	
Premier Etage : de la cote +3.31m à la cote +6.09m							
8		Appartement	55	55	20,75	63.00	
9		Appartement	55	55	20,75	63.00	
10		Appartement	55	55	20,75	63.00	
11		Appartement	55	55	20,75	63.00	
	12	Vides de l'immeuble	50	50			
	5	cage d'escaliers et couloir	30	30			
	7	Murs, piliers et gaines	29	29			
Total			329	329	83.00	252	
Deuxième Etage : de la cote +6.29m à la cote +9.07m							
13		Appartement	55	55	20,75	63.00	
14		Appartement	55	55	20,75	63.00	
15		Appartement	55	55	20,75	63.00	
16		Appartement	55	55	20,75	63.00	
	12	Vides de l'immeuble	50	50			
	5	cage d'escaliers et couloir	30	30			
	7	Murs, piliers et gaines	29	29			
Total			329	329	83.00	252	
Troisième Etage : de la cote +9.27m à la cote +12.05m							
17		Appartement	55	55	20,75	63.00	
18		Appartement	55	55	20,75	63.00	
19		Appartement	55	55	20,75	63.00	

20		Appartement	55	55	20,00	63.00	
	12	vides	50	50			
	5	cage d'escaliers et couloir	30	30			
	7	Murs, piliers et gaines	29	29			
	Total		329	329	83.75	252	
		Terrasse : à partir de la cote +12.25m					
	21	Terrasse	246	246			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	12	vides de l'immeuble	54	54			
	7	Murs, piliers et gaines	17	17			
	Total		329	329			
		Totaux généraux			329	10000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit $T.I.i$ le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I.i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.10
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.10
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.10
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.10
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
Total				872	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.
Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustres, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la **loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à BERKANE, le JUIN 2022.



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	: ^{/40}
PROPRIETE DITE	: ANAS - TR3 - 10
SITUATION	: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du dossier technique de copropriété

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «ANAS - TR3 - 10», objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, situé à : Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3.

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 10
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 329 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, 3 Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.32m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est	: Passage du T15158/40.
Sud	: T15158/40 (Terrain Nu)
Ouest	: T/40 (RDC + 3 Etages).

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties : 16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.12m** d'une hauteur intérieure de **2.82m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir de **36m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: des Terrains Nu de **57m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **27m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+3.32m** et la cote **+6.12m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **56m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **50m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **27m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+6.32m** et la cote **+9.12m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **56m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **50m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **27m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **329m²**, compris entre la cote **+9.32m** et la cote **+12.12m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **56m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **50m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **31m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **27m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **329m²**, située à partir de la cote **+12.32m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: une Terrasse de **245m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: Cage d'escaliers de **13m²**
PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **57m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **16m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.12m							
1		Appartement	52	52	19,62	60.00	
2		Appartement	53	53	20,00	61.00	
3		Appartement	52	52	19,62	60.00	
4		Appartement	52	52	19,62	60.00	
	5	Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir	36	36			
	6	Terrains Nu	57	57			
	7	Murs, piliers et gaines	27	27			
Total			329	329	78.86	241	
Premier Etage : de la cote +3.32m à la cote +6.12m							
8		Appartement	55	55	20,75	63.00	
9		Appartement	56	56	21,13	64.00	
10		Appartement	55	55	20,75	63.00	
11		Appartement	55	55	20,75	63.00	
	12	Vides de l'immeuble	50	50			
	5	cage d'escaliers et couloir	31	31			
	7	Murs, piliers et gaines	27	27			
Total			329	329	83.38	253	
Deuxième Etage : de la cote +6.32m à la cote +9.12m							
13		Appartement	55	55	20,75	63.00	
14		Appartement	56	56	21,13	64.00	
15		Appartement	55	55	20,75	63.00	
16		Appartement	55	55	20,75	63.00	
	12	Vides de l'immeuble	50	50			
	5	cage d'escaliers et couloir	31	31			
	7	Murs, piliers et gaines	27	27			
Total			329	329	83.38	253	
Troisième Etage : de la cote +9.32m à la cote +12.12m							
17		Appartement	55	55	20,75	63.00	
18		Appartement	56	56	21,13	64.00	
19		Appartement	55	55	20,75	63.00	

20		Appartement	55	55	20,75	63.00	
	12	vides	50	50			
	5	cage d'escaliers et couloir	31	31			
	7	Murs, piliers et gaines	27	27			
	Total		329	329	83.38	253	
Terrasse : à partir de la cote +12.32m							
	21	Terrasse	245	245			
	5	Cage d'escaliers	13	13			
	12	vides de l'immeuble	55	55			
	7	Murs, piliers et gaines	16	16			
	Total		329	329			
Totaux généraux					329	10000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit $T.I.i$ le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I.i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.00
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.10
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.00
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.00
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	56	6.40
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	56	6.40
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	56	6.40
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
Total				872	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.
Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustres, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à BERKANE, le JUIN 2022.



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	: ^{/40}
PROPRIETE DITE	: ANAS - TR3 - 11
SITUATION	: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

**Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du
dossier technique de copropriété**

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «ANAS - TR3 - 11», objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, Situé à : Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3.

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 11
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 332 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, 3 Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.30m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord : Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est : T/40 (RDC + 3 Etages).
Sud : T15158/40 (Terrain Nu) .
Ouest : Passage du T15158/40.

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties : 16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **332m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir de **36m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: des Terrains Nu de **58m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **27m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **332m²**, compris entre la cote **+3.30m** et la cote **+6.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **53m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **28m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **332m²**, compris entre la cote **+6.30m** et la cote **+9.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **53m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **31m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **28m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **332m²**, compris entre la cote **+9.30m** et la cote **+12.10m** d'une hauteur intérieure de **2.78m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **53m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **31m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **28m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **332m²**, située à partir de la cote **+12.30m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: une Terrasse de **246m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: Cage d'escaliers de **13m²**
PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **57m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **16m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.10m							
1		Appartement	52	52	19,82	60.20	
2		Appartement	53	53	20,20	61.00	
3		Appartement	53	53	20,20	61.20	
4		Appartement	53	53	20,20	61.20	
	5	Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir	36	36			
	6	Terrains Nu	58	58			
	7	Murs, piliers et gaines	27	27			
Total			332	332	80.43	244	
Premier Etage : de la cote +3.30m à la cote +6.10m							
8		Appartement	55	55	20,96	63.00	
9		Appartement	55	55	20,96	63.00	
10		Appartement	55	55	20,96	63.00	
11		Appartement	55	55	20,96	63.00	
	12	Vides de l'immeuble	53	53			
	5	cage d'escaliers et couloir	31	31			
	7	Murs, piliers et gaines	28	28			
Total			332	332	83.84	252	
Deuxième Etage : de la cote +6.30m à la cote +9.10m							
13		Appartement	55	55	20,96	63.00	
14		Appartement	55	55	20,96	63.00	
15		Appartement	55	55	20,96	63.00	
16		Appartement	55	55	20,96	63.00	
	12	Vides de l'immeuble	53	53			
	5	cage d'escaliers et couloir	31	31			
	7	Murs, piliers et gaines	28	28			
Total			332	332	83.84	252	
Troisième Etage : de la cote +9.30m à la cote +12.10m							
17		Appartement	55	55	20,96	63.00	
18		Appartement	55	55	20,96	63.00	
19		Appartement	55	55	20,96	63.00	

20		Appartement	55	55	20,96	63.00	
	12	vides	53	53			
	5	cage d'escaliers et couloir	31	31			
	7	Murs, piliers et gaines	28	28			
	Total		332	332	83.84	252	
Terrasse : à partir de la cote +12.30m							
	21	Terrasse	246	246			
	5	Cage d'escaliers	13	13			
	12	vides de l'immeuble	57	57			
	7	Murs, piliers et gaines	16	16			
	Total		332	332			
Totaux généraux					332	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes. le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet. Soit T.I i le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i. le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.04
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.12
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.12
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.12
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
Total				871	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.

Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de la loi précitée.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustrades, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII **Comptes des charges**

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII **Assurances**

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX **Administration des parties communes**

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la **loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale **Organisation et attributions**

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à BERKANE, le JUIN 2022.



AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002)

Portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12

TITRE FONCIER	: ^{/40}
PROPRIETE DITE	: ANAS - TR3 - 12
SITUATION	: Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3

Le règlement est Provisoire il ne sera définitif qu'après la validation du dossier technique de copropriété

Juin 2022

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «ANAS - TR3 - 12», objet ⁽¹⁾ du T.F N° :/40, Situé à : Province de Berkane, Commune de Zegzal, Lotissement Borj Wawlout Tranche 3.

Nous soussigné : **LAAREJ MOHAMED** Titulaire de la CIN, en sa qualité du Représentant de la Société **AL OMRANE** (Directeur de l'agence territoriale du Berkane) propriétaire du bien immobilier.

Ayant l'intention de diviser en appartements ⁽²⁾ l'immeuble dont les références foncières sont :

Propriété dite	: ANAS - TR3 - 12
Titre Foncier	:/40
Superficie	: 330 m ²
Consistance	: RDC +3 ETAGES +TERRASSE

A établi conformément aux dispositions de *la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*, le présent règlement de copropriété qui vise, à régler les rapports de bon voisinage et à définir les droits et charges respectifs des copropriétaires, d'une part, et à pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble, d'autre part.

Le présent règlement s'impose aux différents copropriétaires, leurs ayants droit (héritiers), et leurs ayants cause : (cessionnaires, locataires ou occupants).

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et dans chaque acte de location ou bail, il sera spécifié que le nouvel occupant ou propriétaire s'oblige à l'exécution pleine et entière des clauses, charges et conditions du présent règlement.

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I. La description sommaire de l'immeuble et la division par **niveau** et par **partie**.
- II. Les quotes-parts et voix.
- III. Les règles de copropriété.

(1) : Il peut s'agir d'un Titre Foncier ou d'une Réquisition.

(2) : Il peut s'agir des : Appartements, Villas, Bureaux, Magasins ou autres locaux, etc.

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

1. Description de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage d'appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, 3 Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.30m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

Nord	: Parking et Rue de lotissement de 15m du T15158/40.
Est	: Rue de lotissement de 12m du T15158/40.
Sud	: T15158/40 (Terrain Nu)
Ouest	: T/40 (RDC + 3 Etages)

2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **21 Parties : 16 Parties Privatives** et **5 Parties communes** détaillées comme suit :

Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+0.30m** et la cote **+3.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 3: un Appartement à usage d'habitation de **52m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 4: un Appartement à usage d'habitation de **53m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: une Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir de **36m²**

PARTIE COMMUNE N° 6: des Terrains Nu de **57m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **27m²**

Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+3.30m** et la cote **+6.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 8: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 9: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 10: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 11: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **51m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **30m²**

Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+6.30m** et la cote **+9.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 13: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 14: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 15: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 16: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **51m²**

PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **30m²**

PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **30m²**

Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **330m²**, compris entre la cote **+9.30m** et la cote **+12.10m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en **7 parties** dont **4 privatives** et **3 communes** décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 17: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 18: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 19: un Appartement à usage d'habitation de **55m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 20: un Appartement à usage d'habitation de **54m²**.

PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **51m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: une cage d'escaliers et couloir de **30m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **30m²**

Terrasse

La Terrasse couvrant une surface de **330m²**, située à partir de la cote **+12.30m**. Elle est divisée en **4 parties communes** décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 21: une Terrasse de **247m²**
PARTIE COMMUNE N° 5: Cage d'escaliers de **12m²**
PARTIE COMMUNE N° 12: des vides de l'immeuble de **55m²**
PARTIE COMMUNE N° 7: des Murs, piliers et gaines de **16m²**

3. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :

Indice des parties		Consistances	surface en m ²		Quote-part Terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez-de-chaussée : de la cote +0.30m à la cote +3.10m							
1		Appartement	53	53	20,17	62.00	
2		Appartement	52	52	19,79	61.50	
3		Appartement	52	52	19,79	61.50	
4		Appartement	53	53	20,17	62.00	
	5	Entrée d'immeuble, cage d'escaliers et couloir	36	36			
	6	Terrains Nu	57	57			
	7	Murs, piliers et gaines	27	28			
Total			330	330	79.92	247	
Premier Etage : de la cote +3.30m à la cote +6.10m							
8		Appartement	55	55	20,93	63.00	
9		Appartement	55	55	20,93	63.00	
10		Appartement	55	55	20,93	63.00	
11		Appartement	54	54	20,57	62.00	
	12	Vides de l'immeuble	51	51			
	5	cage d'escaliers et couloir	30	30			
	7	Murs, piliers et gaines	30	30			
Total			330	330	83.36	251	
Deuxième Etage : de la cote +6.30m à la cote +9.10m							
13		Appartement	55	55	20,93	63.00	
14		Appartement	55	55	20,93	63.00	
15		Appartement	55	55	20,93	63.00	
16		Appartement	54	54	20,57	62.00	
	12	Vides de l'immeuble	51	51			
	5	cage d'escaliers et couloir	30	30			
	7	Murs, piliers et gaines	30	30			
Total			330	330	83.36	251	
Troisième Etage : de la cote +9.30m à la cote +12.10m							
17		Appartement	55	55	20,93	63.00	
18		Appartement	55	55	20,93	63.00	
19		Appartement	55	55	20,93	63.00	

20		Appartement	54	54	20,57	62.00	
	12	vides	51	51			
	5	cage d'escaliers et couloir	30	30			
	7	Murs, piliers et gaines	30	30			
	Total		330	330	83.36	251	
Terrasse : à partir de la cote +12.30m							
	21	Terrasse	247	247			
	5	Cage d'escaliers	12	12			
	12	vides de l'immeuble	55	55			
	7	Murs, piliers et gaines	16	16			
	Total		330	330			
Totaux généraux					330	1000	

4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la surface de la partie privative qui leur est attribuée.

Si = surface de la partie privative i.

NVi = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Total des surfaces des parties privatives de l'immeuble.

$$ViI= (Si/SI) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit T.I i le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i= T.I_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.15
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	52	6.15
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	53	6.20
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	55	6.30
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	54	6.20
9	13	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
10	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
11	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	55	6.30
12	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	54	6.20
13	17	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
14	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
15	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	55	6.30
16	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	54	6.20
Total				867	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

Article 1 : Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'exercice des droits et obligations des copropriétaires découlant de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** et notamment :

- Organiser l'administration de l'immeuble ;
- Prévoir les conditions d'amélioration de gestion et d'entretien de cet immeuble, de son assurance et de sa restauration.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la règle commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

Article 2 : Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention du présent règlement et que les nouveaux copropriétaires l'ont consulté et sont tenus à son exécution. **(Un exemplaire de ce règlement portant signature de l'Ingénieur Géomètre Topographe est obligatoirement remis à chaque copropriétaire).**

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

Article 3 : Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative d'immeuble qui lui est cédée, des droits de copropriété sur les parties communes suivant les tantièmes indiqués au tableau annexé au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III Cession – Quitus

Article 4 : La cession des lots de l'immeuble est libre. **Néanmoins un droit de préférence pourrait être institué selon les dispositions de l'article 39 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.**

Article 5 : Tout cessionnaire est tenu d'exiger du cédant, avant d'acquérir, un quitus de tous comptes provisionnels et parts des charges de copropriété délivré par le syndicat des copropriétaires.
Faute d'avoir obtenu ce quitus, il est fait application des dispositions des articles 42 et 43 de **la loi précitée**.

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont aux termes de l'état descriptif de division, établi dans la première partie ci-dessus, destinées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

Conformément à l'article 2 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires : salles d'eau, de toilette et des W.C, etc... ;
- Les installations d'eau chaude et de climatisation ;
- La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent ;
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes comme mentionnées dans les articles 3 et 4 de **la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12** sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, sans que cette énonciation ne soit limitative :

- (1) Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- (2) **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- (3) **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- (4) Toutes les canalisations souterraines se trouvant hors des locaux privatifs pour l'amenée de l'eau, de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales, ménagères et usées.
- (5) Armature des bâtiments : les fondations, l'ossature en béton armé, les éléments porteurs concourant à la stabilité des bâtiments, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpentes, les gros-œuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- (6) Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- (7) Façades : les ornements des façades, pergolas, l'ossature et la couverture des balcons et terrasses, à l'exception des garde-corps, volets, persiennes et jardinières qui sont propriété privative.
- (8) Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- (9) Espaces verts avec leurs équipements, les vestibules d'entrée (des immeubles), les cages des escaliers destinés à l'usage commun , les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis, vitres, etc. ... se trouvant dans toutes les parties communes, et, d'une manière générale, tous les espaces, dégagements, couloirs, places, circulation et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage privatif et tous leurs accessoires tels que : armoires d'eau et d'électricité ;
- (10) Canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- (11) Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- (12) Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- (13) Réseau de distribution de télévision : antenne collective et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ;
- (14) Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- (15) Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- (16) Local syndic, conciergerie, dépendances et autres locaux des services communs.
- (17) Installation téléphonique.

Article 8 : Murs mitoyens :

Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contigües (article 4 bis de la loi précitée).

Le propriétaire confirme que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contigües prévues dans l'immeuble objet du présent règlement ne sont pas des murs porteurs.

CHAPITRE V **Droits et obligations des copropriétaires et occupants**

Article 9 : Usage des parties communes :

- I. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, à condition de respecter leur destination et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- II. Toutes les parties communes, notamment les passages et allées, entrées, places, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literie, meubles, etc. ...

- Les passages, entrées, places et couloirs sont exclusivement réservés aux piétons. Tout accès ou stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est strictement interdit.
- Les copropriétaires doivent se conformer aux règles d'hygiène et de salubrité, éviter de salir ou de dégrader les espaces verts et jardins.
- Aucune antenne ou parabole de télévision ne pourra être installée sur les façades de l'immeuble.

Article 10 : Usage des parties privatives :

- **Dispositions générales :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est responsable de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes ou choses dont il répond à quelque titre que ce soit et ce, conformément aux dispositions du Dahir formant Code des Obligations et Contrats.

- **Conditions d'occupation :**

Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable.

Il est interdit à tout occupant de ne faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les parties communes, de quelque catégorie qu'elles soient ; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties privatives et n'en pourra être séparé.

- **Dispositions particulières :**

- **Animaux :**

Tous les animaux criards, malpropres ou dangereux sont interdits. Toutefois, les chats et les chiens sont tolérés mais les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer seront à la charge de leurs propriétaires. Ceux-ci devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ils devront être portés à bras au sein des parties communes.

- **Utilisation des fenêtres et balcons :**

Il ne pourra jamais être étendu de linge ou autres sur les balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. L'ornementation florale et végétale sera tolérée. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres et balcons.

- **Façades – enseignes :**

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contrevenir aux règlements en vigueur.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades **sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires** est strictement interdite.

- **Plaques d'identité :**

Les copropriétaires et locataires pourront poser sur la porte desservant leur appartements ou locaux, une plaque comportant leur noms, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux etc. devront être agréés par le syndicat des copropriétaires.

-Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son :

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de sorte qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

- **Travaux et modifications :**

Les copropriétaires doivent prendre en charge sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes.

Les copropriétaires doivent livrer accès pour effectuer des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations, les lieux devront être remis en leur état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade ou aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.....

Les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- (1) Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- (2) Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- (3) Intéressent l'aspect extérieur de l'édifice, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses et en général, toutes parties visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie de l'ensemble, alors même qu'elles ne feraient pas partie des choses communes.

▪ **Parkings :**

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant du carburant ou autres matières inflammables.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures et d'encombrer les aires de circulations et les accès. L'emploi des klaxons est strictement interdit.

CHAPITRE VI Personnel de service-charges

Article 11 : Les concierges et/ou gardiens devront prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout incident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Article 12 : En cas de démission ou limogeage ou de départ volontaire du concierge de l'immeuble pour cause que ce soit, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à son remplacement et entamer la procédure judiciaire d'éviction des lieux **conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.**

Article 13 : Les charges communes comprennent

- Toutes les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, **la maintenance des équipements collectifs et des services communs**, énumérés ci-dessous :

- Les contributions, taxes et charges, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les choses ou parties communes.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble : incendie, explosions dégâts des eaux, responsabilité civile et accidents de travail, etc...
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 7 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui et balustres, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant privatives.
- Les frais de gestion et d'administration du syndic.
- Toute charge entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :
 - La consommation d'eau pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage.
 - La consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
 - Le salaire du personnel.
 - L'achat, la réparation et remplacement des ustensiles et des produits de ménage.
 - L'aménagement d'accès réservés aux handicapés.
 - L'aménagement des lieux circonstanciels à l'occasion de la fête de l'aïd AL ADHA.

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges

Article 14 : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams (Selon les cas).

Les charges communes indiquées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata de la quote-part leur appartenant dans les parties communes.

Certaines charges relatives à des parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement, seront supportées par ces derniers selon la même règle ci-dessus.

CHAPITRE VII

Comptes des charges

Article 15 : Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leurs relevés sont communiqués à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire.

Article 16 : Les copropriétaires ont l'obligation de faire parvenir au syndicat de copropriétaire leur quote-part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte ouvert à cet effet et ce, au plus tard dans un mois de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

Article 17 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 18 : La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

CHAPITRE VIII

Assurances

Article 19 : Le syndicat des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

Toutefois, le syndicat peut souscrire toute police d'assurance jugée nécessaire

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

Conformément à l'article 13 de la **loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12**, le syndicat est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat.

Le syndicat des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains de ses membres.

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.

- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).
- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

- La prise de décisions et la mise en place de mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité de ses habitants ;
- La gestion des parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de la sécurité des usagers et assurer leur bonne jouissance ;
- La désignation, la révocation et la rémunération du syndic et de son adjoint ;
- La désignation du conseil syndical, s'il y a lieu ;
- L'autorisation du syndic ou des tiers d'ester en justice ;
- L'octroi au syndic ou aux tiers le mandat de prendre certaines mesures ;
- L'approbation du budget du syndicat, la fixation des charges et le plafond des dépenses ;
- L'examen et l'approbation des comptes présentés par le syndic ;
- L'approbation du montant des charges et leur répartition.

Généralement toutes questions intéressant la copropriété pour laquelle il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou par le présent règlement.

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- I. L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- II. La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- III. La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- IV. Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- V. Les réparations urgentes ;
- VI. La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- VII. L'établissement régulier du budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- VIII. Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- IX. Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- X. La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- XI. Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- XII. Représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale ;

Article 23 : A l'expiration de sa mission, le syndic sortant, ou son adjoint, est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres, la situation de la trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Fait à BERKANE, le JUIN 2022.