

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM5” OBJET DU TF.23746/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM5** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>** objet du TF.23746/78.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM5**, objet du **TF.23746/78** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Voie de lotissement (L=12 m) T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement (L=20 m) T.46630/38
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: T.23747/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Rue de lotissement (L=50 m) T.815/R

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 29 parties, 22 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieures de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 11 parties, dont 6 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A à la Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A à la Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A à la Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A à la Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°5** : de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 5A à la Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°6** : de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 6A à la Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 33m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, local technique et entrée de l'immeuble.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

## **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 16 parties, dont 12 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 19m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 12m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°5 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.5 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°6 A**: de 19m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.6 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 12m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 31m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier Vide sur Entrée.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 59m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 352m<sup>2</sup>, (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, un balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de **353m<sup>2</sup>**(dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de **351m<sup>2</sup>**(dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 75m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de **349m<sup>2</sup>**, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 292m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 24m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.



#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	<b>RDC</b>	<u>Magasin+Mezzanine</u>	<b>56</b>	<b>3.96</b>
2	2+2A		<u>Magasin+Mezzanine</u>	<b>57</b>	<b>4.04</b>
3	3+3A		<u>Magasin+Mezzanine</u>	<b>68</b>	<b>4.82</b>
4	4+4A		<u>Magasin+Mezzanine</u>	<b>68</b>	<b>4.82</b>
5	5+5A		<u>Magasin+Mezzanine</u>	<b>58</b>	<b>4.11</b>
6	6+6A		<u>Magasin+Mezzanine</u>	<b>56</b>	<b>3.96</b>
7	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4.10</b>
8	14		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>4.32</b>
9	15		<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>5.17</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4.10</b>
11	17	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>4.46</b>
12	18		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.53</b>
13	19		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>5.37</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.53</b>
15	21	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.53</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.53</b>
17	23		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>5.44</b>
18	24		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.53</b>
19	25	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.53</b>
20	26		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>4.39</b>
21	27		<u>Appartement</u>	<b>75</b>	<b>5.30</b>
22	28		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>4.46</b>
<i>Total</i>				<b>1413</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23746/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m aux Cotes 3.05m et 5.45m	37	37	9.14	26.19	Possède 1A au Mezzanine
2		- Magasin		37	37	9.14	26.19	Possède 2A au Mezzanine
3		- Magasin		46	46	11.36	32.55	Possède 3A au Mezzanine
4		- Magasin		46	46	11.36	32.55	Possède 4A au Mezzanine
5		- Magasin		38	38	9.39	26.89	Possède 5A au Mezzanine
6		- Magasin		37	37	9.14	26.19	Possède 6A au Mezzanine
	7	- Entrée de l'immeuble, C.E, L.T et Nourrice.		33	33			
	8	-Murs, piliers, CF et gaines.		46	46			
	9	-Délaissé.		23	23			
	10	-Cour inaccessible.		6	6			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>59.53</b>	<b>170.56</b>	

1A		- Mezzanine		19	19	4.69	13.45	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		12	12			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		20	20	4.94	14.15	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
3A		- Mezzanine		22	22	5.43	15.57	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
4A		- Mezzanine		22	22	5.43	15.57	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
5A		- Mezzanine	<b><u>Mezzanine</u></b>	20	20	4.94	14.15	Liée à la P.P.5
5		- Vide sur magasin	De la Cote 3.25m à la	15	15			Vide pour mémoire
6A		- Mezzanine	Cote 5.45m	19	19	4.69	13.45	Liée à la P.P.6
6		- Vide sur magasin		12	12			Vide pour mémoire
	7	- Cage d'escalier et vide sur		31	31			
	8	Entrée.						
	11	- Murs, piliers, CF et gaines.		59	59			
	12	-Terrasse inaccessible et Auvent.		16	16			Auvent = 4m <sup>2</sup>
		-Vide.		27	27			
<b>Total</b>				<b>349</b>	<b>349</b>	<b>30.12</b>	<b>86.34</b>	
13		-Appartement		58	58	14.33	41.05	
14		-Appartement		61	61	15.07	43.17	
15		-Appartement		73	73	18.03	51.66	
16		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>	58	58	14.33	41.05	
	7	- Cage d'escalier.	De la Cote 5.65m à la	22	22			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 8.45m	47	47			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		27	27			
<b>Total</b>				<b>349</b>	<b>349</b>	<b>61.76</b>	<b>176.93</b>	
17		-Appartement		63	63	15.56	44.59	
18		-Appartement		64	64	15.81	45.29	
19		-Appartement		76	76	18.77	53.79	
20		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	64	64	15.81	45.29	
	7	- Cage d'escalier.	De la Cote 8.65m à la	22	22			
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 11.45m	43	46			8 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		14	14			
<b>Total</b>				<b>349</b>	<b>352</b>	<b>65.95</b>	<b>188.96</b>	

21		-Appartement		64	64	15.81	45.29	
22		-Appartement		64	64	15.81	45.29	
23		-Appartement		77	77	19.02	54.50	
24		-Appartement		64	64	15.81	45.29	
	7	- Cage d'escalier.	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	22	22			8 <sup>a</sup> =4m <sup>2</sup> de surplomb
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		41	45			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		14	14			
				<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>353</b>	<b>66.45</b>	
25		-Appartement		64	64	15.81	45.29	
26		-Appartement		62	62	15.31	43.88	
27		-Appartement		75	75	18.51	53.08	
28		-Appartement		63	63	15.56	44.59	
	7	- Cage d'escalier.	<b>Quatrième Etage</b> De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	22	22			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		46	48			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		14	14			
				<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>351</b>	<b>65.19</b>	
	29	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 17.65m	292	292			
	7	- Cage d'escalier.		15	15			
	8	- Murs, piliers et gaines.		24	24			
	12	-Vide		18	18			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>349</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM6” OBJET DU T.F.23747/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM6** d'une superficie de **346m<sup>2</sup>** objet du titre Foncier : **23747/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-I1-IMM6**, objet du **T. 23747/78** d'une superficie de **346m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une mezzanine, 4 étages et une terrasse D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: T.23746/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement de 20 m T.46630/38
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: T.23748/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Rue de lotissement (L=50 m) T.815/R

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 29 parties, 20 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **346m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.6m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieures de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique possède 4A au Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, entrée de l'immeuble, locale technique, locale ordure et local vélo.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 43m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 28m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **346m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 14 parties, dont 7 parties privatives et 7 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 20m<sup>2</sup> de surface, d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 14m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur boutique.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'une cage d'escalier, vide sur entrée, vide sur local vélo et vide sur local ordures.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 57m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 75m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Saba.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°10A**: de 4m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.C.10.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 346m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 43m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de **351m<sup>2</sup>** (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21-21<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de **349m<sup>2</sup>** (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25-25<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de **346m<sup>2</sup>**, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 291m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 24m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Magasin+ Mezzanine</u>	57	4,56
2	2		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	58	4,64
3	3		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	68	5,46
4	4		<u>Boutique</u>	14	1,12
5	13	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	58	4,64
6	14		<u>Appartement</u>	73	5,84
7	15		<u>Appartement</u>	61	4,88
8	16		<u>Appartement</u>	58	4,64
9	17	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	5,13
10	18		<u>Appartement</u>	77	6,16
11	19		<u>Appartement</u>	64	5,13
12	20		<u>Appartement</u>	63	5,04
13	21-21 <sup>a</sup>	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	5,13
14	22		<u>Appartement</u>	77	6,16
15	23		<u>Appartement</u>	64	5,13
16	24		<u>Appartement</u>	64	5,13
17	25-25 <sup>a</sup>	4 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	63	5,04
18	26		<u>Appartement</u>	76	6,08
19	27		<u>Appartement</u>	62	4,96
20	28		<u>Appartement</u>	64	5,13
<i>Total</i>				1249	100

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 23747/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.6m aux Cotes 3.05m et 5.45m	37	37	10.25	29.62	Possède 1A au Mezzanine
2		- Magasin		38	38	10.53	30.42	Possède 2A au Mezzanine
3		- Magasin		46	46	12.74	36.83	Possède 3A au Mezzanine
4		- Boutique		14	14	3.88	11.21	Possède 4A au Mezzanine
	5	- Entré de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local technique Local ordures et Local vélo.		48	48			
	6	- Murs, piliers, CF et gaines.		43	43			
	7	-Délaissé.		28	28			
	8	-Passage sous Saba.		60	60			
	9	-Cour inaccessible.		8	8			
	10	- Conciergerie.		24	24			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>	<b>37.40</b>	<b>108.08</b>	

1A		- Mezzanine		20	20	5.54	16.01	Liée à la P.P.1 Vide pour mémoire Liée à la P.P.2 Vide pour mémoire Liée à la P.P.3 Vide pour mémoire Vide pour mémoire          Liée à la P.C.10 Auvent = 4m <sup>2</sup>	
1		- Vide sur magasin		11	11				
2A		- Mezzanine		20	20	5.54	16.01		
2		- Vide sur magasin		15	15				
3A		- Mezzanine		22	22	6.09	17.62		
3		- Vide sur magasin		20	20				
4		- Vide sur boutique		14	14				
	5	- Cage d'escalier, vide sur entrée, vide sur local vélo, vide sur local ordures.	<b><u>Mezzanine</u></b> De la Cote 3.25m à la Cote 5.45m	45	45				
	6	- Murs, piliers et gaines.		57	57				
	8	-Vide sur Saba.		75	75				
	10	-Vide sur conciergerie.		20	20				
	10A	- Mezzanine		4	4				
	11	-Terrasse inaccessible et Auvent.		10	10				
	12	-Vide		13	13				
<b>Total</b>				<b>346</b>	<b>346</b>	<b>17.17</b>	<b>49.64</b>		
13		-Appartement		58	58	16.07	46.44		
14		-Appartement		73	73	20.22	58.45		
15		-Appartement		61	61	16.90	48.84		
16		-Appartement		58	58	16.07	46.44		
	5	- Cage d'escalier.	<b><u>Premier Etage</u></b> De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	22	22				
	6	- Murs, piliers, CF et gaines.		46	46				
	11	- Auvent.		7	7				
	12	-Vide.		21	21				
<b>Total</b>				<b>346</b>	<b>346</b>	<b>69.26</b>	<b>200.17</b>		
17		-Appartement		64	64	17.73	51.24		6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
18		-Appartement		77	77	21.33	61.65		
19		-Appartement		64	64	17.73	51.24		
20		-Appartement		63	63	17.45	50.44		
	5	- Cage d'escalier.	<b><u>Deuxième Etage</u></b> De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	22	22				
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		40	43				
	11	- Auvent.		7	7				
	12	-Vide.		9	9				
<b>Total</b>				<b>346</b>	<b>349</b>	<b>74.24</b>	<b>214.57</b>		

21-21 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	17.73	51.24	21 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
22		-Appartement		77	77	21.33	61.65	
23		-Appartement		64	64	17.73	51.24	
24		-Appartement		64	64	17.73	51.24	
	5	- Cage d'escalier.	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	22	22			6 <sup>a</sup> =4m <sup>2</sup> de surplomb
6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	40		44				
11	- Auvent.	7		7				
12	-Vide.	9		9				
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>351</b>	<b>74.52</b>	<b>215.37</b>	
25-25 <sup>a</sup>		-Appartement		62	63	17.45	50.44	25 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		76	76	21.05	60.85	
27		-Appartement		62	62	17.18	49.64	
28		-Appartement		64	64	17.73	51.24	
	5	- Cage d'escalier.	<b>Quatrième Etage</b> De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	22	22			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	42		44				
11	- Auvent.	7		7				
12	-Vide.	11		11				
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>349</b>	<b>73.41</b>	<b>212.17</b>	
	29	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 17.65m	291	291			
	5	- Cage d'escalier.		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		24	24			
	12	-Vide		16	16			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>346</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM7” OBJET DU T.F.23748/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM7** d'une superficie de **347m2** objet du titre foncier **23748/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 reheb 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-11-IMM7**, objet du **T.23748/78** d'une superficie de **347m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une mezzanine, 4 étages et une terrasse d'une hauteur de 14.70 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: T.23747/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement (L=20 m) T.46630/38
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: T.23749/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Rue de lotissement (L=50 m) T.815/R

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 28 parties, 20 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **347m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.6m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieures de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, entrée de l'immeuble, local technique, local ordures et local vélo.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 42m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 28m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

## **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **347m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 14 parties, dont 7 parties privatives et 7 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1B**: de 13m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 16m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 12m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 55m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Saba.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°10A** : de 4m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.C.10

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20-20a**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6a**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 353m<sup>2</sup>(dont 6m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21-21<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>(dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65 et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25-25<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 75m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 291m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 24m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**$S_i$  = Superficie de la partie privative i.**

**$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i><math>S_i</math> (m<sup>2</sup>)</i>	<i><math>NV_i</math> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Boutique</u>	<b>14</b>	<b>1.12</b>
2	2+2A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>68</b>	<b>5.45</b>
3	3+3A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>58</b>	<b>4.64</b>
4	4+4A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>57</b>	<b>4.56</b>
5	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4,64</b>
6	14		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>4,88</b>
7	15		<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>5.85</b>
8	16		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4,64</b>
9	17	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>5,05</b>
10	18		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>5.20</b>
11	19		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>6,08</b>
12	20-20 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,13</b>
13	21-21 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,13</b>
14	22		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>5,20</b>
15	23		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>6.16</b>
16	24-24 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,13</b>
17	25-25 <sup>a</sup>	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,13</b>
18	26		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>4.96</b>
19	27		<u>Appartement</u>	<b>75</b>	<b>6.00</b>
20	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>5,05</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>1249</b>	<b>100</b>



### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncière : 23748/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		- Boutique		14	14	3.89	11.21	
2		- Magasin		46	46	12.78	36.83	Possède 2A au Mezzanine
3		- Magasin		38	38	10.56	30.42	Possède 3A au Mezzanine
4		- Magasin		37	37	10.28	29.62	Possède 4A au Mezzanine
			<b><u>Rez de chaussée</u></b>					
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local ordures, Local vélo et Local technique.	De la Cote 0.6m aux Cotes 3.05m et 5.45m	47	47			
	6	- Murs, piliers, CF et gaines.		42	42			
	7	-Délaissé		28	28			
	8	-Passage sous Saba		61	61			
	9	-Cour Inaccessible.		10	10			
	10	-Conciergerie.		24	24			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>37.51</b>	<b>108.08</b>	

1		-Vide sur boutique		13	13			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		22	22	6.11	17.61	Liée à la P.P.2
2		-Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
3A		- Mezzanine		20	20	5.56	16.01	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		16	16			Vide pour mémoire
4A		- Mezzanine		20	20	5.56	16.01	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		12	12			Vide pour mémoire
	5	- Cage d'escalier, vide sur entrée, vide sur local vélo et vide sur local ordures	<b><u>Mezzanine</u></b> De la Cote 3.25m à la Cote 5.45m	45	45			
	6	- Murs, piliers et gaines.		55	55			
	8	-Vide sur Saba.		76	76			
	10	-Vide sur conciergerie		20	20			
	10A	- Mezzanine		4	4			Liée à la P.C.10
	11	-Terrasse inaccessible et auvent.		10	10			Auvent = 4m <sup>2</sup>
	12	-Vide.		14	14			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>17.23</b>	<b>49.63</b>	
13		-Appartement		58	58	16.11	46.44	
14		-Appartement		61	61	16.95	48.84	
15		-Appartement		73	73	20.28	58.45	
16		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>	58	58	16.11	46.44	
	5	- Cage d'escalier.	De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	21	21			
	6	- Murs, piliers et gaines.		47	47			
	11	-Auvent.		7	7			
	12	-Vide.		22	22			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>69.45</b>	<b>200.17</b>	
17		-Appartement		63	63	17.50	50.44	
18		-Appartement		65	65	18.06	52.04	
19		-Appartement		76	76	21.12	60.86	
20-20 <sup>a</sup>		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	63	64	17.78	51.24	20 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier.	De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	21	21			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		42	45			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		7	7			
	12	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>351</b>	<b>74.46</b>	<b>214.58</b>	

21-21 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	17.78	51.24	21 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
22		-Appartement		65	65	18.06	52.04	
23		-Appartement		77	77	21.39	61.65	
24-24 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b>	63	64	17.78	51.24	24 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier.	De la Cote 11.65m à	21	21			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	la Cote 14.45m	41	45			6 <sup>a</sup> =4m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		7	7			
	12	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>353</b>	<b>75.01</b>	<b>216.17</b>	
25-25 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	17.78	51.24	25 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		62	62	17.22	49.64	
27		-Appartement		75	75	20.84	60.05	
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Quatrième Etage</b>	62	63	17.50	50.44	28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier.	De la Cote 14.65m à	21	21			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	la Cote 17.45m	44	46			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		7	7			
	12	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>351</b>	<b>73.34</b>	<b>211.37</b>	
	29	- Terrasse		291	291			
	5	- Cage d'escalier.	<b>Terrasse</b>	15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		24	24			
	12	-Vide	Au dessus de la cote 17.65m	17	17			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>347</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinée à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction divise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisé par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divise dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM8” OBJET DU T.F.23749/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM8** d'une superficie de **347m<sup>2</sup>** objet du titre foncier : **23749/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-11-IMM8**, objet du **TF: 23749/78**, d'une superficie de **347m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une mezzanine, 4 étages et une terrasse d'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: T.23748/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement (L=20 m) T.46630/38
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: T.23750/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Rue de lotissement (L=50 m) T.815/R

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 29 parties, 22 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **347m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieurs de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 6 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°5** : de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 5A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°6** : de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 6A au Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 33m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, local technique et entrée de l'immeuble.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

## **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **347m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 16 parties, dont 12 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°5A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.5 au RDC.  
**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 16m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.  
**PARTIE PRIVATIVE N°6A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.6 au RDC.  
**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.  
**PARTIE COMMUNE N°7** : de 32m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier et vide sur entrée.  
**PARTIE COMMUNE N°8** : de 57m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.  
**PARTIE COMMUNE N°11** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.  
**PARTIE COMMUNE N°12** : de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, un balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19-19<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20-20<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 353m<sup>2</sup>(dont 6m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21-21<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>(dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25-25<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 2 de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 290m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 25m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12:** de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**S<sub>i</sub> = Superficie de la partie privative i.**

**NV<sub>i</sub> = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	<b>RDC</b>	<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>57</b>	<b>4.02</b>
2	2+2A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>58</b>	<b>4.09</b>
3	3+3A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>67</b>	<b>4.72</b>
4	4+4A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>67</b>	<b>4.72</b>
5	5+5A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>58</b>	<b>4.09</b>
6	6+6A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>57</b>	<b>4.02</b>
7	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4.09</b>
8	14		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>4.30</b>
9	15		<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>5.14</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4.09</b>
11	17	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>4.44</b>
12	18		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.51</b>
13	19-19 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>5.42</b>
14	20-20 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>4.58</b>
15	21	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.51</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.51</b>
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>5.42</b>
18	24-24 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>4.58</b>
19	25-25 <sup>a</sup>	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.51</b>
20	26		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>4.37</b>
21	27		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>5.36</b>
22	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.51</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1419</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23749/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m aux Cotes 3.05m et 5.45m	37	37	9.05	26.07	Possède 1A au Mezzanine
2		- Magasin		38	38	9.29	26.78	Possède 2A au Mezzanine
3		- Magasin		45	45	11.01	31.72	Possède 3A au Mezzanine
4		- Magasin		45	45	11.01	31.72	Possède 4A au Mezzanine
5		- Magasin		38	38	9.29	26.78	Possède 5A au Mezzanine
6		- Magasin		37	37	9.05	26.07	Possède 6A au Mezzanine
	7	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice et Local technique.		33	33			
	8	-Murs, piliers, CF et gaines.		46	46			
	9	-Délaissé		21	21			
	10	-Cour Inaccessible.		7	7			
<b>Total</b>			<b>347</b>	<b>347</b>	<b>58.70</b>	<b>169.14</b>		

1A		- Mezzanine		20	20	4.89	14.09	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		20	20	4.89	14.09	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
3A		- Mezzanine		22	22	5.38	15.50	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
4A		- Mezzanine		22	22	5.38	15.50	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
5A		- Mezzanine	<b><u>Mezzanine</u></b>	20	20	4.89	14.09	Liée à la P.P.5
5		- Vide sur magasin	De la Cote 3.25m à la	16	16			Vide pour mémoire
6A		- Mezzanine	Cote 5.45m	20	20	4.89	14.09	Liée à la P.P.6
6		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
	7	- Cage d'escalier et vide sur Entrée.		32	32			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		57	57			
	11	-Terrasse inaccessible et auvent.		19	19			Auvent = 6m <sup>2</sup>
	12	-Vide		22	22			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>30.32</b>	<b>87.36</b>	
13		-Appartement		58	58	14.18	40.87	
14		-Appartement		61	61	14.92	42.99	
15		-Appartement		73	73	17.85	51.45	
16		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>	58	58	14.18	40.87	
	7	- Cage d'escalier	De la Cote 5.65m à la	21	21			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 8.45m	46	46			
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		24	24			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>61.13</b>	<b>176.18</b>	

17		-Appartement		63	63	15.41	44.40	
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.65	45.10	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
19-19 <sup>a</sup>		-Appartement		76	77	18.83	54.27	19 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
20-20 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	15.89	45.81	20 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	7	- Cage d'escalier	<b>Deuxième Etage</b> De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	22	22			
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		44	45			8 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		9	9			
<b>Total</b>				<b>347</b>	<b>351</b>	<b>65.78</b>	<b>189.58</b>	
21-21 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.65	45.10	21 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.65	45.10	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		76	77	18.83	54.27	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24-24 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	15.89	45.81	24 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	7	- Cage d'escalier	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	21	21			
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		45	47			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		9	9			
<b>Total</b>				<b>347</b>	<b>353</b>	<b>66.02</b>	<b>190.28</b>	
25-25 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.65	45.10	25 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		62	62	15.16	43.69	
27		-Appartement		76	76	18.59	53.57	
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.65	45.10	28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	7	- Cage d'escalier	<b>Quatrième Etage</b> De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	21	21			
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		44	46			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		12	12			
<b>Total</b>				<b>347</b>	<b>351</b>	<b>65.05</b>	<b>187.46</b>	
	29	- Terrasse	<b>Terrasse</b>	290	290			
	7	- Cage d'escalier	Au dessus de la cote 17.65m	15	15			
	8	- Murs, piliers et gaines.		25	25			
	12	-Vide		17	17			
<b>Total</b>				<b>347</b>	<b>347</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>347</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM43” OBJET DU T.F 23767/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM43** d'une superficie de **865m<sup>2</sup>** objet du titre foncier **23767/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*). le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution. du transfert. de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement. les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA**

## **DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM43**, objet du **T.23767/78** d'une superficie de **865m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée. 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir. Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: Parking T.46630/38+Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38+T.23768/78 (RDC+3Etages)
<b><u>A l'Est</u></b>	: Parking T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>A l'Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties. 38 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 865m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 114 parties, dont 8 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 112m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble, une nourrice, un local social et d'une locale poubelle.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 112m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 865m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 10 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué, d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 78m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 117m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 66m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 873m<sup>2</sup>, (dont 8m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28a**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30-30a**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31-31a**: de 79m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 61m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 79m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 69m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10a**: de 114m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 875m<sup>2</sup>, (dont 10m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38-38a**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40-40a**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41-41a**: de 78m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42-42a**: de 55m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un balcon un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un balcon un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45-45a**: de 56m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 78m<sup>2</sup> de surface composée de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 69m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10a**: de 108m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 865m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47**: 725m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 25m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 69m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	56	2,42
2	2		<u>Appartement</u>	59	2,54
3	3		<u>Appartement</u>	59	2,54
4	4		<u>Appartement</u>	57	2,45
5	5		<u>Appartement</u>	72	3,10
6	6		<u>Appartement</u>	52	2,24
7	7		<u>Appartement</u>	53	2,28
8	8		<u>Appartement</u>	72	3,10
9	15	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	58	2,49
10	16		<u>Appartement</u>	61	2,62
11	17		<u>Appartement</u>	61	2,62
12	18		<u>Appartement</u>	58	2,49
13	19		<u>Appartement</u>	73	3,14
14	20		<u>Appartement</u>	53	2,28
15	21		<u>Appartement</u>	30	1,29
16	22		<u>Appartement</u>	30	1,29
17	23		<u>Appartement</u>	54	2,32
12	24		<u>Appartement</u>	73	3,14
13	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	2,75
14	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	64	2,75
15	29		<u>Appartement</u>	64	2,75
22	30-30 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	64	2,75
23	31-31 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	79	3,40

24	32		<u>Appartement</u>	<b>53</b>	<b>2,28</b>
25	33		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,62</b>
26	34		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,62</b>
27	35		<u>Appartement</u>	<b>54</b>	<b>2,32</b>
28	36		<u>Appartement</u>	<b>79</b>	<b>3,40</b>
29	37	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,75</b>
30	38-38 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,75</b>
31	39		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>2,80</b>
32	40-40 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>2,80</b>
33	41-41 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>78</b>	<b>3,35</b>
34	42-42 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>55</b>	<b>2,37</b>
35	43		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>2,71</b>
36	44		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>2,71</b>
37	45-45 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>2,42</b>
38	46		<u>Appartement</u>	<b>78</b>	<b>3,35</b>
<u>Total</u>				<b>2325</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23767/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement		56	56	20.84	24.08	
2		-Appartement		59	59	21.95	25.38	
3		-Appartement		59	59	21.95	25.38	
4		-Appartement		57	57	21.21	24.52	
5		-Appartement		72	72	26.79	30.97	
6		-Appartement		52	52	19.35	22.36	
7		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>	53	53	19.72	22.79	
8		-Appartement		72	72	26.79	30.97	
	9	- Entrée de l'immeuble et C.E et Nourrice, Local social, Local poubelle.	De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	112	112			
	10	- Murs, piliers et gaines.		112	112			
	11	-Délaissé		60	60			
	12	-Passage sous saba.		52	52			
	13	-Cour inaccessible.		19	19			
	14	-Conciergerie		30	30			
			<b>Total</b>	<b>865</b>	<b>865</b>	<b>178.60</b>	<b>206.45</b>	

15		-Appartement		58	58	21.58	24.94	
16		-Appartement		61	61	22.69	26.24	
17		-Appartement		61	61	22.69	26.24	
18		-Appartement		58	58	21.58	24.95	
19		-Appartement		73	73	27.16	31.40	
20		-Appartement		53	53	19.72	22.80	
21		-Appartement		30	30	11.16	12.89	
22		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	30	30	11.16	12.89	
23		-Appartement		54	54	20.09	23.22	
24		-Appartement	De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	73	73	27.16	31.40	
	9	- Cage d'escalier, terrasse inaccessible		78	78			Terrasse Inaccessible =9m <sup>2</sup>
	10	- Murs, piliers et gaines.		117	117			
	12	-vide sur saba		66	66			
	25	- Auvent.		3	3			
	26	-Vide.		50	50			
			<b>Total</b>	<b>865</b>	<b>865</b>	<b>204.99</b>	<b>236.97</b>	
27		-Appartement		64	64	23.81	27.53	
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	23.81	27.53	28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
29		-Appartement		64	64	23.81	27.53	
30-30 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	23.81	27.53	30 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
31-31 <sup>a</sup>		-Appartement		78	79	29.39	33.98	31 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
32		-Appartement		53	53	19.72	22.79	
33		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	61	61	22.69	26.24	
34		-Appartement		61	61	22.69	26.24	
35		-Appartement	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	54	54	20.09	23.23	
36		-Appartement		79	79	29.39	33.97	
	9	- Cage d'escalier		69	69			
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		109	114			10 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	25	- Auvent.		3	3			
	26	-Vide.		44	44			

			<b>Total</b>	<b>865</b>	<b>873</b>	<b>239.21</b>	<b>276.57</b>	
37		-Appartement		64	64	23.81	27.53	
38-38a		-Appartement		63	64	23.81	27.53	38 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
39		-Appartement		65	65	24.18	27.96	
40-40 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	24.18	27.96	40 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
41-41 <sup>a</sup>		-Appartement		77	78	29.02	33.55	41 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
42-42 <sup>a</sup>		-Appartement		54	55	20.46	23.65	42 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
43		-Appartement		63	63	23.44	27.10	
44		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	63	63	23.44	27.10	
45-45 <sup>a</sup>		-Appartement	De la Cote 9.60m à la	55	56	20.84	24.08	45 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
46		-Appartement	Cote 12.40m	78	78	29.02	33.55	
	9	- Cage d'escalier		69	69			
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		103	108			10 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	25	- Auvent.		3	3			
	26	-Vide.		44	44			
			<b>Total</b>	<b>865</b>	<b>875</b>	<b>242.20</b>	<b>280.01</b>	
	47	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	725	725			
	9	- Cage d'escalier.	Au dessus de la cote	25	25			
	10	- Murs, piliers et gaines.	12.60m	69	69			
	26	-Vide		46	46			
			<b>Total</b>	<b>865</b>	<b>865</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>865</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
'AMAL-II-IMM42' OBJET DU TF : 27841/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM42** d'une superficie de **267m<sup>2</sup>** objet du TF : **27841/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM42**, objet du **TF :27841/78** d'une superficie de **267m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement de 13.5m T.46630/38
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Passage de 8m T.46630/38
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 00m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 25 parties, 16 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **267m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 2 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 26m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice.

**PARTIE COMMUNE N°4**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 2m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 117m<sup>2</sup> de surface composée d'un terrain plein.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **267m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 17m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4**: de 33m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 267m<sup>2</sup>, compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 17m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4**: de 31m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 268m<sup>2</sup>, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 17m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4-4<sup>a</sup>**: de 33m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 25m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide

## **QUATRIEME ETAGE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 268m<sup>2</sup>, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 12.60m et la cote 15.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 6 parties, dont 2 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 17m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4-4<sup>a</sup>**: de 33m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

**PARTIE COMMUNE N°24**: de 96m<sup>2</sup> de surface composée d'un terrasse.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 267m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°25**: 103m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 129m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**S<sub>i</sub> = Superficie de la partie privative i.**

**NV<sub>i</sub> = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6,14</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>5,95</b>
3	8	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,27</b>
4	9		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6,14</b>
5	10		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6,14</b>
6	11		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,27</b>
7	14	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,27</b>
8	15		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,27</b>
9	16		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,27</b>
10	17		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,27</b>
11	18	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6,40</b>
12	19		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,27</b>
13	20		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6,14</b>
14	21		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6,40</b>
15	22	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6,40</b>
16	23		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6,40</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>766</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 27841/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	47	47	16.38	61.36	
2		-Appartement		46	46	16.05	60.06	
	3	- Entrée de l'immeuble, C.E, Local technique et Nourrice.		26	26			
	4	- Murs, piliers et gaines.		21	21			
	5	-Délaissé.		2	2			
	6	-Cour Inaccessible.		8	8			
	7	- Terrain plein		117	117			
<b>Total</b>				<b>267</b>	<b>267</b>	<b>32.43</b>	<b>121.42</b>	
8		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	48	48	16.73	62.66	
9		-Appartement		47	47	16.38	61.36	
10		-Appartement		47	47	16.38	61.36	
11		-Appartement		48	48	16.73	62.66	
	3	- Cage d'escaliers.		17	17			
	4	- Murs, piliers et gaines.		33	33			
	12	-Terrasse Inaccessible.		4	4			
	13	-Vide.	23	23				
<b>Total</b>				<b>267</b>	<b>267</b>	<b>66.22</b>	<b>248.04</b>	

14		-Appartement		48	48	16.73	62.66	
15		-Appartement		48	48	16.73	62.66	
16		-Appartement		48	48	16.73	62.66	
17		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	48	48	16.73	62.66	
	3	- Cage d'escaliers	De la Cote 6.60m à la	17	17			
	4	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	31	31			
	13	-Vide.		27	27			
			<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>267</b>	<b>66.92</b>	<b>250.64</b>	
18		-Appartement		49	49	17.08	63.97	
19		-Appartement		48	48	16.73	62.66	
20		-Appartement		47	47	16.38	61.36	
21		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	49	49	17.08	63.97	
	3	- Cage d'escaliers	De la Cote 9.60m à la	17	17			4 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	4-4 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	32	33			
	13	-Vide.		25	25			
			<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>268</b>	<b>67.27</b>	<b>251.96</b>	
22		-Appartement		49	49	17.08	63.97	
23		-Appartement		49	49	17.08	63.97	
	3	- Cage d'escaliers	<b><u>Quatrième Etage</u></b>	17	17			4 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	4-4 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 12.60m à la	32	33			
	13	-Vide.	Cote 15.40m	24	24			
	24	-Terrasse.		96	96			
			<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>268</b>	<b>34.16</b>	<b>127.94</b>	

	25	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	103	103			
	3	- Cage d'escaliers		15	15			
	4	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	20	20			
	13	-Vide	15.60m	129	129			
			Total	<b>267</b>	<b>267</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>267</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
'AMAL-II-IMM41' OBJET DU TF : 27840/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM41** d'une superficie de **260m<sup>2</sup>** objet du TF : **27840/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-II-IMM41, objet du TF : 27840/78 d'une superficie de 260m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Passage de 7m T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement de 13.5 m T.46630/38
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: T.27839/78 (RDC+4Etages)
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 40 m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 25 parties, 16 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 260m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 2 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 26m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice.

**PARTIE COMMUNE N°4**: de 23m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 2m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 113m<sup>2</sup> de surface composée d'un terrain plein.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 260m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un dégagement un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4**: de 33m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 260m<sup>2</sup>, compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4**: de 32m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 261m<sup>2</sup>, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4-4<sup>a</sup>**: de 33m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide

## **QUATRIEME ETAGE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 261m<sup>2</sup>, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 12.60m et la cote 15.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 6 parties, dont 2 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4-4<sup>a</sup>**: de 32m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

**PARTIE COMMUNE N°24**: de 96m<sup>2</sup> de surface composée d'un terrasse.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de **260m<sup>2</sup>**, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°25**: 103m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4** : de 21<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 121m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	46	6,04
2	2		<u>Appartement</u>	46	6,04
3	8	1 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	48	6,28
4	9		<u>Appartement</u>	47	6,15
5	10		<u>Appartement</u>	47	6,15
6	11		<u>Appartement</u>	48	6,28
7	14	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	48	6,28
8	15		<u>Appartement</u>	48	6,28
9	16		<u>Appartement</u>	47	6,15
10	17		<u>Appartement</u>	48	6,28
11	18	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	49	6,41
12	19		<u>Appartement</u>	48	6,28
13	20		<u>Appartement</u>	47	6,15
14	21		<u>Appartement</u>	49	6,41
15	22	4 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	49	6,41
16	23		<u>Appartement</u>	49	6,41
<u>Total</u>				764	100

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier :27840/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b>Rez de chaussée</b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	46	46	15.64	60.19	
2		-Appartement		46	46	15.64	60.19	
	3	- Entrée de l'immeuble, C.E, Local technique et Nourrice.		26	26			
	4	- Murs, piliers et gaines.		23	23			
	5	-Délaissé.		2	2			
	6	-Cour Inaccessible.		4	4			
	7	- Terrain plein		113	113			
			<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>31.28</b>	<b>120.38</b>	
8		-Appartement	<b>Premier Etage</b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	48	48	16.34	62.83	
9		-Appartement		47	47	15.99	61.52	
10		-Appartement		47	47	15.99	61.52	
11		-Appartement		48	48	16.34	62.83	
	3	- Cage d'escaliers.		18	18			
	4	- Murs, piliers et gaines.		33	33			
	12	-Terrasse Inaccessible.		4	4			
	13	-Vide.	15	15				
			<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>64.66</b>	<b>248.70</b>	

14		-Appartement		48	48	16.34	62.83	
15		-Appartement		48	48	16.34	62.83	
16		-Appartement		47	47	15.99	61.52	
17		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	48	48	16.34	62.83	
	3	- Cage d'escaliers	De la Cote 6.60m à la	18	18			
	4	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	32	32			
	13	-Vide.		19	19			
			<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>65.01</b>	<b>250.01</b>	
18		-Appartement		49	49	16.68	64.14	
19		-Appartement		48	48	16.34	62.83	
20		-Appartement		47	47	15.99	61.52	
21		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	49	49	16.68	64.14	
	3	- Cage d'escaliers	De la Cote 9.60m à la	18	18			4 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	4-4 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	32	33			
	13	-Vide.		17	17			
			<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>261</b>	<b>65.69</b>	<b>252.63</b>	
22		-Appartement		49	49	16.68	64.14	
23		-Appartement		49	49	16.68	64.14	
	3	- Cage d'escaliers	<b><u>Quatrième Etage</u></b>	18	18			4 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	4-4 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 12.60m à la	31	32			
	13	-Vide.	Cote 15.40m	17	17			
	24	-Terrasse.		96	96			
			<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>261</b>	<b>33.36</b>	<b>128.28</b>	

	25	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	103	103			
	3	- Cage d'escaliers		15	15			
	4	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	21	21			
	13	-Vide	15.60m	121	121			
			Total	<b>260</b>	<b>260</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>260</b>		



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME**  
**“AMAL-II-IMM40” OBJET DU TF.27839/78**  
**SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA**  
**VILLE NOUVELLE DE TAMESNA**

**P R E A M B U L E**

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM40** d'une superficie de **260m<sup>2</sup>** objet du TF : **27839/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

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

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-I1-IMM40, objet du TF : 27839/78 d'une superficie de 260m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée bas, un rez-de-chaussée haut, trois Etages et une terrasse. D'une hauteur de 13.60 au-dessus du trottoir, Il a pour limites :

<u>Au Nord Est</u>	: T.27840/78 (RDC+4Etages)
<u>Au Sud Est</u>	: Rue de lotissement (L=13.5 m) T.46630/38
<u>Au Sud Ouest</u>	: Rue de lotissement (L=30 m) T.46630/38
<u>Au Nord Ouest</u>	: Rue de lotissement (L=40 m) T.46630/38

## DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

L'immeuble est divisé en 25 parties, 16 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### REZ-DE -CHAUSSEE BAS

Le REZ-DE -CHAUSSEE BAS couvrant une superficie de 260m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en sept parties, dont deux parties privatives et cinq parties communes détaillées comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N°1: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

PARTIE PRIVATIVE N°2: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

PARTIE COMMUNE N°3 : de 25m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, entrée de l'immeuble, nourrice et Local technique.

PARTIE COMMUNE N°4: de 27m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

PARTIE COMMUNE N°5: de 2m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

PARTIE COMMUNE N°6 : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

PARTIE COMMUNE N°7 : de 110m<sup>2</sup> de surface composée d'une terre-pleine.

### REZ-DE-CHAUSSEE HAUT ET 1ER ETAGE BAS

Le REZ-DE-CHAUSSEE HAUT ET 1ER ETAGE BAS couvrant une superficie de 260m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en huit parties, dont quatre parties privatives et quatre parties communes détaillées comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N°8: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

PARTIE PRIVATIVE N°9: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

PARTIE PRIVATIVE N°10: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

PARTIE PRIVATIVE N°11: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

PARTIE COMMUNE N°3 : de 17m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

PARTIE COMMUNE N°4: de 36m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

PARTIE COMMUNE N°12 : de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

PARTIE COMMUNE N°13 : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### 1ER ETAGE HAUT ET 2EME ETAGE BAS

Le 1ER ETAGE HAUT ET 2EME ETAGE BAS couvrant une superficie de 260m<sup>2</sup>, compris entre la cote 6.60m et la 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en sept parties, dont quatre parties privatives et trois parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 17m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4**: de 35m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **2EME ETAGE HAUT ET 3EME ETAGE BAS**

Le 2EME ETAGE HAUT ET 3EME ETAGE BAS couvrant une superficie de 261m<sup>2</sup>, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en sept parties, dont quatre parties privatives et trois parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 17m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4-4<sup>a</sup>**: de 36m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **3EME ETAGE HAUT ET TERRASSE BAS**

Le 3EME ETAGE HAUT ET TERRASSE BAS couvrant une superficie de 261m<sup>2</sup>, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) située au-dessus de la cote 13.60m, il est divisé en six parties, dont deux parties privatives et quatre parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche

**PARTIE COMMUNE N°24**: de 97m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4-4<sup>a</sup>**: de 33m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE HAUT**

La TERRASSE HAUT couvrant une superficie de 260m<sup>2</sup>, située au-dessus de la cote 13.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°25**: 102m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°3** : de 14m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°4** : de 22m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 122m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

Indices des Parties		Consistances Sommaires	Situation	Surfaces des Parties au m <sup>2</sup>		Quôte-Part du Terrain au m <sup>2</sup>	Tantième d'indivision au 1/1000
Privatives	Communes			A l'intérieur du Titre	Totale Avec Surplomb		
1		Appartement.	REZ-DE-CHAUSSEE BAS de la côte +0.60m à la côte +3.40m	47	47	16.06	61.76
2		Appartement.		46	46	15.70	60.48
	3	Cage d'escaliers, entrée d'immeuble, Local technique et nourrice.		25	25	-	-
	4	Murs, Piliers et Gaines.		27	27	-	-
	5	Délaissé.		2	2	-	-
	6	Cour inaccessible.		3	3		
	7	Terre Pleine.		110	110		
		<b>TOTAL</b>		<b>260</b>	<b>260</b>	<b>31.76</b>	<b>122.24</b>
8		Appartement.	REZ-DE-CHAUSSEE Haut et 1ER ETAGE BAS Des côtes +0.60 m /+3.60m aux côtes +3.40m/ +6.40 m	48	48	16.40	63.07
9		Appartement.		47	47	16.06	61.76
10		Appartement.		47	47	16.06	61.76
11		Appartement.		47	47	16.06	61.76
	3	Cage d'escaliers.		17	17	-	-
	4	Murs, Piliers et Gaines.		36	36	-	-
	12	Terrasse inaccessible.		4	4	-	-
	13	Vide.	14	14			
		<b>TOTAL</b>		<b>260</b>	<b>260</b>	<b>96.34</b>	<b>270.59</b>
14		Appartement.	1ER ETAGE HAUT ET 2EME ETAGE BAS Des côtes +3.60 m /+6.60m aux côtes +6.40m/ +9.40 m	48	48	16.40	63.07
15		Appartement.		47	47	16.06	61.76
16		Appartement.		48	48	16.40	63.07
17		Appartement.		47	47	16.06	61.76
	3	Cage d'escaliers.		17	17	-	-
	4	Murs, Piliers et Gaines.		35	35	-	-
	13	Vide.		18	18	-	-
		<b>TOTAL</b>		<b>260</b>	<b>260</b>	<b>161.26</b>	<b>620.25</b>
18		Appartement.	2EME ETAGE HAUT ET 3EME ETAGE BAS Des côtes +6.60 m /+9.60m aux côtes +9.40m/ +12.40 m	49	49	16.74	64.39
19		Appartement.		48	48	16.40	63.07
20		Appartement.		48	48	16.40	63.07
21		Appartement.		47	47	16.06	61.76
	3	Cage d'escaliers.		17	17	-	-
	4-4a	Murs, Piliers et Gaines.		35	36	-	-
	13	Vide.		16	16	-	-
		<b>TOTAL</b>		<b>260</b>	<b>261</b>	<b>226.86</b>	<b>872.54</b>

Indices des Parties		Consistances Sommaires	Situation	Surfaces des Parties au m <sup>2</sup>		Quôte-Pa du Terrain au m <sup>2</sup>
Privatives	Communes			A l'intérieur du Titre	Totale Avec Surplomb	
22		Appartement.	3EME ETAGE HAUT ET TERRASSE BAS De la côte +9.60m à la côtes +12.40m et au- dessus de la côte 13.60m	49	49	16.74
23		Appartement.		48	48	16.40
	24	Terrasse.		97	97	-
	3	Cage d'escaliers.		18	18	-
	4-4a	Murs, Piliers et Gaines.		32	33	-
	13	Vide.		16	16	-
		<b>TOTAL</b>		<b>260</b>	<b>261</b>	<b>260</b>
	25	Terrasse.	TERRASSE HAUT au-dessus de la côte 13.60m	102	102	-
	3	Cage d'escaliers.		14	14	-
	4	Murs, Gaines et Piliers.		22	22	-
	13	Vide.		122	122	-
		<b>TOTAL</b>		<b>260</b>	<b>260</b>	<b>260.00</b>

### Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**S<sub>i</sub> = Superficie de la partie privative i.**

**NV<sub>i</sub> = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>S<sub>i</sub> (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	Rez de Chaussée Bas	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.18</b>
2	2	Rez de Chaussée Bas	<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.00</b>
3	8	Rez de Chaussée Haut	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.31</b>
4	9	Rez de Chaussée Haut	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.18</b>
5	10	1er Etage Bas	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.18</b>
6	11	1er Etage Bas	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.18</b>
7	14	1er Etage Haut	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.31</b>
8	15	1er Etage Haut	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.18</b>
9	16	2ème Etage Bas	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.31</b>

10	17	2ème Etage Bas	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.18</b>
11	18	2ème Etage Haut	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6.44</b>
12	19	2ème Etage Haut	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.18</b>
13	20	3ème Etage Bas	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.31</b>
14	21	3ème Etage Bas	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.31</b>
15	22	3ème Etage Haut	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6.44</b>
16	23	3ème Etage Haut	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.31</b>
<u>Total</u>				<b>761</b>	<b>100</b>

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM39” OBJET DU T.F 23766/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM39** d'une superficie de **341m<sup>2</sup>** objet du titre foncier **23766/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM39**, objet du **T.23766/78** d'une superficie de **341m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : T.23765/78 (RDC+3Etages)  
**A l'Est** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud** : T.23763/78 (RDC+3Etages)  
**A l'Ouest** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 23 parties, 16 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 341m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 34m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et une entrée de l'immeuble et nourrice et local technique.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 341m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, (dont 6m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17-17<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, un balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 76m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 341m<sup>2</sup>, compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie d'in balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 74m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 43m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 341m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 285m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 26m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

$S_i$  = Superficie de la partie privative  $i$ .

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative  $i$ .

$S$  = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,78</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,58</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,58</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,78</b>
5	9	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>5,98</b>
6	10		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,78</b>
7	11		<u>Appartement</u>	<b>57</b>	<b>5,68</b>
8	12		<u>Appartement</u>	<b>72</b>	<b>7,17</b>
9	15	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,37</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,37</b>
11	17-17 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,37</b>
12	18-18 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>7,57</b>
13	19	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,27</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,27</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>6,08</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>74</b>	<b>7,37</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>1004</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 23766/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	58	58	19.70	57.77	
2		-Appartement		56	56	19.02	55.78	
3		-Appartement		56	56	19.02	55.78	
4		-Appartement		58	58	19.70	57.77	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, et Nourrice et local technique.		34	34			
	6	- Murs, piliers et gaines.		45	45			
	7	-Délaissé		21	21			
	8	-Cour inaccessible.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>77.44</b>	<b>227.10</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	60	60	20.38	59.76	
10		-Appartement		58	58	19.70	57.77	
11		-Appartement		57	57	19.35	56.77	
12		-Appartement		72	72	24.45	71.70	
	5	- Cage d'escalier		22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		47	47			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		20	20			
			<b>Total</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>83.88</b>	<b>246.00</b>	

15		-Appartement		64	64	21.74	63.75	17 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb  6 <sup>a</sup> =4m <sup>2</sup> de surplomb
16		-Appartement		64	64	21.74	63.75	
17-17 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	21.74	63.75	
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	75	76	25.81	75.70	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la	22	22			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	40	44			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		8	8			
			<b>Total</b>	<b>341</b>	<b>347</b>	<b>91.03</b>	<b>266.95</b>	
19		-Appartement		63	63	21.40	62.75	
20		-Appartement		63	63	21.40	62.75	
21		-Appartement		61	61	20.72	60.75	
22		-Appartement	<b>Troisième Etage</b>	74	74	25.13	73.70	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60m à la	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	43	43			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>88.65</b>	<b>259.95</b>	
	23	- Terrasse		285	285			
	5	- Cage d'escalier	<b>Terrasse</b>	15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	26	26			
	14	-Vide	12.60m	15	15			
			<b>Total</b>	<b>341</b>	<b>341</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>341</b>	<b>1000</b>	





## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu'chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM38” OBJET DU T.F 23765/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM38** d'une superficie de **860m<sup>2</sup>** objet du titre foncier **23765/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-I1-IMM38**, objet du **T.23765/78** d'une superficie de **860m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>A l'Est</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: T.23766/78 (RDC+3Etages)+Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38+ T.23764/78 (RDC+3Etages)
<b><u>A l'Ouest</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 38 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 860m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 8 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 71m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 70m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 111m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble, une nourrice, un local social et d'une locale poubelle.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 120m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 29m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 860m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 10 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15:** de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16:** de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17:** de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18:** de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20:** de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21:** de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22:** de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23:** de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9 :** de 78m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10:** de 121m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°25:** de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26:** de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 866m<sup>2</sup>, (dont 6m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27:** de 79m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie, un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28:** de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29:** de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall deux une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30:** de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall deux une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31:** de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32:** de 78m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33-33a**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement deux toilettes et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 69m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10a**: de 114m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 870m<sup>2</sup>, (dont 10m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 78m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie, un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38-38a**: de 55m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un balcon un hall deux une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un balcon un hall deux une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41-41a**: de 55m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43-43a**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambre, une cuisine une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44-44a**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambre, une cuisine une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46-46a**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement deux toilettes et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 69m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10a**: de 112m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 860m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47**: 738m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 23m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 55m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative  $i$ .

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative  $i$ .

$S$  = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NVi (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	71	3,08
2	2		<u>Appartement</u>	53	2,30
3	3		<u>Appartement</u>	52	2,25
4	4		<u>Appartement</u>	70	3,04
5	5		<u>Appartement</u>	56	2,43
6	6		<u>Appartement</u>	58	2,52
7	7		<u>Appartement</u>	59	2,56
8	8		<u>Appartement</u>	56	2,43
9	15	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	73	3,17
10	16		<u>Appartement</u>	54	2,34
11	17		<u>Appartement</u>	53	2,30
12	18		<u>Appartement</u>	72	3,12
13	19		<u>Appartement</u>	58	2,52
14	20		<u>Appartement</u>	60	2,60
15	21		<u>Appartement</u>	30	1,30
16	22		<u>Appartement</u>	30	1,30
17	23		<u>Appartement</u>	60	2,60
12	24		<u>Appartement</u>	58	2,52
13	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	79	3,43
14	28		<u>Appartement</u>	54	2,34
15	29		<u>Appartement</u>	60	2,60
22	30		<u>Appartement</u>	60	2,60
23	31		<u>Appartement</u>	53	2,30
24	32		<u>Appartement</u>	78	3,33
25	33-33 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	65	2,82
26	34		<u>Appartement</u>	63	2,73
27	35		<u>Appartement</u>	64	2,78

28	36		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,78</b>
29	37	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>78</b>	<b>3,38</b>
30	38-38 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>55</b>	<b>2,39</b>
31	39		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,65</b>
32	40		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,65</b>
33	41-41 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>55</b>	<b>2,39</b>
34	42		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>3,34</b>
35	43-43 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>2,82</b>
36	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>2,73</b>
37	45		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,78</b>
38	46-46 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,78</b>
<b><i>Total</i></b>				<b>2306</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23765/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement		71	71	26.48	30.79	
2		-Appartement		53	53	19.77	22.98	
3		-Appartement		52	52	19.39	22.55	
4		-Appartement		70	70	26.11	30.36	
5		-Appartement		56	56	20.88	24.28	
6		-Appartement		58	58	21,63	25.16	
7		-Appartement		59	59	22.00	25.59	
8		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>	56	56	20.88	24.28	
	9	- Entré, C.E et Nourrice, Local social et Local poubelle.	De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	111	111			
	10	- Murs, piliers et gaines.		120	120			
	11	-Délaissé		54	54			
	12	-Passage sous saba.		53	53			
	13	-Cour inaccessible.		18	18			
	14	-Conciergerie		29	29			
			<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>860</b>	<b>177.14</b>	<b>205.99</b>	

15		-Appartement		73	73	27.22	31.66	Terrasse Inaccessible =9m <sup>2</sup>
16		-Appartement		54	54	20.14	23.42	
17		-Appartement		53	53	19.77	22.98	
18		-Appartement		72	72	26.85	31.22	
19		-Appartement		58	58	21.62	25.15	
20		-Appartement		60	60	22.38	26.02	
21		-Appartement		30	30	11.19	13.01	
22		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	30	30	11.19	13.01	
23		-Appartement	De la Cote 3.60m à la	60	60	22.38	26.02	
24		-Appartement	Cote 6.40m	58	58	21.63	25.15	
	9	- Cage d'escalier, T. inaccessible		78	78			
	10	- Murs, piliers et gaines.		121	121			
	12	-Vide sur saba.		58	58			
	25	- Auvent.		5	5			
	26	-Vide.		50	50			
			<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>860</b>	<b>204.37</b>	<b>237.64</b>	
27		-Appartement		79	79	29.46	34.26	33 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
28		-Appartement		54	54	20.14	23.42	
29		-Appartement		60	60	22.38	26.02	
30		-Appartement		60	60	22.38	26.02	
31		-Appartement		53	53	19.77	22.98	
32		-Appartement		78	78	29.09	33.83	
33-33 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	64	65	24.23	28.19	
34		-Appartement	De la Cote 6.60m à la	63	63	23.50	27.32	
35		-Appartement	Cote 9.40m	64	64	23.87	27.75	
36		-Appartement		64	64	23.87	27.75	
	9	- Cage d'escalier		69	69			10 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		109	114			
	25	- Auvent.		5	5			
	26	-Vide.		38	38			

			<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>866</b>	<b>238.69</b>	<b>277.54</b>	
37		-Appartement		78	78	29.09	33.82	
38-38 <sup>a</sup>		-Appartement		54	55	20.51	23.85	38 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
39		-Appartement		61	61	22.75	26.45	
40		-Appartement		61	61	22.75	26.46	
41-41 <sup>a</sup>		-Appartement		54	55	20.51	23.85	41 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
42		-Appartement		77	77	28.72	33.39	
43-43 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	24.23	28.19	43 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
44-44 <sup>a</sup>		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	62	63	23.50	27.32	44 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
45		-Appartement	De la Cote 9.60m à la	64	64	23.87	27.75	
46-46 <sup>a</sup>		-Appartement	Cote 12.40m	63	64	23.87	27.75	46 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	9	- Cage d'escalier		69	69			
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		107	112			10 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	25	- Auvent.		5	5			
	26	-Vide.		41	41			
			<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>870</b>	<b>239.80</b>	<b>278.83</b>	
	47	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	738	738			
	9	- Cage d'escalier		23	23			
	10	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	55	55			
	26	-Vide	12.60m	44	44			
			<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>860</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>860</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

### **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

##### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

##### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

##### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM37” OBJET DU T.F23764/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM37** d'une superficie de **347m<sup>2</sup>** objet du titre foncier : **23764/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-II-IMM37, objet du TF. 23764/78 d'une superficie de 347m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<u>Au Nord</u>	: T.23765/78 (RDC+3Etages)
<u>À l'Est</u>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<u>Au Sud</u>	: T.23763/78 (RDC+3Etages)
<u>À l'Ouest</u>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 23 parties, 16 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 8 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 34m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

#### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 74m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall deux balcons un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 293m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 23m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,54</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,74</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,84</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,54</b>
5	9	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,74</b>
6	10		<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>7,22</b>
7	11		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>6,03</b>
8	12		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,74</b>
9	15	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,33</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>7,52</b>
11	17		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>6,43</b>
12	18		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,33</b>
13	19	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>6,12</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>74</b>	<b>7,32</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,33</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,23</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>1011</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier: 23764/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	56	56	19.22	55.40	
2		-Appartement		58	58	19.91	57.37	
3		-Appartement		59	59	20.25	58.35	
4		-Appartement		56	56	19.22	55.40	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Local technique et Nourrice.		34	34			
	6	- Murs, piliers et gaines.		50	50			
	7	-Délaissé.		21	21			
	8	-Cour inaccessible.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>78.60</b>	<b>226.52</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	58	58	19.91	57.37	
10		-Appartement		73	73	25.06	72.20	
11		-Appartement		61	61	20.93	60.33	
12		-Appartement		58	58	19.91	57.37	
	5	- Cage d'escalier		22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		49	49			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		21	21			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>85.81</b>	<b>247.27</b>	

15		-Appartement		64	64	21.97	63.31	
16		-Appartement		76	76	26.08	75.17	
17		-Appartement		65	65	22.31	64.29	
18		-Appartement		64	64	21.97	63.31	
		<b><u>Deuxième Etage</u></b>						
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la	22	22			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	43	45			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		8	8			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>349</b>	<b>92.33</b>	<b>266.08</b>	
19		-Appartement		62	62	21.28	61.32	
20		-Appartement		74	74	25.40	73.19	
21		-Appartement		64	64	21.96	63.31	
22		-Appartement		63	63	21.62	62.31	
		<b><u>Troisième Etage</u></b>						
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60m à la	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	47	47			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>90.26</b>	<b>260.13</b>	
	23	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	293	293			
	5	- Cage d'escalier		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	23	23			
	14	-Vide	12.60m	16	16			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>347</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM36” OBJET DU T.F23763/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM36** d'une superficie de **861m<sup>2</sup>** objet du titre foncier : **23763/78**

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM36**, objet du **TF: 23763/78** d'une superficie de **861m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : T.23764/78 (RDC+3Etages) +Voie de lotissement De 13.50m T.46630/38  
+ T.23766/78 (RDC+3Etages)  
**À l'Est** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**À l'Ouest** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 38 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **861m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 8 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 71m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 111m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, entrée de l'immeuble, nourrice, local technique, local social et d'une locale poubelle.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 118m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 55m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 29m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **861m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 10 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambre, une cuisine, une buanderie deux balcons, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 29m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 74m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 78m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 120m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de **867m<sup>2</sup>**, (dont 6m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29-29a**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 78m<sup>2</sup> de surface composée (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 79m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 69m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10a**: de 115m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TROISIEME ETAGE**

Le Troisième étage couvre une superficie de 872m<sup>2</sup>, (dont 11m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37-37a**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39-39a**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42-42a**: de 55m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un balcon un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall deux toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45-45a**: de 55m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 78m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 69m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10a**: de 117m<sup>2</sup> de surface (dont 7m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 861m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47**: 724m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 25m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 68m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NVi (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	56	2,43
2	2		<u>Appartement</u>	59	2,56
3	3		<u>Appartement</u>	58	2,51
4	4		<u>Appartement</u>	56	2,43
5	5		<u>Appartement</u>	71	3,08
6	6		<u>Appartement</u>	52	2,25
7	7		<u>Appartement</u>	52	2,25
8	8		<u>Appartement</u>	72	3,12
9	15	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	58	2,51
10	16		<u>Appartement</u>	61	2,64
11	17		<u>Appartement</u>	60	2,60
12	18		<u>Appartement</u>	58	2,51
13	19		<u>Appartement</u>	72	3,12
14	20		<u>Appartement</u>	53	2,30
15	21		<u>Appartement</u>	29	1,26
16	22		<u>Appartement</u>	30	1,30
17	23		<u>Appartement</u>	54	2,34
12	24		<u>Appartement</u>	74	3,21
13	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	2,77
14	28		<u>Appartement</u>	65	2,82
15	29-29 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	63	2,73
22	30		<u>Appartement</u>	64	2,77
23	31		<u>Appartement</u>	78	3,38

24	32	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	<b>53</b>	<b>2,30</b>
25	33		<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>2,60</b>
26	34		<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>2,60</b>
27	35		<u>Appartement</u>	<b>54</b>	<b>2,34</b>
28	36		<u>Appartement</u>	<b>79</b>	<b>3,42</b>
29	37-37 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,77</b>
30	38		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>2,82</b>
31	39-39 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>2,73</b>
32	40		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,77</b>
33	41		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>3,34</b>
34	42-42 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>55</b>	<b>2,38</b>
35	43		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,64</b>
36	44		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,64</b>
37	45-45 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>55</b>	<b>2,38</b>
38	46	<u>Appartement</u>	<b>78</b>	<b>3,38</b>	
<i><u>Total</u></i>				<b>2308</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 23763/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.60m à la Cot e 3.40m	56	56	20.89	24.26	
2		-Appartement		59	59	22.01	25.56	
3		-Appartement		58	58	21.64	25.13	
4		-Appartement		56	56	20.89	24.26	
5		-Appartement		71	71	26.49	30.76	
6		-Appartement		52	52	19.40	22.53	
7		-Appartement		52	52	19.40	22.53	
8		-Appartement		72	72	26.85	31.20	
	9	- Entrée de l'immeuble C.E, Nourrice, Local technique, Local social et Local poubelle.		111	111			
	10	- Murs, piliers et gaines.		118	118			
	11	-Délaissé		55	55			
	12	-Passage sous saba.		53	53			
	13	-Cour inaccessible		19	19			
	14	-Conciergerie		29	29			
			<b>Total</b>	<b>861</b>	<b>861</b>	<b>177.57</b>	<b>206.23</b>	

15		-Appartement		58	58	21.64	25.13	Terrasse Inaccessible =9m <sup>2</sup>
16		-Appartement		61	61	22.76	26.43	
17		-Appartement		60	60	22.38	26.00	
18		-Appartement		58	58	21.64	25.13	
19		-Appartement		72	72	26.85	31.20	
20		-Appartement		53	53	19.77	22.96	
21		-Appartement		29	29	10.82	12.56	
22		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	30	30	11.19	13.00	
23		-Appartement		54	54	20.14	23.40	
24		-Appartement	De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	74	74	27.61	32.06	
	9	- Cage d'escalier et terrasse inaccessible.		78	78			
	10	- Murs, piliers et gaines.		120	120			
	12	-Vide sur saba		57	57			
	25	- Auvent.		5	5			
	26	-Vide.		52	52			
			<b>Total</b>	<b>861</b>	<b>861</b>	<b>204.80</b>	<b>237.87</b>	
27		-Appartement		67	64	23.88	27.73	29 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
28		-Appartement		65	65	24.25	28.16	
29-29 <sup>a</sup>		-Appartement		62	63	23.50	27.30	
30		-Appartement		67	64	23.88	27.73	
31		-Appartement		78	78	29.10	33.79	
32		-Appartement		53	53	19.77	22.96	
33		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	60	60	22.38	26.00	
34		-Appartement		60	60	22.38	26.00	
35		-Appartement	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	54	54	20.14	23.40	
36		-Appartement		79	79	29.46	34.24	
	9	- Cage d'escalier		65	69			10 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		108	115			
	25	- Auvent.		5	5			
	26	-Vide.		38	38			

			<b>Total</b>	<b>861</b>	<b>867</b>	<b>238.74</b>	<b>277.31</b>	
37-37 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	23.88	27.73	37 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
38		-Appartement		65	65	24.25	28.16	
39-39 <sup>a</sup>		-Appartement		62	63	23.50	27.30	39 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
40		-Appartement		64	64	23.88	27.73	
41		-Appartement		77	77	28.72	33.36	
42-42 <sup>a</sup>		-Appartement		54	55	20.52	23.83	42 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
43		-Appartement		61	61	22.76	26.43	
44		-Appartement		61	61	22.76	26.43	
45-45 <sup>a</sup>		-Appartement		54	55	20.52	23.83	45 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
46		-Appartement		78	78	29.10	33.79	
	9	- Cage d'escalier		69	69			
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		110	117			10 <sup>a</sup> =7m <sup>2</sup> de surplomb
	25	- Auvent.		5	5			
	26	-Vide.		38	38			
			<b>Total</b>	<b>861</b>	<b>872</b>	<b>239.89</b>	<b>278.59</b>	
	47	- Terrasse		724	724			
	9	- Cage d'escalier		25	25			
	10	- Murs, piliers et gaines.		68	68			
	26	-Vide		44	44			
			<b>Total</b>	<b>861</b>	<b>861</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>861</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinée à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction divise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisé par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divise dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM35” OBJET DU T.F23762/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM35** d'une superficie de **348m<sup>2</sup>** objet du titre foncier : **23762/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM35**, objet du **TF: 23762/78** d'une superficie de **348m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : Parking T.46630/38  
**À l'Est** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud** : T. 23761/78 (RDC+3Etages)  
**À l'Ouest** : Parking T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 23 parties, 16 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **348m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 34m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **348m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 26m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>, (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-a**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 348m<sup>2</sup>, compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 74m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de **348m<sup>2</sup>**, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 293m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 26m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**S<sub>i</sub> = Superficie de la partie privative i.**

**NV<sub>i</sub> = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,84</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,54</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,54</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,84</b>
5	9	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>7,22</b>
6	10		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,74</b>
7	11		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,74</b>
8	12		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>6,03</b>
9	15	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>7,52</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,33</b>
11	17		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,33</b>
12	18		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,33</b>
13	19	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>74</b>	<b>7,32</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>6,13</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,23</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,33</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>1011</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23762/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	59	59	20.31	58.36	
2		-Appartement		56	56	19.28	55.39	
3		-Appartement		56	56	19.28	55.39	
4		-Appartement		59	59	20.31	58.36	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Local technique et Nourrice.		34	34			
	6	- Murs, piliers et gaines.		48	48			
	7	-Délaissé.		23	23			
	8	-Cour Inaccessible.		13	13			
<b>Total</b>				<b>348</b>	<b>348</b>	<b>79.18</b>	<b>227.50</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	73	73	25.12	72.22	
10		-Appartement		58	58	19.96	57.37	
11		-Appartement		58	58	19.96	57.37	
12		-Appartement		61	61	21.00	60.34	
	5	- Cage d'escalier.		22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		47	47			
	13	-Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		26	26			
<b>Total</b>				<b>348</b>	<b>348</b>	<b>86.04</b>	<b>247.30</b>	

15		-Appartement		76	76	26.16	75.17	
16		-Appartement		64	64	22.03	63.30	
17		-Appartement		64	64	22.03	63.30	
18		-Appartement		64	64	22.03	63.30	
			<b><u>Deuxième Etage</u></b>					
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la	22	22			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	42	45			
	13	-Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>351</b>	<b>92.25</b>	<b>265.07</b>	
19		-Appartement		74	74	25.47	73.19	
20		-Appartement		62	62	21.34	61.33	
21		-Appartement		63	63	21.69	62.31	
22		-Appartement		64	64	22.03	63.30	
			<b><u>Troisième Etage</u></b>					
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60m à la	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	45	45			
	13	-Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		15	15			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>348</b>	<b>90.53</b>	<b>260.13</b>	
	23	- Terrasse		293	293			
	5	- Cage d'escalier		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	26	26			
	14	-Vide	12.60m	14	14			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>348</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>348</b>	<b>1000</b>	





## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM34” OBJET DU T.F23761/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM34** d'une superficie de **345m<sup>2</sup>** objet du titre foncier : **23761/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM34**, objet du **TF: 23761/78** d'une superficie de **345m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : T.23762/78 (RDC+3Etages)  
**À l'Est** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud** : T.23760/78 (RDC+3Etages)  
**À l'Ouest** : Parking T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 23 parties, 16 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **345m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 34m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **345m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15-15<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 76m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 345m<sup>2</sup>, compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 74m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 5m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de **345m<sup>2</sup>**, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 289m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 26m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NVi (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,85</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,55</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,55</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,85</b>
5	9	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>5,95</b>
6	10		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,75</b>
7	11		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,75</b>
8	12		<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>7,23</b>
9	15-15 <sup>a</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,34</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,34</b>
11	17		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,34</b>
12	18-18 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>7,55</b>
13	19	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,24</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,24</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>6,14</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>74</b>	<b>7,33</b>
<i>Total</i>				<b>1009</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 23761/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	59	59	20,17	58,47	
2		-Appartement		56	56	19,15	55,50	
3		-Appartement		56	56	19,15	55,50	
4		-Appartement		59	59	20,17	58,47	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Local technique et Nourrice.		34	34			
	6	- Murs, piliers et gaines.		47	47			
	7	-Délaissé		21	21			
	8	-Cour Inaccessible.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>78.64</b>	<b>227.94</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	60	60	20,52	59,46	
10		-Appartement		58	58	19,83	57,48	
11		-Appartement		58	58	19,83	57,48	
12		-Appartement		73	73	24,97	72,36	
	5	- Cage d'escalier		22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		47	47			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		22	22			
			<b>Total</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>85.15</b>	<b>246.78</b>	

15-15 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	21,88	63,43	15 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
16		-Appartement		64	64	21,88	63,43	
17		-Appartement		64	64	21,88	63,43	
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	75	76	25,99	75,32	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la	22	22			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	43	46			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>345</b>	<b>350</b>	<b>91.63</b>	<b>265.61</b>	
19		-Appartement		63	63	21,54	62,44	
20		-Appartement		63	63	21,54	62,44	
21		-Appartement		62	62	21,20	61,45	
22		-Appartement	<b>Troisième Etage</b>	74	74	25,30	73,34	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60m à la	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	45	45			
	13	- Auvent.		5	5			
	14	-Vide.		11	11			
			<b>Total</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>89.58</b>	<b>259.67</b>	
	23	- Terrasse	<b>Terrasse</b>	289	289			
	5	- Cage d'escalier		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	26	26			
	14	-Vide	12.60m	15	15			
			<b>Total</b>	<b>345</b>	<b>345</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>345</b>	<b>1000</b>	





## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM33” OBJET DU T.F23760/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-MM33** d'une superficie de **863m<sup>2</sup>** objet du titre foncier : **23760/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM33**, objet du **TF: 23760/78** d'une superficie de **863m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60m au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : Parking T.46630/38+T23761/78 (RDC+3Etages)  
+Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**À l'Est** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**À l'Ouest** : Parking T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 38 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **863m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieure de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 8 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 52m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 71m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 112m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble, une nourrice, un local social et d'une locale poubelle.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 116m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **863m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieure de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 10 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, d'une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 29m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, d'une chambre, une cuisine, une buanderie un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 76m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et terrassa inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 124m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 55m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 871m<sup>2</sup>, (dont 8m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27-27<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31-31<sup>a</sup>**: de 79m<sup>2</sup> de surface composée (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 54m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, une buanderie un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36-36<sup>a</sup>**: de 78m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 69m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10<sup>a</sup>**: de 114m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 874m<sup>2</sup>, (dont 11m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37-37<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41-41<sup>a</sup>**: de 78m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42-42<sup>a</sup>**: de 56m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un balcon un hall deux toilettes et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un balcon un hall deux toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46-46<sup>a</sup>**: de 78m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 70m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°10-10<sup>a</sup>**: de 113m<sup>2</sup> de surface (dont 7m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°25**: de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 863m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47**: 722m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°9** : de 23m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 74m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	56	2,43
2	2		<u>Appartement</u>	59	2,56
3	3		<u>Appartement</u>	59	2,56
4	4		<u>Appartement</u>	56	2,43
5	5		<u>Appartement</u>	72	3,09
6	6		<u>Appartement</u>	52	2,25
7	7		<u>Appartement</u>	52	2,25
8	8		<u>Appartement</u>	71	3,07
9	15	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	58	2,51
10	16		<u>Appartement</u>	60	2,60
11	17		<u>Appartement</u>	60	2,60
12	18		<u>Appartement</u>	58	2,51
13	19		<u>Appartement</u>	73	3,16
14	20		<u>Appartement</u>	53	2,30
15	21		<u>Appartement</u>	30	1,30
16	22		<u>Appartement</u>	29	1,26
17	23		<u>Appartement</u>	54	2,34
12	24		<u>Appartement</u>	72	3,12
13	27-27 <sup>a</sup>	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	2,77
14	28		<u>Appartement</u>	64	2,77
15	29		<u>Appartement</u>	64	2,77
22	30		<u>Appartement</u>	64	2,77
23	31-31 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	79	3,42
24	32		<u>Appartement</u>	54	2,34

25	33		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,64</b>	
26	34		<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>2,60</b>	
27	35		<u>Appartement</u>	<b>53</b>	<b>2,30</b>	
28	36-36 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>78</b>	<b>3,38</b>	
29	37-37 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,77</b>	
30	38		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,77</b>	
31	39		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,77</b>	
32	40		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>2,77</b>	
33	41-41 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>78</b>	<b>3,38</b>	
34	42-42 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>2,43</b>	
35	43		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>2,69</b>	
36	44		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>2,64</b>	
37	45		<u>Appartement</u>	<b>53</b>	<b>2,30</b>	
38	46-46 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>78</b>	<b>3,38</b>	
<b><u>Total</u></b>				<b>2309</b>	<b>100</b>	

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23760/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	56	56	20,93	24,25	
2		-Appartement		59	59	22,05	25,55	
3		-Appartement		59	59	22,05	25,55	
4		-Appartement		56	56	20,93	24,25	
5		-Appartement		72	72	26,90	31,17	
6		-Appartement		52	52	19,44	22,52	
7		-Appartement		52	52	19,44	22,52	
8		-Appartement		71	71	26,54	30,75	
	9	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local technique, Local social et Local poubelle.		112	112			
	10	- Murs, piliers et gaines.		116	116			
	11	-Délaissé		57	57			
	12	-Passage sous saba.		53	53			
	13	-Cour inaccessible.		18	18			
	14	- Conciergerie.		30	30			
<b>Total</b>			<b>863</b>	<b>863</b>	<b>178.28</b>	<b>206.56</b>		

15		-Appartement		58	58	21,68	25,12	
16		-Appartement		60	60	22,43	25,99	
17		-Appartement		60	60	22,43	25,99	
18		-Appartement		58	58	21,68	25,12	
19		-Appartement		73	73	27,28	31,62	
20		-Appartement		53	53	19,81	22,95	
21		-Appartement		30	30	11,21	12,99	
22		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	29	29	10,84	12,56	
23		-Appartement		54	54	20,18	23,39	
24		-Appartement	De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	72	72	26,91	31,18	
	9	- Cage d'escalier, terrasse inaccessible.		76	76			Terrasse Inaccessible =11m <sup>2</sup>
	10	- Murs, piliers et gaines.		124	124			
	12	-Vide sur saba.		58	58			
	25	- Auvent.		3	3			
	26	-Vide.		55	55			
			<b>Total</b>	<b>863</b>	<b>863</b>	<b>204.45</b>	<b>236.91</b>	
27-27 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	23,92	27,72	27 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
28		-Appartement		64	64	23,92	27,72	
29		-Appartement		64	64	23,92	27,72	
30		-Appartement		64	64	23,92	27,72	
31-31 <sup>a</sup>		-Appartement		78	79	29,53	34,21	31 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
32		-Appartement		54	54	20,18	23,39	
33		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	61	61	22,80	26,42	
34		-Appartement		60	60	22,43	25,99	
35		-Appartement	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	53	53	19,81	22,95	
36-36 <sup>a</sup>		-Appartement		78	78	29,15	33,78	36 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	9	- Cage d'escalier		69	69			
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		109	114			10 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	25	- Auvent.		3	3			
	26	-Vide.		44	44			

			<b>Total</b>	<b>863</b>	<b>871</b>	<b>239.58</b>	<b>277.62</b>	
37-37 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	23,92	27,72	37 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
38		-Appartement		64	64	23,92	27,72	
39		-Appartement		64	64	23,92	27,72	
40		-Appartement		64	64	23,92	27,72	
41-41 <sup>a</sup>		-Appartement		77	78	29,15	33,78	41 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
42-42 <sup>a</sup>		-Appartement		55	56	20,93	24,25	42 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
43		-Appartement		62	62	23,17	26,85	
44		-Appartement		61	61	22,80	26,42	
45		-Appartement		53	53	19,81	22,95	
46-46 <sup>a</sup>		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	77	78	29,15	33,78	46 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
			De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m					
	9	- Cage d'escalier		70	70			
	10-10 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		106	113			10 <sup>a</sup> =7m <sup>2</sup> de surplomb
	25	- Auvent.		3	3			
	26	-Vide.		44	44			
			<b>Total</b>	<b>863</b>	<b>874</b>	<b>240.69</b>	<b>278.91</b>	
	47	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	722	722			
	9	- Cage d'escalier		23	23			
	10	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	74	74			
	26	-Vide	12.60m	44	44			
			<b>Total</b>	<b>863</b>	<b>863</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>863</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM32” OBJET DU TF.23759/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM32** d'une superficie de **622m<sup>2</sup>** objet du **TF.23759/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variatur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-II-IMM32, objet du TF.23759/78 d'une superficie de 622m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir. Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>A l'Est</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: T.23757/78 (RDC+3Etages) +Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38+ T.23758/78 (RDC+3Etages)
<b><u>A l'Ouest</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties. 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 622m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 62m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble, une nourrice, un local social et d'une locale poubelle.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 79m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 625m<sup>2</sup> (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 80m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 40m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 626m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29-29<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30-30<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 50 de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 81m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 626m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39-39<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40-40<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 82m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 626m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 540m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 28m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	47	2,59
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,70
3	3		<u>Appartement</u>	48	2,65
4	4		<u>Appartement</u>	47	2,59
5	5		<u>Appartement</u>	48	2,65
6	6		<u>Appartement</u>	48	2,65
7	7		<u>Appartement</u>	19	1,09
8	8		<u>Appartement</u>	50	2,76
9	9		<u>Appartement</u>	48	2,65
10	16	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47	2,59
11	17		<u>Appartement</u>	49	2,70
12	18		<u>Appartement</u>	48	2,65
13	19		<u>Appartement</u>	47	2,59
14	20		<u>Appartement</u>	48	2,65
15	21		<u>Appartement</u>	48	2,65
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	28	1,55
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	28	1,55
18	24		<u>Appartement</u>	49	2,70
19	25		<u>Appartement</u>	48	2,65
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47	2,59
21	28		<u>Appartement</u>	49	2,70
22	29		<u>Appartement</u>	46	2,54
23	30		<u>Appartement</u>	47	2,59
24	31		<u>Appartement</u>	49	2,70
25	32		<u>Appartement</u>	48	2,65

26	33-33 <sup>a</sup>	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
27	34-34 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,76</b>
28	35		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,76</b>
29	36		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,76</b>
30	37		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
31	38		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
32	39		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>2,54</b>
33	40		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
34	41		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,65</b>
35	42		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,65</b>
36	43-43 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
37	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,76</b>
38	45		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,76</b>
39	46		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1812</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23759/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	47	47	16.13	25.94	
2		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
3		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
4		-Appartement		47	47	16.13	25.94	
5		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
6		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
7		-Appartement		19	19	6.54	10.51	
8		-Appartement		50	50	17.16	27.59	
9		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		62	62			
	11	- Murs. piliers et gaines.		79	79			
	12	-Délaissé		13	13			
	13	-Passage sous saba.		36	36			
	14	-Cour inaccessible.		8	8			
	15	-Conciergerie		20	20			
<b>Total</b>			<b>622</b>	<b>622</b>	<b>138.70</b>	<b>222.98</b>		

16		-Appartement		47	47	16.13	25.94	
17		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
18		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
19		-Appartement		47	47	16.13	25.94	
20		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
21		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		27	28	9.61	15.45	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		27	28	9.61	15.45	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
25		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		79	80			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	-Vide sur saba.		40	40			
	26	-Vide.		17	17			
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>625</b>	<b>151.04</b>	<b>242.82</b>	

27		-Appartement		47	47	16.13	25.94	29 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 30 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
28		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
29-29 <sup>a</sup>		-Appartement		45	46	15.79	25.39	
30-30 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.13	25.94	
31		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
32		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
33		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
34		-Appartement		50	50	17.16	27.59	
35		-Appartement		50	50	17.16	27.59	
36		-Appartement		50	50	17.16	27.59	
			<b><u>Deuxième Etage</u></b>					
			De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m					
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.		48	48			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		79	81			
	26	-Vide.		12	12			
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>626</b>	<b>166.47</b>	<b>267.65</b>	

37		-Appartement		47	47	16.13	25.94	39 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 40 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
38		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
39-39 <sup>a</sup>		-Appartement		45	46	15.79	25.39	
40-40 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.13	25.94	
41		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
42		-Appartement		48	48	16.48	26.49	
43		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
44		-Appartement		50	50	17.16	27.59	
45		-Appartement		50	50	17.16	27.59	
46		-Appartement		49	49	16.82	27.04	
			<b><u>Troisième Etage</u></b>					
			De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m					
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.		48	48			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		80	82			
	26	-Vide.		13	13			
			Total	<b>622</b>	<b>626</b>	<b>165.79</b>	<b>266.55</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	537	540			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb  11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.	Au dessus de la cote 12.60m	28	28			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		47	48			
	26	-Vide		10	10			
			Total	<b>622</b>	<b>626</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>622</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc...
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apporment une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du président du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM31” OBJET DU TF.23758/78.  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM31** d'une superficie de **250m<sup>2</sup>** objet du **TF.23758/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-II-IMM31, objet du TF.23758/78 d'une superficie de 250m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: T.23759/78 (RDC+3Etages)
<b><u>Au Ouest</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: T.23756/78 (RDC+3Etages)
<b><u>Au Est:</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 22 parties, 16 Parties Privatives et 6 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 250m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 28m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble et Local technique.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 32m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 250m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 34m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 251m<sup>2</sup> (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 33m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 251m<sup>2</sup> (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 34m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 250m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°22**: 205m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 21m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**$S_i$  = Superficie de la partie privative i.**

**$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.27</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.27</b>
5	8	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.27</b>
6	9		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
7	10		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
8	11		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.27</b>
9	14	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6.54</b>
10	15		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.27</b>
11	16		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
12	17		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.40</b>
13	18	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,40</b>
14	19		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6,13</b>
15	20		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6,13</b>
16	21		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6.40</b>
<i>Total</i>				<b>750</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23758/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	47	47	15.67	62.67	
2		-Appartement		46	46	15.33	61.33	
3		-Appartement		46	46	15.33	61.33	
4		-Appartement		47	47	15.67	62.67	
	5	- Entrée, C.E, et Local technique.		28	28			
	6	- Murs, piliers et gaines.		32	32			
	7	-Délaissé		4	4			
			<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>62.00</b>	<b>248.00</b>	
8		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	47	47	15.67	62.67	
9		-Appartement		46	46	15.33	61.33	
10		-Appartement		46	46	15.33	61.33	
11		-Appartement		47	47	15.67	62.67	
	5	- Cage d'escalier		18	18			
	6	- Murs, piliers et gaines.		34	34			
	12	-Terrasse Inaccessible.		4	4			
	13	-Vide.	8	8				
			<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>62.00</b>	<b>248.00</b>	

14		-Appartement		49	49	16.34	65.34	6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
15		-Appartement		47	47	15.67	62.67	
16		-Appartement		46	46	15.33	61.33	
17		-Appartement		48	48	16.00	64.00	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	18	18			
	6	- Murs, piliers et gaines.		32	33			
	13	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>251</b>	<b>63.34</b>	<b>253.34</b>	
18		-Appartement		48	48	16.00	64.00	6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
19		-Appartement		46	46	15.33	61.33	
20		-Appartement		46	46	15.33	61.33	
21		-Appartement		48	48	16.00	64.00	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60 à la Cote 12.40m	18	18			
	6	- Murs, piliers et gaines.		33	34			
	13	-Vide.		11	11			
			<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>251</b>	<b>62.66</b>	<b>250.66</b>	
	22	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 12.60m	205	205			
	5	- Cage d'escalier		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		21	21			
	13	-Vide		9	9			
			<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>250</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>250</b>	<b>1000</b>	





## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du président du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM30” OBJET DU TF.23757/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM30** d'une superficie de **249m<sup>2</sup>** objet du TF.23757/78.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM30**, objet du **TF.23757/78** d'une superficie de **249m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: T.23759/78 (RDC+3Etages)
<b><u>A l'Est</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: T.23756/78 (RDC+3Etages)
<b><u>A l'Ouest</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 22 parties, 16 Parties Privatives et 6 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salons, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 28m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et une entrée de l'immeuble et Local technique.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 31m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 32m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 250m<sup>2</sup> (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 32m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 250m<sup>2</sup> (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 18m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 33m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 249m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°22**: 206m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**S<sub>i</sub> = Superficie de la partie privative i.**

**NV<sub>i</sub> = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
5	8	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
6	9		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
7	10		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
8	11		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>6.13</b>
9	14	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
10	15		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
11	16		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>6.50</b>
12	17		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
13	18	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6,26</b>
14	19		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6,26</b>
15	20		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>6,38</b>
16	21		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>6.26</b>
<i>Total</i>				<b>751</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23757/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	46	46	15.26	61.25	
2		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
3		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
4		-Appartement		46	46	15.26	61.25	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, et Local technique.		28	28			
	6	- Murs, piliers et gaines.		31	31			
	7	-Délaissé		4	4			
			<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>61.68</b>	<b>247.66</b>	
8		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	46	46	15.26	61.25	
9		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
10		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
11		-Appartement		46	46	15.26	61.25	
	5	- Cage d'escalier		18	18			
	6	- Murs, piliers et gaines.		32	32			
	12	-Terrasse Inaccessible.		4	4			
	13	-Vide.	9	9				
			<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>61.68</b>	<b>247.66</b>	

14		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
15		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
16		-Appartement		49	49	16.25	65.26	
17		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
	5		<b><u>Deuxième Etage</u></b>					
	6-6 <sup>a</sup>	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la	18	18			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	31	32			
		-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>250</b>	<b>62.99</b>	<b>253.00</b>	
18		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
19		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
20		-Appartement		48	48	15.91	63.94	
21		-Appartement		47	47	15.58	62.58	
	5		<b><u>Troisième Etage</u></b>					
	6-6 <sup>a</sup>	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60 à la	18	18			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	32	33			
		-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>250</b>	<b>62.65</b>	<b>251.68</b>	
	22	- Terrasse		206	206			
	5	- Cage d'escalier		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		19	19			
	13	-Vide		9	9			
			<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>249</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>249</b>	<b>1000</b>	





## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM29” OBJET DU TF.23756/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM29** d'une superficie de **622m<sup>2</sup>** objet du TF.23756/78.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-II-IMM29, objet du TF.23756/78 d'une superficie de 622m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir. Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: T.23758/78 (RDC+3Etages) +Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38+ T.23757/78 (RDC+3Etages)
<b><u>A l'Est</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38
<b><u>A l'Ouest</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties. 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 622m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement, une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 62m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble, une nourrice, un puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 79m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 625m<sup>2</sup> (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux d'un salon, chambre, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall un dégagement une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall un dégagement une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et un vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 76m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 40m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 626m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33-33<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambre, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambre, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 626m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43-43<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44-44<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall, un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 79m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 626m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 540m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 29m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	49	2,69
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,69
3	3		<u>Appartement</u>	49	2,69
4	4		<u>Appartement</u>	49	2,69
5	5		<u>Appartement</u>	47	2,58
6	6		<u>Appartement</u>	48	2,64
7	7		<u>Appartement</u>	20	1,11
8	8		<u>Appartement</u>	49	2,69
9	9		<u>Appartement</u>	47	2,58
10	16	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	49	2,69
11	17		<u>Appartement</u>	49	2,69
12	18		<u>Appartement</u>	49	2,69
13	19		<u>Appartement</u>	49	2,69
14	20		<u>Appartement</u>	47	2,58
15	21		<u>Appartement</u>	48	2,64
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	28	1,54
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	28	1,54
18	24		<u>Appartement</u>	48	2,64
19	25	<u>Appartement</u>	47	2,58	
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	50	2,75
21	28		<u>Appartement</u>	50	2,75
22	29		<u>Appartement</u>	50	2,75
23	30		<u>Appartement</u>	50	2,75
24	31		<u>Appartement</u>	48	2,64
25	32		<u>Appartement</u>	48	2,64
26	33-33 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,58

27	34-34 <sup>a</sup>	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
28	35		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
29	36		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
30	37		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
31	38		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
32	39		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
33	40		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
34	41		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
35	42		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
36	43-43 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
37	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
38	45		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
39	46		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1820</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23756/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	49	49	16.75	26.92	
2		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
3		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
4		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
5		-Appartement		47	47	16.06	25.82	
6		-Appartement		48	48	16.40	26.37	
7		-Appartement		20	20	6.84	11.05	
8		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
9		-Appartement		47	47	16.06	25.82	
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		62	62			
	11	- Murs. piliers et gaines.		79	79			
	12	-Délaissé.		10	10			
	13	-Passage sous saba.		36	36			
	14	-Cour inaccessible.		9	9			
	15	-Conciergerie.		19	19			
<b>Total</b>			<b>622</b>	<b>622</b>	<b>139.11</b>	<b>223.66</b>		

16		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
17		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
18		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
19		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
20		-Appartement		47	47	16.06	25.82	
21		-Appartement		48	48	16.40	26.37	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		27	28	9.57	15.38	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		27	28	9.57	15.38	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement		48	48	16.40	26.37	
25		-Appartement		47	47	16.06	25.82	
			<b><u>Premier Etage</u></b>					
			De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m					
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.		49	49			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs. piliers et gaines.		75	76			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	-Vide sur saba.		40	40			
	26	-Vide.		18	18			
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>625</b>	<b>151.06</b>	<b>242.82</b>	

27		-Appartement		50	50	17.09	27.47	
28		-Appartement		50	50	17.09	27.47	
29		-Appartement		50	50	17.09	27.47	
30		-Appartement		50	50	17.09	27.47	
31		-Appartement		48	48	16.40	26.37	
32		-Appartement		48	48	16.40	26.37	
33-33 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.06	25.82	33 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.06	25.82	34 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
35		-Appartement		49	49	16.74	26.99	
36		- Appartement		48	48	16.40	26.37	
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.		49	49			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs. piliers et gaines.		75	77			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		13	13			
			<b>Deuxième Etage</b>					
			De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m					
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>626</b>	<b>166.42</b>	<b>267.62</b>	

37		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
38		-Appartement		50	50	17.09	27.47	
39		-Appartement		50	50	17.09	27.47	
40		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
41		-Appartement		48	48	16.40	26.37	
42		-Appartement		48	48	16.40	26.37	
43-43 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.06	25.82	43 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 44 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
44-44 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.06	25.82	
45		-Appartement		49	49	16.75	26.92	
46		-Appartement		47	47	16.06	25.82	
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.		49	49			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs. piliers et gaines.		77	79			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		14	14			
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>626</b>	<b>165.41</b>	<b>265.90</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse.		537	540			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escalier et vide sur puits de lumière.		29	29			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs. piliers et gaines.		44	45			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide		12	12			
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>626</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>622</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles. les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui. aux termes de l'état descriptif de division. sont comprises dans la composition d'un lot et. comme telles. sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent. notamment. sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages. dalles ou parquets et en général. tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres. balcons. terrasses et loggias. ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau. des cabinets de toilettes et des W. C. etc. ..
- Les installations des cuisines. des placards. penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles. les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble. les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers. les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs. y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et. d'une manière générale. toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie indivise dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

À la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

À l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat, la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaires, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel. l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état. le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état. l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total. l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble. à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier. les délibérations pour être valables. devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble. le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant. les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit. l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires. elles seront exécutées tant contre ceux-ci. même absent. mineurs ou incapables. qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence. le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que. en cas de sinistre. sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra. dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties. rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire. dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties. chacune de celle-ci désignera un arbitre. à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent. eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix. le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente. par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat. qui pourra. s'il y a urgence. ordonner la suspension immédiate. à titre provisoire. de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause. locataires. créanciers. hypothécaires. usufruitiers. etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat



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 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*

<b>TITRE FONCIER</b>	: 41637/78
<b>PROPRIETE DITE</b>	: AMAL-II-IMM28
<b>SITUATION</b>	: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna

*juillet 2017*

**PREAMBULE**

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «AMAL-II-IMM28», objet du T.F N° : 41637/78, situé à: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna.

Nous soussigné :

Directeur de la Société Al Omrane Tamesna ou son représentant

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

<b>Propriété dite</b>	: AMAL-II-IMM28
<b>Titre Foncier</b>	: 41637/78
<b>Surface</b>	: 249 m <sup>2</sup>
<b>Consistance</b>	: 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 :

- La description sommaire de l'immeuble et la division par **partie** et par **niveau**.
- Le tableau de répartition des **parties privatives** et des **parties communes**.
- Les règles de copropriété découlant des 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.

## 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 **12.60m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

<b>Nord</b>	:	T.41640/78 RDC+3Etages
<b>Est</b>	:	Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m + Parking T.46630/38
<b>Sud</b>	:	T.41636/78 RDC+3Etages
<b>Ouest</b>	:	Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38

### 2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **22 Parties** : 16 Parties Privatives et 6 Parties communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+0.60m** et la côte **+3.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 1**:TF: T.44477, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche.

**PARTIE PRIVATIVE N° 2**:TF: T.44478, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 3**:TF: T.44479, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 4**:TF: T.44480, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Toilette, Hall, Douche, Cuisine.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **27m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Local technique

PARTIE COMMUNE N° 7:de **4m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Délaiqué

PARTIE COMMUNE N° 6:de **27m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

#### Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+3.60m** et la côte **+6.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 8 parties dont 4 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 8**:TF: T.44481, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche.

**PARTIE PRIVATIVE N° 9**:TF: T.44482, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 10**:TF: T.44483, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 11**:TF: T.44484, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Toilette, Hall, Douche, Cuisine.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **17m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6:de **29m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 12:de **4m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse inaccessible

PARTIE COMMUNE N° 13:de **8m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

#### Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **250m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+6.60m** et la côte **+9.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 14**:TF: T.44485, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche.

**PARTIE PRIVATIVE N° 15**:TF: T.44486, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 16**:TF: T.44487, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 17**:TF: T.44488, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Toilette, Hall, Douche, Cuisine.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **18m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>:de **27m<sup>2</sup>** de surface, (dont **6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de **10m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Troisième Etage**

Le Troisième Etage couvrant une surface de **250m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+9.60m** et la côte **+12.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 18**:TF: T.44489, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche.

**PARTIE PRIVATIVE N° 19**:TF: T.44490, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 20**:TF: T.44491, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 21**:TF: T.44492, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Toilette, Hall, Douche, Cuisine.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **17m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>:de **29m<sup>2</sup>** de surface, (dont **6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de **11m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Terrasse**

La Terrasse couvrant une surface de **249m<sup>2</sup>**, située à partir de la côte **+12.6m**. Elle est divisée en 4 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 22:de **204m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse

PARTIE COMMUNE N° 5:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6:de **21m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de **9m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

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

Propriété dite	Titre N°	Indice des parties		Consistances	Situation	surface en m <sup>2</sup>		Quote-part Terrain en m <sup>2</sup>	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
		Privatives	Communes			Intérieur du titre	Avec Surplomb			
AMAL-II-IMM28-1	T.44477	1		Appartement	<u>Rez-de-chaussée</u> de la côte <b>+0.60m</b> à la côte <b>+3.40m</b>	49	49	15.85	63.64	
AMAL-II-IMM28-2	T.44478	2		Appartement		47	47	15.20	61.04	
AMAL-II-IMM28-3	T.44479	3		Appartement		47	47	15.20	61.04	
AMAL-II-IMM28-4	T.44480	4		Appartement		48	48	15.52	62.34	
AMAL-II-IMM28	41637/78		5	Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Local technique		27	27			
			7	Délaissé		4	4			
			6	Murs et piliers et gaines		27	27			
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>249</b>	<b>61.77</b>	<b>248.06</b>	
AMAL-II-IMM28-5	T.44481	8		Appartement	<u>Premier Etage</u> de la côte <b>+3.60m</b> à la côte <b>+6.40m</b>	49	49	15.85	63.64	
AMAL-II-IMM28-6	T.44482	9		Appartement		47	47	15.20	61.04	
AMAL-II-IMM28-7	T.44483	10		Appartement		47	47	15.20	61.04	
AMAL-II-IMM28-8	T.44484	11		Appartement		48	48	15.52	62.34	
AMAL-II-IMM28	41637/78		5	Cage d'escaliers		17	17			
			6	Murs et piliers et gaines		29	29			
			12	Terrasse inaccessible		4	4			
			13	Vide		8	8			

<b>Total</b>					<b>249</b>	<b>249</b>	<b>61.77</b>	<b>248.06</b>			
AMAL-II- IMM28-9	T.44485	<b>14</b>		<b>Apparteme nt</b>	<b>Deuxième Etage</b> de la côte +6.60m à la côte +9.40m	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>16.15</b>	<b>64.90</b>		
AMAL-II- IMM28-10	T.44486	<b>15</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.52</b>	<b>62.34</b>		
AMAL-II- IMM28-11	T.44487	<b>16</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.52</b>	<b>62.34</b>		
AMAL-II- IMM28-12	T.44488	<b>17</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>49</b>	<b>15.85</b>	<b>63.64</b>		
AMAL-II- IMM28	41637/78		5	Cage d'escaliers		18	18				
			6-6 <sup>a</sup>	Murs et piliers et gainés		26	27			6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb	
			13	Vide		10	10				
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>250</b>	<b>63.04</b>	<b>253.22</b>		
AMAL-II- IMM28-13	T.44489	<b>18</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>Troisième Etage</b> de la côte +9.60m à la côte +12.40m	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>15.85</b>	<b>63.64</b>	
AMAL-II- IMM28-14	T.44490	<b>19</b>		<b>Apparteme nt</b>			<b>47</b>	<b>47</b>	<b>15.20</b>	<b>61.04</b>	
AMAL-II- IMM28-15	T.44491	<b>20</b>		<b>Apparteme nt</b>	<b>48</b>		<b>48</b>	<b>15.52</b>	<b>62.34</b>		
AMAL-II- IMM28-16	T.44492	<b>21</b>		<b>Apparteme nt</b>	<b>49</b>		<b>49</b>	<b>15.85</b>	<b>63.64</b>		
AMAL-II- IMM28	41637/78		5	Cage d'escaliers	17		17				
			6-6 <sup>a</sup>	Murs et piliers et gainés	28		29			6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb	
			13	Vide	11		11				
<b>Total</b>					<b>249</b>		<b>250</b>	<b>62.42</b>	<b>250.66</b>		
AMAL-II- IMM28	41637/78		22	Terrasse	<b>Terrasse</b> à partir de la côte +12.60m		204	204			
			5	Cage d'escaliers			15	15			
			6	Murs et piliers et gainés		21	21				
			13	Vide		9	9				
<b>Total</b>					<b>249</b>	<b>249</b>					
<b>Totaux généraux</b>					<b>249</b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>1000</b>			



**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.

$$V_{i1} = (S_i/S) \times 100$$

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)	T.Ii Imm.	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	49	63.64	6.36
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	61.04	6.10
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	61.04	6.10
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	62.34	6.23
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	49	63.64	6.36
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	61.04	6.10
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	61.04	6.10
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	62.34	6.23
9	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	50	64.90	6.55
10	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	62.34	6.23
11	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	62.34	6.23
12	17	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	49	63.64	6.36
13	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	49	63.64	6.36
14	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	47	61.04	6.10
15	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	62.34	6.23
16	21	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	49	63.64	6.36
<b>Total</b>				<b>770</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

**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.

**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 des salles d'eau, des cabinets 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 :

- ✓ Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- ✓ **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- ✓ **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- ✓ 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.
- ✓ 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-cœuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- ✓ Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- ✓ 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.
- ✓ Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- ✓ Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- ✓ Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- ✓ Administration de l'immeuble, dépendances et autres locaux des services communs.

- ✓ Installation téléphonique.

**Article 8 : Murs mitoyens :**

Les murs et cloisons non porteurs séparant deux appartements sont mitoyens entre les parties privatives contiguës. (Article 4 bis de la loi précitée)

**CHAPITRE V****Droits et obligations des copropriétaires et occupants****Article 9 : Usage des parties communes :**

- 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.
- 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 faire un 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 :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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 : des parties communes

1. 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.
  - Aménagement d'accès réservés aux handicapés.
  - 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 estimés provisoirement aux dépenses annuelles sont estimés à la somme de .....\*

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.

\*Selon les cas

**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 X

### 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 :

- L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- Les réparations urgentes ;
- La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- 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 ;
- Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- 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 ;
- Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- 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 , juillet 2017**



**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*

<b>TITRE FONCIER</b>	: 41636/78
<b>PROPRIETE DITE</b>	: AMAL-II-IMM27
<b>SITUATION</b>	: Préfecture de Skhirat Temara, Commune de Sidi Yahya Zaers, Ville Nouvelle de Tamesna

*juillet 2017*

**PREAMBULE**

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «AMAL-II-IMM27», objet du T.F N° : 41636/78, situé à: Préfecture de Skhirat Temara, Commune de Sidi Yahya Zaers, Ville Nouvelle de Tamesna.

Nous soussigné :

Directeur de la Société Al Omrane Tamesna ou son représentant

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

<b>Propriété dite</b>	: AMAL-II-IMM27
<b>Titre Foncier</b>	: 41636/78
<b>Superficie</b>	: 249 m <sup>2</sup>
<b>Consistance</b>	: 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 :

- La description sommaire de l'immeuble et la division par **partie** et par **niveau**.
- Le tableau de répartition des **parties privatives** et des **parties communes**.
- Les règles de copropriété découlant des 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.

# 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 appartements, ayant une consistance d'un Rez-de-chaussée, 3 Etages et une Terrasse, d'une hauteur de **12.60m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

<b>Nord</b>	: T.41637/78 RDC+3Etages
<b>Est</b>	: Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38+Parking
<b>Sud</b>	: T.41635/78 RDC+3Etages
<b>Ouest</b>	: Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38

## 2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **22 Parties** : 16 Parties Privatives et 6 Parties communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une superficie de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+0.60m** et la côte **+3.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 1**:de **49m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, Douche, Toilette, Hall, Salon, **2** Chambres.

**PARTIE PRIVATIVE N° 2**:de **47m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Douche, Toilette, Salon, Cuisine, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 3**:de **47m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall, Salon.

**PARTIE PRIVATIVE N° 4**:de **48m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Toilette, Douche, Salon, Hall, Cuisine.

**PARTIE COMMUNE N° 5**:de **27m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en une Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Local technique

**PARTIE COMMUNE N° 6**:de **27m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en des Murs, piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N° 7**:de **4m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Délaiisé

### Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une superficie de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+3.60m** et la côte **+6.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 8 parties dont 4 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 8**:de **49m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, Douche, Toilette, Hall, Salon, **2** Chambres.

**PARTIE PRIVATIVE N° 9**:de **47m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Douche, Toilette, Salon, Cuisine, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 10**:de **47m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall, Salon.

**PARTIE PRIVATIVE N° 11**:de **48m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Toilette, Douche, Salon, Hall, Cuisine.

**PARTIE COMMUNE N° 5**:de **17m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en une Cage d'escaliers

**PARTIE COMMUNE N° 6**:de **29m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en des Murs, piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N° 12**:de **4m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en une Terrasse inaccessible

**PARTIE COMMUNE N° 13**:de **8m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Vide

### Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une superficie de **250m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+6.60m** et la côte **+9.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 14**:de **50m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, Douche,

Toilette, Hall, Salon, 2 Chambres.

**PARTIE PRIVATIVE N° 15**:de **48m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : 2 Chambres, Douche, Toilette, Salon, Cuisine, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 16**:de **47m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall, Salon.

**PARTIE PRIVATIVE N° 17**:de **49m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : 2 Chambres, Toilette, Douche, Salon, Hall, Cuisine.

**PARTIE COMMUNE N° 5**:de **17m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en une Cage d'escaliers

**PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>**:de **29m<sup>2</sup>** de superficie, (dont 6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup> surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N° 13**:de **10m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Vide

### **Troisième Etage**

Le Troisième Etage couvrant une superficie de **250m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+9.60m** et la côte **+12.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 18**:de **49m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, Douche, Toilette, Hall, Salon, 2 Chambres.

**PARTIE PRIVATIVE N° 19**:de **47m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : 2 Chambres, Douche, Toilette, Salon, Cuisine, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 20**:de **48m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall, Salon.

**PARTIE PRIVATIVE N° 21**:de **49m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Appartement qui contient : 2 Chambres, Toilette, Douche, Salon, Hall, Cuisine.

**PARTIE COMMUNE N° 5**:de **17m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en une Cage d'escaliers

**PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>**:de **29m<sup>2</sup>** de superficie, (dont 6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup> surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N° 13**:de **11m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Vide

### **Terrasse**

La Terrasse couvrant une superficie de **249m<sup>2</sup>**, située à partir de la côte **+12.6m**. Il est divisé en 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N° 22**:de **205m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en une Terrasse

**PARTIE COMMUNE N° 5**:de **15m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en une Cage d'escaliers

**PARTIE COMMUNE N° 6**:de **20m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en des Murs, piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N° 13**:de **9m<sup>2</sup>** de superficie, consistant en un Vide

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

Propriété dite	Titre N°	Indice des parties		Consistances	Situation	Superficie en m²		Quote-part Terrain en m²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
		Privatives	Communes			Intérieur du titre	Avec Surplomb			
AMAL-II-IMM27-1		1		Appartement	<u>Rez-de-chaussée</u> de la côte +0.60m à la côte +3.40m	49	49	15.87	63.72	
AMAL-II-IMM27-2		2		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM27-3		3		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM27-4		4		Appartement		48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM27	41636/78		5	Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Local technique		27	27			
			6	Murs, piliers et gainés		27	27			
			7	Délaissé		4	4			
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>249</b>	<b>61.85</b>	<b>248.38</b>	
AMAL-II-IMM27-5		8		Appartement	<u>Premier Etage</u> de la côte +3.60m à la côte +6.40m	49	49	15.87	63.72	
AMAL-II-IMM27-6		9		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM27-7		10		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM27-8		11		Appartement		48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM27	41636/78		5	Cage d'escaliers		17	17			
			6	Murs, piliers et gainés		29	29			
			12	Terrasse inaccessible		4	4			
			13	Vide	8	8				
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>249</b>	<b>61.85</b>	<b>248.38</b>	
AMAL-II-IMM27-9		14		Appartement	<u>Deuxième Etage</u> de la côte +6.60m à la	50	50	16.17	65.00	
AMAL-II-IMM27-10		15	Appartement	48		48	15.54	62.42		

AMAL-II- IMM27-11		<b>16</b>		<b>Appartement</b>	côte +9.40m	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>15.22</b>	<b>61.12</b>	
AMAL-II- IMM27-12		<b>17</b>		<b>Appartement</b>		<b>49</b>	<b>49</b>	<b>15.87</b>	<b>63.72</b>	
AMAL-II- IMM27	41636/78		5	Cage d'escaliers		17	17			
			6-6 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gaines		28	29			6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
			13	Vide	10	10				
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>250</b>	<b>62.80</b>	<b>252.26</b>	
AMAL-II- IMM27-13		<b>18</b>		<b>Appartement</b>	<u>Troisième Etage</u> de la côte +9.60m à la côte +12.40m	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>15.87</b>	<b>63.72</b>	
AMAL-II- IMM27-14		<b>19</b>		<b>Appartement</b>		<b>47</b>	<b>47</b>	<b>15.22</b>	<b>61.12</b>	
AMAL-II- IMM27-15		<b>20</b>		<b>Appartement</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.54</b>	<b>62.42</b>	
AMAL-II- IMM27-16		<b>21</b>		<b>Appartement</b>		<b>49</b>	<b>49</b>	<b>15.87</b>	<b>63.72</b>	
AMAL-II- IMM27	41636/78		5	Cage d'escaliers		17	17			
			6-6 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gaines		28	29			6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
			13	Vide	11	11				
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>250</b>	<b>62.50</b>	<b>250.98</b>	
AMAL-II- IMM27	41636/78		22	Terrasse	<u>Terrasse</u> à partir de la côte +12.60m	205	205			
			5	Cage d'escaliers		15	15			
			6	Murs, piliers et gaines		20	20			
			13	Vide		9	9			
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>249</b>			
<b>Totaux généraux</b>								<b>249</b>	<b>1000</b>	

#### 4. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

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

$S_i$  = Superficie de la partie privative  $i$ .

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative  $i$ .

$S$  = Total des Superficies des parties privatives de l'immeuble.

$$V_{iI} = (S_i/S) \times 100$$

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	$S_i$ (m <sup>2</sup> )	T.Ii Imm.	$NV_i$ (%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	49	63.72	6.37
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	61.12	6.11
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	61.12	6.11
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	62.42	6.24
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	49	63.72	6.37
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	61.12	6.11
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	61.12	6.11
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
9	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	50	65.00	6.53
10	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
11	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	47	61.12	6.11
12	17	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	49	63.72	6.37
13	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	49	63.72	6.37
14	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	47	61.12	6.11
15	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
16	21	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	49	63.72	6.37
<b>Total</b>				<b>769</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

## 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 des salles d'eau, des cabinets 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 :

- Sol, sauf les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.
- Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.
- Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.
- 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.
- 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.
- Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- 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.
- Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- 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 ;
- 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 ;
- Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;

- 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 ;
- Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- Administration de l'immeuble, dépendances et autres locaux des services communs.
- Installation téléphonique.

**Article 8 : Murs mitoyens :**

**Les murs et cloisons non porteurs séparant deux appartements sont mitoyens entre les parties privatives contiguës. (Article 4 bis de la loi précitée)**

## CHAPITRE V

### Droits et obligations des copropriétaires et occupants

**Article 9 : Usage des parties communes :**

- 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.
- 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 :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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 : des parties communes

1. 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.
  - Aménagement d'accès réservés aux handicapés.
  - 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 estimés provisoirement aux dépenses annuelles sont estimés à la somme de .....

\*

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.

**\*Selon les cas**

**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 X

### 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 syndic 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 syndic, 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 :

- L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- Les réparations urgentes ;
- La préparation du budget prévisionnel du syndic en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- L'établissement régulier du budget du syndic et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndic et de chaque copropriétaire ;
- Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndic tous les trois mois ;
- La tenue des archives et des registres relatifs à l'immeuble et au syndic 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 syndic ;

- Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- 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 Temara, juillet 2017**



**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 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*

<b>TITRE FONCIER</b>	: 41635/78
<b>PROPRIETE DITE</b>	: AMAL-II-IMM26
<b>SITUATION</b>	: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna

*juillet 2017*

**PREAMBULE**

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «AMAL-II-IMM26», objet du T.F N° : 41635/78, situé à: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna.

Nous soussigné :

Directeur de la Société Al Omrane Tamesna ou son représentant

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

<b>Propriété dite</b>	: AMAL-II-IMM26
<b>Titre Foncier</b>	: 41635/78
<b>Surface</b>	: 623 m <sup>2</sup>
<b>Consistance</b>	: 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 :

- La description sommaire de l'immeuble et la division par **partie** et par **niveau**.
- Le tableau de répartition des **parties privatives** et des **parties communes**.
- Les règles de copropriété découlant des 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.

## 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 **12.60m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

**Nord** : T.41636/78 + T.41641/78 RDC+3Etages+Voies accessibles aux engins de secours (L = 13.5 m)  
T.46630/38+RDC+3Etages  
**Est** : Voies carrossables de 20m T.46630/38 Parking T.46630/38  
**Sud** : Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38  
**Ouest** : Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38

### 2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **47 Parties** : 39 Parties Privatives et 8 Parties communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **623m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+0.60m** et la côte **+3.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 15 parties dont 9 privatives et 6 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 1:TF: T.44422/78**, de **51m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 2:TF: T.44423/78**, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 3:TF: T.44424/78**, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 4:TF: T.44425/78**, de **51m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 5:TF: T.44426/78**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 6:TF: T.44427/78**, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 7:TF: T.44428/78**, de **20m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Cuisine, Chambre, Hall, Toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N° 8:TF: T.44429/78**, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 9:TF: T.44430/78**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE COMMUNE N° 10:**de **63m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Puits de lumière

**PARTIE COMMUNE N° 11:**de **66m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N° 12:**de **8m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Délaié

**PARTIE COMMUNE N° 13:**de **41m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Passage Sous Saba

**PARTIE COMMUNE N° 14:**de **9m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cour Inaccessible

**PARTIE COMMUNE N° 15:**de **20m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Conciergerie

#### Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **626m<sup>2</sup>** (dont **3m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+3.60m** et la côte **+6.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 14 parties dont 10 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 16:TF: T.44431/78**, de **51m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 17:TF: T.44432/78**, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 18:TF: T.44433/78**, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 19:TF: T.44434/78**, de **51m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 20:TF: T.44435/78**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 21:**TF: T.44436/78, de 50m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 22-22<sup>a</sup>:**TF: T.44437/78, de 30m<sup>2</sup> de surface, (dont 22<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup> surplomb) consistant en un Appartement qui contient : Salon, Cuisine, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 23-23<sup>a</sup>:**TF: T.44438/78, de 30m<sup>2</sup> de surface, (dont 23<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup> surplomb) consistant en un Appartement qui contient : Salon, Cuisine, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 24:**TF: T.44439/78, de 50m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 25:**TF: T.44440/78, de 48m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 10:de 47m<sup>2</sup> de surface, consistant en une Cage d'escaliers et V/Puits de lumière

PARTIE COMMUNE N° 11-11<sup>a</sup>:de 63m<sup>2</sup> de surface, (dont 11<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup> surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de 41m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Vide sur saba

PARTIE COMMUNE N° 26:de 17m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Vide

### **Deuxième Etage**

Le Deuxième Etage couvrant une surface de 627m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> en surplomb), compris entre la côte +6.60m et la côte +9.40m d'une hauteur intérieure de 2.80m. Il est divisé en 13 parties dont 10 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 27:**TF: T.44441/78, de 52m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 28:**TF: T.44442/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 29:**TF: T.44443/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 30:**TF: T.44444/78, de 52m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 31:**TF: T.44445/78, de 48m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 32:**TF: T.44446/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 33-33<sup>a</sup>:**TF: T.44447/78, de 50m<sup>2</sup> de surface, (dont 33<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup> surplomb) consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 34-34<sup>a</sup>:**TF: T.44448/78, de 49m<sup>2</sup> de surface, (dont 34<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup> surplomb) consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 35:**TF: T.44449/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 36:**TF: T.44450/78, de 48m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 10:de 47m<sup>2</sup> de surface, consistant en une Cage d'escaliers et V/Puits de lumière

PARTIE COMMUNE N° 11-11<sup>a</sup>:de 65m<sup>2</sup> de surface, (dont 11<sup>a</sup>=2m<sup>2</sup> surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 26:de 12m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Vide

### **Troisième Etage**

Le Troisième Etage couvrant une surface de 627m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> en surplomb), compris entre la côte +9.60m et la côte +12.40m d'une hauteur intérieure de 2.80m. Il est divisé en 13 parties dont 10 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 37:**TF: T.44451/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 38:**TF: T.44452/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 39:**TF: T.44453/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 40:**TF: T.44454/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 41:**TF: T.44455/78, de 48m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 42:**TF: T.44456/78, de 51m<sup>2</sup> de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, 2 Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 43-43<sup>a</sup>:TF: T.44457/78**, de **50m<sup>2</sup>** de surface, (dont **43<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 44-44<sup>a</sup>:TF: T.44458/78**, de **50m<sup>2</sup>** de surface, (dont **44<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 45:TF: T.44459/78**, de **51m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 46:TF: T.44460/78**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 10:de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers et V/Puits de lumière

PARTIE COMMUNE N° 11-11<sup>a</sup>:de **64m<sup>2</sup>** de surface, (dont **11<sup>a</sup>=2m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 26:de **14m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Terrasse**

La Terrasse couvrant une surface de **627m<sup>2</sup>** (dont **4m<sup>2</sup>** en surplomb), située à partir de la côte **+12.6m**. Elle est divisée en 4 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 47-47<sup>a</sup>:de **539m<sup>2</sup>** de surface, (dont **47<sup>a</sup>=3m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en une Terrasse

PARTIE COMMUNE N° 10:de **29m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers et V/Puits de lumière

PARTIE COMMUNE N° 11-11<sup>a</sup>:de **48m<sup>2</sup>** de surface, (dont **11<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 26:de **11m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

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

Propriété dite	Titre N°	Indice des parties		Consistances	Situation	surface en m <sup>2</sup>		Quote-part Terrain en m <sup>2</sup>	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
		Privatives	Communes			Intérieur du titre	Avec Surplomb			
AMAL-II-IMM26-1	T.44422/78	1		Appartement	<u>Rez-de-chaussée</u> de la côte +0.60m à la côte +3.40m	51	51	16.91	27.14	
AMAL-II-IMM26-2	T.44423/78	2		Appartement		50	50	16.58	26.61	
AMAL-II-IMM26-3	T.44424/78	3		Appartement		50	50	16.58	26.61	
AMAL-II-IMM26-4	T.44425/78	4		Appartement		51	51	16.91	27.14	
AMAL-II-IMM26-5	T.44426/78	5		Appartement		48	48	15.91	25.55	
AMAL-II-IMM26-6	T.44427/78	6		Appartement		49	49	16.25	26.08	
AMAL-II-IMM26-7	T.44428/78	7		Appartement		20	20	6.63	10.63	
AMAL-II-IMM26-8	T.44429/78	8		Appartement		49	49	16.25	26.08	
AMAL-II-IMM26-9	T.44430/78	9		Appartement		48	48	15.91	25.55	
AMAL-II-IMM26	41635/78		10	Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Puits de lumière		63	63			
			11	Murs, piliers et gaines		66	66			
			12	Délaissé		8	8			
			13	Passage Sous Saba		41	41			
			14	Cour Inaccessible		9	9			
		15	Conciergerie	20		20				
<b>Total</b>						<b>623</b>	<b>623</b>	<b>137.93</b>	<b>221.39</b>	

AMAL-II- IMM26-10	T.44431/78	<b>16</b>		<b>Apparteme nt</b>	<b>Premier Etage</b> de la côte +3.60m à la côte +6.40m	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-11	T.44432/78	<b>17</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>16.58</b>	<b>26.61</b>	
AMAL-II- IMM26-12	T.44433/78	<b>18</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>16.58</b>	<b>26.61</b>	
AMAL-II- IMM26-13	T.44434/78	<b>19</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-14	T.44435/78	<b>20</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.91</b>	<b>25.55</b>	
AMAL-II- IMM26-15	T.44436/78	<b>21</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>16.58</b>	<b>26.61</b>	
AMAL-II- IMM26-16	T.44437/78	<b>22-22<sup>a</sup></b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>29</b>	<b>30</b>	<b>9.95</b>	<b>15.97</b>	22 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
AMAL-II- IMM26-17	T.44438/78	<b>23-23<sup>a</sup></b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>29</b>	<b>30</b>	<b>9.95</b>	<b>15.97</b>	23 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
AMAL-II- IMM26-18	T.44439/78	<b>24</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>16.58</b>	<b>26.61</b>	
AMAL-II- IMM26-19	T.44440/78	<b>25</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.91</b>	<b>25.55</b>	
AMAL-II- IMM26	41635/78		10	Cage d'escaliers et V/Puits de lumière		47	47			
			11-11 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gaines		62	63			11 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
			13	Vide sur saba		41	41			
			26	Vide	17	17				
<b>Total</b>					<b>623</b>	<b>626</b>	<b>151.86</b>	<b>243.76</b>		
AMAL-II- IMM26-20	T.44441/78	<b>27</b>		<b>Apparteme nt</b>	<b>Deuxième Etage</b> de la côte +6.60m à la côte +9.40m	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>17.24</b>	<b>27.67</b>	
AMAL-II- IMM26-21	T.44442/78	<b>28</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-22	T.44443/78	<b>29</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-23	T.44444/78	<b>30</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>52</b>	<b>52</b>	<b>17.24</b>	<b>27.67</b>	

AMAL-II- IMM26-24	T.44445/78	<b>31</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.91</b>	<b>25.55</b>	
AMAL-II- IMM26-25	T.44446/78	<b>32</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-26	T.44447/78	<b>33-33<sup>a</sup></b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>50</b>	<b>16.58</b>	<b>26.61</b>	33 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
AMAL-II- IMM26-27	T.44448/78	<b>34-34<sup>a</sup></b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>49</b>	<b>16.25</b>	<b>26.08</b>	34 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
AMAL-II- IMM26-28	T.44449/78	<b>35</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-29	T.44450/78	<b>36</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.91</b>	<b>25.55</b>	
AMAL-II- IMM26	41635/78		10	Cage d'escaliers et V/Puits de lumière		47	47			
			11-11 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gaines		63	65			11 <sup>a</sup> = 2m <sup>2</sup> surplomb
			26	Vide		12	12			
<b>Total</b>						<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.77</b>	<b>267.69</b>	
AMAL-II- IMM26-30	T.44451/78	<b>37</b>		<b>Apparteme nt</b>	<u>Troisième Etage</u> de la côte +9.60m à la côte +12.40m	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-31	T.44452/78	<b>38</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-32	T.44453/78	<b>39</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-33	T.44454/78	<b>40</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-34	T.44455/78	<b>41</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.91</b>	<b>25.55</b>	
AMAL-II- IMM26-35	T.44456/78	<b>42</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	
AMAL-II- IMM26-36	T.44457/78	<b>43-43<sup>a</sup></b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>50</b>	<b>16.58</b>	<b>26.61</b>	43 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
AMAL-II- IMM26-37	T.44458/78	<b>44-44<sup>a</sup></b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>50</b>	<b>16.58</b>	<b>26.61</b>	44 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
AMAL-II- IMM26-38	T.44459/78	<b>45</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>51</b>	<b>51</b>	<b>16.91</b>	<b>27.14</b>	

AMAL-II- IMM26-39	T.44460/78	<b>46</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>15.91</b>	<b>25.55</b>	
AMAL-II- IMM26	41635/78		10	Cage d'escaliers et V/Puits de lumière		47	47			
			11-11 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gainés		62	64			11 <sup>a</sup> = 2m <sup>2</sup> surplomb
			26	Vide		14	14			
<b>Total</b>						<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.44</b>	<b>267.16</b>	
AMAL-II- IMM26	41635/78		47-47 <sup>a</sup>	Terrasse	<u>Terrasse</u> à partir de la côte +12.60m	536	539			47 <sup>a</sup> = 3m <sup>2</sup> surplomb
			10	Cage d'escaliers et V/Puits de lumière		29	29			
			11-11 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gainés		47	48			11 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
			26	Vide		11	11			
<b>Total</b>						<b>623</b>	<b>627</b>			
<b>Totaux généraux</b>								<b>623</b>	<b>1000</b>	

#### 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.

$$V_{i1} = (S_i/S) \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision. En effet, Soit  $T_i$  le tantième d'indivision du propriétaire de la partie privative i, le nombre de voix de ce dernier est :

$$NV_i = T_i/100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	T.Ii Imm.	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	51	27.14	2.71
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	50	26.61	2.66
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	50	26.61	2.66
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	51	27.14	2.71
5	5	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	25.55	2.55
6	6	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	49	26.08	2.61
7	7	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	20	10.63	1.15
8	8	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	49	26.08	2.61
9	9	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	25.55	2.55
10	16	<u>Premier Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
11	17	<u>Premier Etage</u>	Appartement	50	26.61	2.66
12	18	<u>Premier Etage</u>	Appartement	50	26.61	2.66
13	19	<u>Premier Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
14	20	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	25.55	2.55
15	21	<u>Premier Etage</u>	Appartement	50	26.61	2.66
16	22-22 <sup>a</sup>	<u>Premier Etage</u>	Appartement	30	15.97	1.60
17	23-23 <sup>a</sup>	<u>Premier Etage</u>	Appartement	30	15.97	1.60
18	24	<u>Premier Etage</u>	Appartement	50	26.61	2.66
19	25	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	25.55	2.55
20	27	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	52	27.67	2.77
21	28	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
22	29	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
23	30	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	52	27.67	2.77
24	31	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	25.55	2.55
25	32	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
26	33-33 <sup>a</sup>	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	50	26.61	2.66
27	34-34 <sup>a</sup>	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	49	26.08	2.61
28	35	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
29	36	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	25.55	2.55
30	37	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
31	38	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
32	39	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
33	40	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
34	41	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	25.55	2.55
35	42	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
36	43-43 <sup>a</sup>	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	50	26.61	2.66
37	44-44 <sup>a</sup>	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	50	26.61	2.66
38	45	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	51	27.14	2.71
39	46	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	25.55	2.55
<b>Total</b>				<b>1879</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

**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.

**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 des salles d'eau, des cabinets 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 :

- ✓ Sol, sauf les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.
- ✓ Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.
- ✓ Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.
- ✓ 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.
- ✓ 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-cœuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- ✓ Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- ✓ 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.
- ✓ Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- ✓ Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- ✓ Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- ✓ Administration de l'immeuble, dépendances et autres locaux des services communs.

- ✓ Installation téléphonique.

**Article 8 : Murs mitoyens :**

Les murs et cloisons non porteurs séparant deux appartements sont mitoyens entre les parties privatives contiguës. (Article 4 bis de la loi précitée)

**CHAPITRE V****Droits et obligations des copropriétaires et occupants****Article 9 : Usage des parties communes :**

- 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.
- 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 faire un 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 :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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 : des parties communes

1. 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.
  - Aménagement d'accès réservés aux handicapés.
  - 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 estimés provisoirement aux dépenses annuelles sont estimés à la somme de .....\*

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.

\*Selon les cas

**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 X

### 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 :

- L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- Les réparations urgentes ;
- La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- 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 ;
- Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- 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 ;
- Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- 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 , juillet 2017**

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM25” OBJET DU TF : 27838/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM25** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>** objet du **TF : 27838/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM25**, objet du **TF : 27838/78** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60m au dessus du trottoir. Il a pour limites :

**Au Nord** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**A l'Est** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud** : T.27837/78 (RDC+3Etages) +Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**A l'Ouest** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties. 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **623m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieure de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 63m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, une entrée de l'immeuble, une nourrice, puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 79m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 40m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **626m<sup>2</sup>** (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieure de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 78m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 40m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29-29<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30-30<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 50 de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 85m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39-39<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40-40<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 82m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 627m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 536m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 29m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 51m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	46	2,53
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,70
3	3		<u>Appartement</u>	49	2,70
4	4		<u>Appartement</u>	46	2,53
5	5		<u>Appartement</u>	49	2,70
6	6		<u>Appartement</u>	49	2,70
7	7		<u>Appartement</u>	19	1,01
8	8		<u>Appartement</u>	49	2,70
9	9		<u>Appartement</u>	49	2,70
10	16	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	46	2,53
11	17		<u>Appartement</u>	49	2,70
12	18		<u>Appartement</u>	49	2,70
13	19		<u>Appartement</u>	46	2,53
14	20		<u>Appartement</u>	49	2,70
15	21		<u>Appartement</u>	49	2,70
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,55
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,55
18	24		<u>Appartement</u>	49	2,70
19	25		<u>Appartement</u>	49	2,70
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47	2,59
21	28		<u>Appartement</u>	49	2,70
22	29-29 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,59
23	30-30 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,59
24	31		<u>Appartement</u>	49	2,70
25	32		<u>Appartement</u>	47	2,59
26	33		<u>Appartement</u>	50	2,75

27	34		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
28	35		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
29	36		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
30	37	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
31	38		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
32	39-39 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
33	40-40 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
34	41		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
35	42		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
36	43		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
37	44		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
38	45		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
39	46		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
<b><u>Total</u></b>				<b>1818</b>	<b>100</b>	

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 27838/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement		46	46	15.76	25.30	
2		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
3		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
4		-Appartement		46	46	15.76	25.30	
5		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
6		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
7		-Appartement	<b>Rez de chaussée</b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	19	19	6.50	10.49	
8		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
9		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		63	63			
	11	- Murs. piliers et gaines.		79	79			
	12	-Délaissé		7	7			
	13	-Passage sous saba.		40	40			
	14	-Cour inaccessible.		9	9			
	15	-Conciergerie		20	20			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>138.76</b>	<b>222.79</b>	

16		-Appartement		46	46	15.76	25.30	
17		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
18		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
19		-Appartement		46	46	15.76	25.30	
20		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
21		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Premier Etage</b> De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	28	29	9.96	15.98	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		28	29	9.96	15.98	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
25		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		77	78			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	-Vide sur saba.		40	40			
	26	-Vide.		16	16			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>626</b>	<b>152.18</b>	<b>244.26</b>	
27		-Appartement		47	47	16.11	25.85	
28		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
29-29 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.11	25.85	29 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
30-30 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.11	25.85	30 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
31		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
32		-Appartement		47	47	16.11	25.85	
33		-Appartement		50	50	17.13	27.50	
34		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b> De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	50	50	17.13	27.50	
35		-Appartement		50	50	17.13	27.50	
36		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	83	85			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb	
	26	-Vide.	9	9				

			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.20</b>	<b>266.75</b>	
37		-Appartement		47	47	16.11	25.85	39 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 40 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
38		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
39-39 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.11	25.85	
40-40 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.11	25.85	
41		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
42		-Appartement		47	47	16.11	25.85	
43		-Appartement		49	49	16.79	26.95	
44		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	50	50	17.13	27.50	
45		-Appartement		50	50	17.13	27.50	
46		-Appartement	De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m	49	49	16.79	26.95	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		48	48			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		80	82			
	26	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>165.86</b>	<b>266.20</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	533	536			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		29	29			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote 12.60m	50	51			
	26	-Vide		11	11			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>623</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc...
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM24” OBJET DU TF : 27837/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM24** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>** objet du TF : **27837/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM24**, objet du **T.27837/78** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au-dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : T.27838/78 (RDC+3Etages) +Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38.

**A l'Est** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

**Au Sud** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

**A l'Ouest** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **623m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de **47m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de **20m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de **48m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de **47m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de **64m<sup>2</sup>** de surface, composée d'une cage d'escaliers, une entrée de l'immeuble, une nourrice et puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de **77m<sup>2</sup>** de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de **5m<sup>2</sup>** de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de **41m<sup>2</sup>** de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de **9m<sup>2</sup>** de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de **20m<sup>2</sup>** de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **626m<sup>2</sup>** (dont **3m<sup>2</sup>** de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 75m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33-33<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 81m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salons, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43-43<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine une buanderie, un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44-44<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 83m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 627m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au-dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: de 541m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 30m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>S<sub>i</sub> (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	49	2,69
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,69
3	3		<u>Appartement</u>	49	2,69
4	4		<u>Appartement</u>	49	2,69
5	5		<u>Appartement</u>	47	2,58
6	6		<u>Appartement</u>	49	2,69
7	7		<u>Appartement</u>	20	1,09
8	8		<u>Appartement</u>	48	2,63
9	9		<u>Appartement</u>	47	2,58
10	16	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	49	2,69
11	17		<u>Appartement</u>	49	2,69
12	18		<u>Appartement</u>	49	2,69
13	19		<u>Appartement</u>	49	2,69
14	20		<u>Appartement</u>	47	2,58
15	21		<u>Appartement</u>	49	2,69
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,58
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,58
18	24		<u>Appartement</u>	48	2,63
19	25		<u>Appartement</u>	47	2,58
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	50	2,74
21	28		<u>Appartement</u>	50	2,74
22	29		<u>Appartement</u>	50	2,74
23	30		<u>Appartement</u>	50	2,74
24	31		<u>Appartement</u>	47	2,58
25	32		<u>Appartement</u>	49	2,69
26	33-33 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	48	2,63

27	34-34 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
28	35		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
29	36		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
30	37		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
31	38		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
32	39		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,74</b>
33	40		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
34	41		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
35	42		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
36	43-43 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,63</b>
37	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
38	45		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
39	46		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1823</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 27837/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS	
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB				
1		-Appartement	De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	49	49	16,75	26,88		
2		-Appartement		49	49	16,75	26,88		
3		-Appartement		49	49	16,75	26,88		
4		-Appartement		49	49	16,75	26,88		
5		-Appartement		47	47	16,06	25,78		
6		-Appartement		49	49	16,75	26,88		
7		-Appartement		<u>Rez de chaussée</u>	20	20	6,83	10,97	
8		-Appartement		48	48	16,40	26,33		
9		-Appartement		47	47	16,06	25,78		
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		64	64				
	11	- Murs, piliers et gaines.		77	77				
	12	-Délaissé		5	5				
	13	-Passage sous saba.		41	41				
	14	-Cour inaccessible.		9	9				
	15	-Conciergerie.		20	20				
<b>Total</b>				<b>623</b>	<b>623</b>	<b>139.10</b>	<b>223.26</b>		

16		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
17		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
18		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
19		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
20		-Appartement		47	47	16,06	25,78	
21		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		28	29	9,91	15,9	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	28	29	9,91	15,9	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement		48	48	16,40	26,33	
25		-Appartement	De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	47	47	16,06	25,78	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		47	47			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		74	75			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	-Vide sur saba.		41	41			
	26	-Vide.		18	18			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>626</b>	<b>152.09</b>	<b>244.09</b>	
27		-Appartement		50	50	17,08	27,43	
28		-Appartement		50	50	17,08	27,43	
29		-Appartement		50	50	17,08	27,43	
30		-Appartement		50	50	17,08	27,43	
31		-Appartement		47	47	16,06	25,78	
32		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
33-33 <sup>a</sup>		-Appartement		47	48	16,40	26,33	33 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16,06	25,78	34 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
35		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	49	49	16,75	26,88	
36		-Appartement	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	47	47	16,06	25,78	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		47	47			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		79	81			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		12	12			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.40</b>	<b>267.15</b>	

37		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
38		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
39		-Appartement		50	50	17,08	27,43	
40		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
41		-Appartement		47	47	16,06	25,78	
42		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
43-43 <sup>a</sup>		-Appartement		47	48	16,40	26,33	43 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
44-44 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b>	46	47	16,06	25,78	44 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
45		-Appartement		49	49	16,75	26,88	
46		-Appartement	De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m	47	47	16,06	25,78	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		47	47			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		81	83			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>165.41</b>	<b>265.50</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b>Terrasse</b>	538	541			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escalier et Vide sur P, L.		30	30			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote 12.60m	44	45			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide		11	11			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>623</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM23” OBJET DU TF : 27836/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al OmraneTamesnaayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM23** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>** objet du TF: **27836/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variatur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM23**, objet du **TF : 27836/78** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord:** Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

**A l'Est:** Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

**Au Sud:** T.27835/78(RDC+3Etages) +Rue de lotissement de 13.50m  
T.46630/38.

**A l'Ouest:** Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **623m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1:** de **46m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2:** de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3:** de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4:** de **47m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5:** de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6:** de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7:** de **19m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8:** de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9:** de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10:** de **62m<sup>2</sup>** de surface, composée d'une cage d'escaliers, une entrée de l'immeuble, une nourrice et puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11:** de **79m<sup>2</sup>** de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°12:** de **7m<sup>2</sup>** de surface composée d'un délaissé

**PARTIE COMMUNE N°13:** de **41m<sup>2</sup>** de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14 :** de **8m<sup>2</sup>** de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15:** de **20m<sup>2</sup>** de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **626m<sup>2</sup>**(dont **3m<sup>2</sup>** de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29-29<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30-30<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 50 de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 82m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39-39<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40-40<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 82m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>(dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au-dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: de 539m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 29m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 49m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub>(%)</i>
1	1		<u>Appartement</u>	46	2,53
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,69
3	3		<u>Appartement</u>	49	2,69
4	4		<u>Appartement</u>	47	2,58
5	5	RDC	<u>Appartement</u>	49	2,69
6	6		<u>Appartement</u>	49	2,69
7	7		<u>Appartement</u>	19	1,04
8	8		<u>Appartement</u>	49	2,69
9	9		<u>Appartement</u>	49	2,69
10	16	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	46	2,53
11	17		<u>Appartement</u>	49	2,69
12	18		<u>Appartement</u>	49	2,69
13	19		<u>Appartement</u>	47	2,58
14	20		<u>Appartement</u>	49	2,69
15	21		<u>Appartement</u>	49	2,69
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,59
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,59
18	24		<u>Appartement</u>	49	2,69
19	25		<u>Appartement</u>	49	2,69
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47	2,58
21	28		<u>Appartement</u>	49	2,69
22	29-29 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,58
23	30-30 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,58
24	31		<u>Appartement</u>	49	2,69
25	32		<u>Appartement</u>	47	2,58
26	33		<u>Appartement</u>	50	2,75

27	34		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
28	35		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
29	36		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
30	37	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>	
31	38		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>	
32	39-39 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>	
33	40-40 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>	
34	41		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>	
35	42		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>	
36	43		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>	
37	44		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
38	45		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
39	46		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>	
<b><i>Total</i></b>				<b>1821</b>	<b>100</b>	

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 27836/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	46	46	15.74	25.25	
2		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
3		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
4		-Appartement		47	47	16.08	25.81	
5		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
6		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
7		-Appartement		19	19	6.52	10.42	
8		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
9		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		62	62			
	11	- Murs, piliers et gaines.		79	79			
	12	-Délaissé		7	7			
	13	-Passage sous saba.		41	41			
	14	-Cour inaccessible.		8	8			
	15	-Conciergerie.		20	20			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>138.90</b>	<b>222.94</b>	

16		-Appartement		46	46	15.74	25.25	
17		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
18		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
19		-Appartement		47	47	16.08	25.81	
20		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
21		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		28	29	9.93	15.92	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	28	29	9.93	15.92	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement	De la Cote 3.60m à la	49	49	16.76	26.91	
25		-Appartement	Cote 6.40m	49	49	16.76	26.91	
	10	- Cage d'escaliers et vide surpuits de lumière.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		76	77			
	13	-Vide sur saba.		41	41			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		15	15			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>626</b>	<b>152.24</b>	<b>244.36</b>	
27		-Appartement		47	47	16.08	25.81	
28		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
29-29 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.08	25.81	29 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
30-30 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.08	25.81	30 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
31		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
32		-Appartement		47	47	16.08	25.81	
33		-Appartement		50	50	17.11	27.46	
34		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	50	50	17.11	27.46	
35		-Appartement	De la Cote 6.60m à la	50	50	17.11	27.46	
36		-Appartement	Cote 9.40m	50	50	17.11	27.46	
	10	- Cage d'escaliers et vide surpuits de lumière.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		80	82			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		11	11			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.28</b>	<b>266.90</b>	

37		-Appartement		47	47	16.08	25.81	39 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 40 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
38		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
39-39 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.08	25.81	
40-40 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.08	25.81	
41		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
42		-Appartement		47	47	16.08	25.81	
43		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
44		-Appartement		50	50	17.11	27.46	
45		-Appartement		50	50	17.11	27.46	
46		-Appartement		49	49	16.76	26.91	
	10	-Cage d'escaliers et vide surpuits de lumière.	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m	48	48			11 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		80	82			
	26	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>165.58</b>	<b>265.80</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au-dessus de la cote 12.60m	536	539			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb 11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escaliers et vide sue P, L.		29	29			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		48	49			
	26	-Vide		10	10			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>623</b>	<b>1000</b>	





REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM22” OBJET DU T.F27835/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM22** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>** objet du TF : **27835/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM22**, objet du **T.27835 /78** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au-dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : T.27836 /78 (RDC+3Etages) +Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38.

**A l'Est** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

**Au Sud** : Rue de lotissement de 20.00m T.46630/38

**A l'Ouest** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **623m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de **48m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de **48m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de **47m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de **20m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de **48m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de **47m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de **62m<sup>2</sup>** de surface, composée d'une cage d'escaliers, une entrée de l'immeuble, une nourrice et puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de **81m<sup>2</sup>** de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de **5m<sup>2</sup>** de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de **41m<sup>2</sup>** de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de **9m<sup>2</sup>** de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de **20m<sup>2</sup>** de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **626m<sup>2</sup>** (dont **3m<sup>2</sup>** de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33-33<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 80m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salons, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43-43<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine une buanderie, un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44-44<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 81m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 627m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au-dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 541m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 28m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>S<sub>i</sub> (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	48	2,63
2	2		<u>Appartement</u>	48	2,63
3	3		<u>Appartement</u>	49	2,69
4	4		<u>Appartement</u>	49	2,69
5	5		<u>Appartement</u>	47	2,58
6	6		<u>Appartement</u>	49	2,69
7	7		<u>Appartement</u>	20	1,12
8	8		<u>Appartement</u>	48	2,63
9	9		<u>Appartement</u>	47	2,58
10	16	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	48	2,63
11	17		<u>Appartement</u>	48	2,63
12	18		<u>Appartement</u>	49	2,69
13	19		<u>Appartement</u>	49	2,69
14	20		<u>Appartement</u>	47	2,58
15	21		<u>Appartement</u>	49	2,69
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	28	1,56
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,60
18	24		<u>Appartement</u>	49	2,69
19	25		<u>Appartement</u>	47	2,58
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	50	2,74
21	28		<u>Appartement</u>	50	2,74
22	29		<u>Appartement</u>	50	2,74
23	30		<u>Appartement</u>	50	2,74
24	31		<u>Appartement</u>	48	2,63
25	32		<u>Appartement</u>	49	2,69
26	33-33 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,58

27	34-34 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,63</b>
28	35		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
29	36		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
30	37		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
31	38		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,74</b>
32	39		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,74</b>
33	40		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
34	41		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
35	42		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
36	43-43 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,58</b>
37	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,63</b>
38	45		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,69</b>
39	46		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,63</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1822</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier :27835/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS	
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB				
1		-Appartement	De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	48	48	16,41	26,34		
2		-Appartement		48	48	16,41	26,34		
3		-Appartement		49	49	16,75	26,89		
4		-Appartement		49	49	16,75	26,89		
5		-Appartement		47	47	16,07	25,80		
6		-Appartement		49	49	16,75	26,89		
7		-Appartement		<u>Rez de chaussée</u>	20	20	6,85	10,98	
8		-Appartement		48	48	16,41	26,34		
9		-Appartement		47	47	16,07	25,80		
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		62	62				
	11	- Murs, piliers et gaines.		81	81				
	12	-Délaissé		5	5				
	13	-Passage sous saba.		41	41				
	14	-Cour inaccessible.		9	9				
	15	-Conciergerie.		20	20				
<b>Total</b>				<b>623</b>	<b>623</b>	<b>138.47</b>	<b>222.27</b>		

16		-Appartement		48	48	16,41	26,34	
17		-Appartement		48	48	16,41	26,34	
18		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
19		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
20		-Appartement		47	47	16,07	25,80	
21		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		27	28	9,57	15,37	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	28	29	9,92	15,92	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
25		-Appartement	De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	47	47	16,07	25,80	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		47	47			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		76	77			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	-Vide sur saba.		41	41			
	26	-Vide.		18	18			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>626</b>	<b>151.45</b>	<b>243.13</b>	
27		-Appartement		50	50	17,11	27,45	
28		-Appartement		50	50	17,11	27,45	
29		-Appartement		50	50	17,11	27,45	
30		-Appartement		50	50	17,11	27,45	
31		-Appartement		48	48	16,41	26,34	
32		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
33-33 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16,07	25,80	33 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement		47	48	16,41	26,34	34 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
35		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	49	49	16,75	26,89	
36		-Appartement	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	47	47	16,07	25,80	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		47	47			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		78	80			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		12	12			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.90</b>	<b>267.86</b>	

37		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
38		-Appartement		50	50	17,11	27,45	
39		-Appartement		50	50	17,11	27,45	
40		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
41		-Appartement		47	47	16,07	25,80	
42		-Appartement		49	49	16,75	26,89	
43-43 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16,07	25,80	43 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
44-44 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b>	47	48	16,41	26,34	44 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
45		-Appartement	De la Cote 9.60m à la	49	49	16,75	26,89	
46		-Appartement	Cote 12.40m	48	48	16,41	26,34	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		47	47			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		79	81			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.18</b>	<b>266.74</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b>Terrasse</b>	538	541			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escalier et Vide sur P, L.	Au dessus de la cote	28	28			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	12.60m	46	47			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide		11	11			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>623</b>	<b>1000</b>	





REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
'AMAL-II-IMM21' OBJET DU TF : 27834/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM21** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>** objet du **TF.27834/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM21**, objet du **TF : 27834/78** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement de 40m T.46630/38
<b><u>Au Sud-Ouest</u></b>	: T.27833/78 (RDC+3 Etages)
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 15m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 23 parties, 16 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 34m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et une entrée de l'immeuble et nourrice et local technique.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 354m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15-15<sup>a</sup>** : de 76m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 74m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 292m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 26m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,82</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>57</b>	<b>5,62</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>57</b>	<b>5,62</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,82</b>
5	10	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>7,21</b>
6	11		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,73</b>
7	12		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,73</b>
8	13		<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>5,92</b>
9	15-15 <sup>a</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>7,50</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,32</b>
11	17		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>6,42</b>
12	18-18 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>6,42</b>
13	19	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>74</b>	<b>7,31</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>6,12</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,22</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,22</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>1013</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 27834/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	59	59	20.33	58.24	
2		-Appartement		57	57	19.64	56.27	
3		-Appartement		57	57	19.64	56.27	
4		-Appartement		59	59	20.33	58.24	
	5	- Entré de l'immeuble, C.E, et Nourrice, et Local technique.		34	34			
	6	- Murs, piliers et gaines.		46	46			
	7	-Délaissé.		24	24			
	8	-Cour Inaccessible.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>79.94</b>	<b>229.02</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	73	73	25.15	72.06	
10		-Appartement		58	58	19.98	57.26	
11		-Appartement		58	58	19.98	57.26	
12		-Appartement		60	60	20.67	59.23	
	5	- Cage d'escaliers.		22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		48	48			
	13	-Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		27	27			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>85.78</b>	<b>245.81</b>	

15-15 <sup>a</sup>		-Appartement		75	76	26.20	75.01	15 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
16		-Appartement		64	64	22.05	63.18	
17		-Appartement		65	65	22.39	64.17	
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	22.39	64.17	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escaliers.	<b>Deuxième Etage</b> De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	22	22			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		43	46			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		13	13			
				<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>354</b>	<b>93.03</b>	<b>266.53</b>
19		-Appartement		74	74	25.49	73.05	
20		-Appartement		62	62	21.36	61.21	
21		-Appartement		63	63	21.70	62.19	
22		-Appartement		63	63	21.70	62.19	
	5	- Cage d'escaliers.	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 9.60 à la Cote 12.40m	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		46	46			
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		16	16			
				<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>90.25</b>	<b>258.64</b>
	23	- Terrasse.	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 12.60m	292	292			
	5	- Cage d'escaliers.		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		26	26			
	14	-Vide.		16	16			
				<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>		
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>1000</b>	
			<b>Totaux Généraux</b>					





## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
'AMAL-II-IMM20' OBJET DU TF : 27833/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM20** d'une superficie de **348m<sup>2</sup>** objet du TF : **27833/78**

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM20**, objet du **TF: 27833/78** d'une superficie de **348m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: T.27834 /78 (RDC+3Etages)
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement de 40m T.46630/38
<b><u>Au Sud-Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 17m T.46630/38
<b><u>Au Nord-Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 15m T.46630/38

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 23 parties, 16 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **348m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 9 parties, dont 4 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de **59m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de **56m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de **56m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de **59m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de **34m<sup>2</sup>** de surface, composée d'une cage d'escaliers, entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de **47m<sup>2</sup>** de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de **24m<sup>2</sup>** de surface composée d'un délaissé

**PARTIE COMMUNE N°8** : de **13m<sup>2</sup>** de surface composée d'une cour inaccessible.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **348m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de **61m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de **58m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de **58m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de **73m<sup>2</sup>** de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de **22m<sup>2</sup>** de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de **49m<sup>2</sup>** de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de **3m<sup>2</sup>** de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de **24m<sup>2</sup>** de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 353m<sup>2</sup>, (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15-15<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16-16<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface, (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 348m<sup>2</sup>, compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 75m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 348m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 295m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 25m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

$S$  = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,81</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,51</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,51</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,81</b>
5	9	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>6,00</b>
6	10		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,71</b>
7	11		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,71</b>
8	12		<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>7,18</b>
9	15-15 <sup>a</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>6,40</b>
10	16-16 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>6,40</b>
11	17		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,30</b>
12	18-18 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>7,58</b>
13	19	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,30</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,30</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>6,10</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>75</b>	<b>7,38</b>
<i>Total</i>				<b>1016</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 27833/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	59	59	20,21	58,07	
2		-Appartement		56	56	19,18	55,12	
3		-Appartement		56	56	19,18	55,12	
4		-Appartement		59	59	20,21	58,07	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Local technique et Nourrice.		34	34			
	6	- Murs, piliers et gaines.		47	47			
	7	-Délaissé		24	24			
	8	-Cour Inaccessible		13	13			
<b>Total</b>				<b>348</b>	<b>348</b>	<b>78.78</b>	<b>226.38</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	61	61	20,89	60,04	
10		-Appartement		58	58	19,87	57,09	
11		-Appartement		58	58	19,87	57,09	
12		-Appartement		73	73	24,99	71,84	
	5	- Cage d'escaliers		22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		49	49			
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		24	24			
<b>Total</b>				<b>348</b>	<b>348</b>	<b>85.62</b>	<b>246. 06</b>	

15-15 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	22,26	63,98	15 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
16-16 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	22,26	63,98	16 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
17		-Appartement		64	64	21,92	62,99	
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		76	77	26,36	75,79	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escaliers	<b>Deuxième Etage</b> De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	22	22			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		45	47			
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>353</b>	<b>92.80</b>	<b>266.74</b>	
19		-Appartement		64	64	21,92	62,99	
20		-Appartement		64	64	21,96	62,99	
21		-Appartement		62	62	21,24	61,02	
22		-Appartement		75	75	25,68	73,82	
	5	- Cage d'escaliers	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		45	45			
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>348</b>	<b>90.80</b>	<b>260.82</b>	
	23	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 12.60m	295	295			
	5	- Cage d'escaliers		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		25	25			
	14	-Vide		13	13			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>348</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>348</b>	<b>1000</b>	



REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
‘‘AMAL-II-IMM19’’ OBJET DU TF : 27832/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM19** d'une superficie de **348m<sup>2</sup>** objet du **TF : 27832/78**

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION

## PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

### I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM19**, objet du **TF:27832/78** d'une superficie de **348m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une Mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<u>Au Nord Est</u>	: Rue de lotissement (L=17m) T.46630/38.
<u>Au Sud Est</u>	: Rue de lotissement (L=40m) T.46630/38.
<u>Au Sud-Ouest</u>	: T.27831/78 (RDC+Mezzanine+4Etages).
<u>Au Nord Ouest</u>	: Rue de lotissement (L=15m) T.46630/38

### II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

L'immeuble est divisé en 29 parties, 22 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## REZ DE CHAUSSEE

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **348m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieurs de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 6 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°5** : de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 5A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°6** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 6A au Réserve.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 33m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, nourrice, local technique et entrée de l'immeuble.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

## MEZZANINE

La Mezzanine couvrant une superficie de **348m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 16 parties, dont 12 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 12m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 19m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire.

**PARTIE PRIVATIVE N°4 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 19m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire.

**PARTIE PRIVATIVE N°5 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.5 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°5:** de 12m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire.

**PARTIE PRIVATIVE N°6 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.6 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°6:** de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 31m<sup>2</sup> de surface composée d'une cage d'escaliers, vide sur entrée.

**PARTIE COMMUNE N°8 :** de 59m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent de 3m<sup>2</sup>.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 25m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 348m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13:** de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux balcons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16:** de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8:** de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>, (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17:** de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18:** de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, un balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19-19<sup>a</sup>:** de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20:** de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>:** de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de **352m<sup>2</sup>** (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris, entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de **350m<sup>2</sup>**(dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27-27<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 2m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 348m<sup>2</sup>, située au-dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 292m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 14m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 26m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

$S$  = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	RDC	<u>Magasin+ Réserve</u>	56	3.98
2	2+2A		<u>Magasin+ Réserve</u>	55	3.91
3	3+3A		<u>Magasin+ Réserve</u>	67	4.76
4	4+4A		<u>Magasin+ Réserve</u>	67	4.76
5	5+5A		<u>Magasin+ Réserve</u>	55	3.91
6	6+6A		<u>Magasin+ Réserve</u>	56	3.98
7	13	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	60	4,28
8	14		<u>Appartement</u>	58	4,13
9	15		<u>Appartement</u>	58	4,13
10	16		<u>Appartement</u>	73	5,19
11	17	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	4,55
12	18		<u>Appartement</u>	63	4,48
13	19-19 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	64	4,55
14	20		<u>Appartement</u>	76	5,41
15	21	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	4,55
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	64	4,55
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	64	4,55
18	24		<u>Appartement</u>	77	5,48
19	25	4 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	62	4,41
20	26		<u>Appartement</u>	64	4,55
21	27-27 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	63	4,48
22	28		<u>Appartement</u>	76	5,41
<u>Total</u>				1406	100

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 27832/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m aux cotes 3.05m et 5.45m	36	36	8.91	25.60	Possède 1A au Réserve
2		- Magasin		35	35	8.66	24.89	Possède 2A au Réserve
3		- Magasin		45	45	11.14	32.01	Possède 3A au Réserve
4		- Magasin		45	45	11.14	32.01	Possède 4A au Réserve
5		- Magasin		35	35	8.66	24.89	Possède 5A au Réserve
6		- Magasin		36	36	8.91	25.60	Possède 6A au Réserve
	7	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice et Local technique.		33	33			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		49	49			
	9	-Délaissé		30	30			
	10	-Cour Inaccessible.		4	4			
<b>Total</b>			<b>348</b>	<b>348</b>	<b>57.42</b>	<b>165.00</b>		

1A		- Réserve		20	20	4.95	14.22	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Réserve		20	20	4.95	14.22	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		12	12			Vide pour mémoire
3A		- Réserve		22	22	5.45	15.65	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		19	19			Vide pour mémoire
4A		- Réserve		22	22	5.45	15.65	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		19	19			Vide pour mémoire
5A		- Réserve	<b><u>Mezzanine</u></b>	20	20	4.95	14.22	Liée à la P.P.5
5		- Vide sur magasin	De la Cote 3.25m à la	12	12			Vide pour mémoire
6A		- Réserve	Cote 5.45m	20	20	4.95	14.22	Liée à la P.P.6
6		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
	7	- Cage d'escaliers et Vide sur Entrée.		31	31			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		59	59			
	11	-Terrasse Inaccessible et Auvent.		17	17			Auvent =3m <sup>2</sup>
	12	-Vide		25	25			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>348</b>	<b>30.70</b>	<b>88.18</b>	
13		-Appartement		60	60	14.84	42.69	
14		-Appartement		58	58	14.36	41.25	
15		-Appartement		58	58	14.36	41.25	
16		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>	73	73	18.07	51.92	
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 5.65m à la	21	21			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 8.45m	48	48			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		27	27			
			<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>348</b>	<b>61.63</b>	<b>177.11</b>	

17		-Appartement		64	64	15.84	45.52	19 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
18		-Appartement		63	63	15.59	44.81	
19-19 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.84	45.52	
20		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	76	76	18.81	54.05	
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	21	21			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		45	47			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		13	13			
				<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>351</b>	<b>66.08</b>	<b>189.90</b>
21		-Appartement		64	64	15.84	45.52	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.84	45.52	
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.84	45.52	
24		-Appartement	<b>Troisième Etage</b>	77	77	19.06	54.77	
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	21	21			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		44	46			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		13	13			
				<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>352</b>	<b>66.58</b>	<b>191.33</b>
25		-Appartement		62	62	15.35	44.10	27 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		64	64	15.84	45.52	
27-27 <sup>a</sup>		-Appartement		62	63	15.59	44.81	
28		-Appartement	<b>Quatrième Etage</b>	76	76	18.81	54.05	
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	21	21			8 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		45	46			
	11	- Auvent.		2	2			
	12	-Vide.		16	16			
				<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>350</b>	<b>65.59</b>	<b>188.48</b>
	29	- Terrasse.	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 17.65m	292	292			
	7	- Cage d'escaliers.		14	14			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		26	26			
	12	-Vide.		16	16			
				<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>348</b>		
<b>Totaux Généraux</b>						<b>348</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM17” OBJET DU TF : 27830/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM17** d'une superficie de **346m<sup>2</sup>** objet du TF : **27830/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune Mezzanine.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM17**, objet du TF : **27830/78** d'une superficie de **346m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une Mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: 27831/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 30m T.815/R
<b><u>Au Nord-Ouest</u></b>	: 27829/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 29 parties, 20 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau

#### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **346m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieurs de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, nourrice, entrée de l'immeuble, local technique, local ordures et local vélo.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

#### **MEZZANINE**

La Mezzanine couvrant une superficie de **346m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 14 parties, dont 7 parties privatives et 7 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 13m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur boutique.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'une cage d'escaliers, vide sur entrée, vide sur local vélo et vide sur local ordures.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 55m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°10A**: de 4m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.C.10.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un terrasse inaccessible et auvent de 6m<sup>2</sup>.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 346m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17-17<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 76m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19-19<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le Troisième étage couvre une superficie de **352m<sup>2</sup>**(dont 6m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21-21<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de **349m<sup>2</sup>**(dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 75m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27-27<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de **346m<sup>2</sup>**, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 291m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 25m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12:** de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i / S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>S<sub>i</sub> (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	<b>RDC</b>	<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>56</b>	<b>4.50</b>
2	2+2A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>55</b>	<b>4.42</b>
3	3+3A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>67</b>	<b>5.38</b>
4	4		<u>Boutique</u>	<b>13</b>	<b>1.06</b>
5	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>4,90</b>
6	14		<u>Appartement</u>	<b>72</b>	<b>5,78</b>
7	15		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4,66</b>
8	16		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4,66</b>
9	17-17 <sup>a</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>5,22</b>
10	18-18 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>6,10</b>
11	19-19 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,14</b>
12	20		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,14</b>
13	21-21 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>5,22</b>
14	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>6,18</b>
15	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,14</b>
16	24-24 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>5,22</b>
17	25	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>4,98</b>
18	26		<u>Appartement</u>	<b>75</b>	<b>6,02</b>
19	27-27 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>5,06</b>
20	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>5,22</b>
<i>Total</i>				<b>1245</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 27830/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.6m aux Cotes 3.05m et 5.45m	36	36	10.00	28.92	Possède 1A au Réserve Possède 2A au Réserve Possède 3A au Réserve
2		- Magasin		35	35	9.73	28.11	
3		- Magasin		45	45	12.51	36.14	
4		- Boutique		13	13	3.62	10.43	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local technique, Local ordures et Local vélo.		47	47			
	6	- Murs, piliers, CF et gaines.		48	48			
	7	-Délaissé.		17	17			
	8	-Passage sous saba.		76	76			
	9	- Cour Inaccessible.		6	6			
	10	-conciergerie.		23	23			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>	<b>35.86</b>	<b>103.60</b>	

1A		- Réserve		20	20	5.56	16.06	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Réserve		20	20	5.56	16.06	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
3A		- Réserve		22	22	6.11	17.67	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
4		- Vide sur boutique		13	13			Vide pour mémoire
	5	- Cage d'escaliers, vide sur entrée, vide sur local vélo, vide sur local ordures.	<b>Mezzanine</b>	45	45			
	6	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 3.25m à la Cote 5.45m	55	55			
	8	-Vide sur saba.		76	76			
	10	-Vide sur conciergerie.		20	20			
	10A	- Réserve		4	4			Liée à la P.C.10
	11	-Terrasse inaccessible et Auvent.		12	12			Auvent = 6m <sup>2</sup>
	12	-vide		13	13			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>	<b>17.23</b>	<b>49.79</b>	
13		-Appartement		61	61	16.95	49.00	
14		-Appartement		72	72	20.01	57.83	
15		-Appartement		58	58	16.12	46.59	
16		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	58	58	16.12	46.59	
	5	- Cage d'escaliers.	De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	21	21			
	6	- Murs, piliers, CF et gaines.		48	48			
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		22	22			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>	<b>69.20</b>	<b>200.01</b>	
17-17 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	18.06	52.21	17 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		75	76	21.12	61.04	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
19-19 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	17.79	51.41	19 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
20		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	64	64	17.79	51.41	
	5	- Cage d'escaliers.	De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	21	21			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		44	46			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>351</b>	<b>74.76</b>	<b>216.07</b>	

21-21 <sup>a</sup> 22-22 <sup>a</sup> 23-23 <sup>a</sup> 24-24 <sup>a</sup>		-Appartement -Appartement -Appartement -Appartement		64 76 63 64	65 77 64 65	18.06 21.40 17.79 18.06	52.21 61.85 51.41 52.21	21 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 24 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
5 6-6 <sup>a</sup> 11 12		- Cage d'escaliers. - Murs, piliers, CF et gaines. - Auvent. -Vide.	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	21 43 6 9	21 45 6 9			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>352</b>	<b>75.31</b>	<b>217.68</b>	
25 26 27-27 <sup>a</sup> 28-28 <sup>a</sup>		-Appartement -Appartement -Appartement -Appartement		62 75 62 64	62 75 63 65	17.23 20.84 17.51 18.06	49.80 60.24 50.60 52.21	27 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
5 6-6 <sup>a</sup> 11 12		- Cage d'escaliers. - Murs, piliers, CF et gaines. - Auvent. -Vide.	<b>Quatrième Etage</b> De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	21 45 6 11	21 46 6 11			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>349</b>	<b>73.64</b>	<b>212.85</b>	
	29 5 6 12	- Terrasse. - Cage d'escaliers. - Murs, piliers et gaines. -Vide.	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 17.65m	291 15 25 15	291 15 25 15			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>346</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à prévenir la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour prévenir ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de Mezzanine.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM16” OBJET DU TF : 27829/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble AMAL-II-IMM16 d'une superficie de 346m<sup>2</sup> objet du titre foncier : 27829/78

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION

## PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

### I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM16**, objet du TF : **27829/78** d'une superficie de **346m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une Mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<u>Au Nord Est</u>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38
<u>Au Sud Est</u>	: T.27830/78(RDC+Mezzanine+4 Etages)
<u>Au Sud Ouest</u>	: Rue de lotissement de 30m T.815/R
<u>Au Nord-Ouest</u>	: T.27828/78(RDC+Réserve+4 Etages)

### II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

L'immeuble est divisé en 29 parties, 20 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## REZ DE CHAUSSEE

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **346m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m des hauteurs intérieurs de 2.45m et de 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N°1: de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Réserve.

PARTIE PRIVATIVE N°2: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Réserve.

PARTIE PRIVATIVE N°3: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique.

PARTIE PRIVATIVE N°4: de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Réserve.

PARTIE COMMUNE N°5 : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, une nourrice, entrée de l'immeuble, Local technique, local ordures et d'un local vélo.

PARTIE COMMUNE N°6: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaine, CF.

PARTIE COMMUNE N°7: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

PARTIE COMMUNE N°8 : de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba

PARTIE COMMUNE N°9: de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

PARTIE COMMUNE N°10: de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

## MEZZANINE

La Mezzanine couvrant une superficie de **346m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 14 parties, dont 7 parties privatives et 7 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N°1A: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.1 au RDC.

PARTIE PRIVATIVE N°1: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

PARTIE PRIVATIVE N°2 A: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.2 au RDC.

PARTIE PRIVATIVE N°2: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

PARTIE PRIVATIVE N°3: de 13m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur boutique.

PARTIE PRIVATIVE N°4 A: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.4 au RDC.

PARTIE PRIVATIVE N°4: de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

PARTIE COMMUNE N°5 : de 44m<sup>2</sup> de surface composée d'une cage d'escaliers, vide sur entrée, vide sur local vélo et vide sur local ordures.

PARTIE COMMUNE N°6 : de 56m<sup>2</sup> de surface composée des murs, pilier et gaine, CF.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 75m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°10A**: de 4m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.C.10

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent de 6m<sup>2</sup>.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 346m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 72m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaine, CF.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17-17<sup>a</sup>**: de 76m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaine, CF.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 348m<sup>2</sup>(dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 43m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaine, CF.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>(dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaine, CF.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 346m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 292m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 14m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 25m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **IV. Le nombre des voix des copropriétaires**

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

**S<sub>i</sub> = Superficie de la partie privative i.**

**NV<sub>i</sub> = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.**

**S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.**

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	<b>RDC</b>	<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>56</b>	<b>4.51</b>
2	2+2A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>67</b>	<b>5.39</b>
3	3		<u>Boutique</u>	<b>13</b>	<b>1.07</b>
4	4+4A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>55</b>	<b>4.43</b>
5	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>72</b>	<b>5,80</b>
6	14		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>4,91</b>
7	15		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4,67</b>
8	16		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4,67</b>
9	17-17 <sup>a</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>6,12</b>
10	18-18 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,15</b>
11	19		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,15</b>
12	20		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,15</b>
13	21	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>6,20</b>
14	22		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,15</b>
15	23		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,15</b>
16	24		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,15</b>
17	25	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>6,12</b>
18	26		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>4,99</b>
19	27		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>5,15</b>
20	28		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>5,07</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>1242</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 27829/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la cote 0.60m aux cotes 3.05m et 5.45m	36	36	10.03	28.99	Possède 1A au Réserve
2		- Magasin		45	45	12.54	36.23	Possède 2A au Réserve
3		- Boutique		13	13	3.62	10.48	
4		- Magasin		35	35	9.75	28.18	Possède 4A au Réserve
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local technique, Local ordures et Local vélo.		47	47			
	6	- Murs, piliers et gaines, CF.		47	47			
	7	-Délaisé		17	17			
	8	-Passage sous Saba		76	76			
	9	-Cour inaccessible.		7	7			
	10	- Conciergerie.		23	23			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>	<b>35.94</b>	<b>103.88</b>	

1A		- Réserve		20	20	5.57	16.10	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Réserve		22	22	6.13	17.71	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
3		- Vide sur boutique		13	13			Vide pour mémoire
4A		- Réserve		20	20	5.57	16.10	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
	5	- Cage d'escaliers, vide sur entrée, vide sur local vélo, vide sur local ordures.	<b>Mezzanine</b> De la Cote 3.25m à la Cote 5.45m	44	44			
	6	- Murs, piliers et gaines, CF.		56	56			
	8	-Vide sur Saba.		75	75			
	10	-Vide sur conciergerie.		20	20			
	10A	- Réserve.		4	4			Liée à la P.C.10
	11	-Terrasse inaccessible et Auvent.		12	12			Auvent = 6m <sup>2</sup>
	12	-Vide.		14	14			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>	<b>17.27</b>	<b>49.91</b>	
13		-Appartement		72	72	20.06	57.97	
14		-Appartement		61	61	16.99	49.11	
15		-Appartement		58	58	16.16	46.70	
16		-Appartement		58	58	16.16	46.70	
	5	- Cage d'escaliers.	<b>Premier Etage</b> De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	21	21			
	6	- Murs, piliers et gaines, CF.		48	48			
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		22	22			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>	<b>69.37</b>	<b>200.48</b>	
17-17 <sup>a</sup>		-Appartement		75	76	21.17	61.19	17 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	17.83	51.53	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
19		-Appartement		64	64	17.83	51.53	
20		-Appartement		64	64	17.83	51.53	
	5	- Cage d'escaliers.	<b>Deuxième Etage</b> De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	21	21			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines, CF.		44	46			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>350</b>	<b>74.66</b>	<b>215.78</b>	

21		-Appartement		77	77	21.45	62.00	
22		-Appartement		64	64	17.83	51.53	
23		-Appartement		64	64	17.83	51.53	
24		-Appartement		64	64	17.83	51.53	
			<b><u>Troisième Etage</u></b>					
	5	- Cage d'escaliers.	De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	21	21			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines, CF.		41	43			
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>348</b>	<b>74.94</b>	<b>216.59</b>	
25		-Appartement		76	76	21.17	61.19	
26		-Appartement		62	62	17.27	49.92	
27		-Appartement		64	64	17.83	51.53	
28		-Appartement		63	63	17.55	50.72	
			<b><u>Quatrième Etage</u></b>					
	5	- Cage d'escaliers.	De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	21	21			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines, CF.		43	44			
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		11	11			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>347</b>	<b>73.82</b>	<b>213.36</b>	
	29	- Terrasse.		292	292			
	5	- Cage d'escaliers.	<b><u>Terrasse</u></b>	14	14			
	6	- Murs, piliers et gaines, CF.	Au dessus de la cote 17.65m	25	25			
	12	-Vide.		15	15			
			<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>346</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>346</b>	<b>1000</b>	



# **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

## **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

## **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

## **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction divisée ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

## **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

# **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

## **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

## **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

## **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresse un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;

- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndicat du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réuni dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;

- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses taches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaires, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à

compte de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts aux légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présents article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir en entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où le décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigner à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM15” OBJET DU TF: 27828/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM15** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>** objet du T.F: **27828/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, le cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-11-IMM15**, objet du **TF: 27828/78** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une Mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement (L=20 m) T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: T.27829/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Rue de lotissement (L=30 m) T.815/R
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: Voie de lotissement (L=10 m) T.46630/38

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 29 parties, 22 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m des hauteurs intérieures de 2.45m et de 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 6 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°5** : de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 5A au Réserve.

**PARTIE PRIVATIVE N°6** : de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 6A au Réserve.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 33m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, entrée de l'immeuble, nourrice et local technique.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 31m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

#### **MEZZANINE**

La Mezzanine couvrant une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 16 parties, dont 12 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°5 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.5 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°5:** de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°6 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Réserve liée à la P.P.6 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°6:** de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 31m<sup>2</sup> de surface composée d'une cage d'escaliers et vide sur entrée.

**PARTIE COMMUNE N°8 :** de 58m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent de 4m<sup>2</sup>.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13:** de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14:** de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8:** de 49m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 354m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17-17<sup>a</sup>:** de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>:** de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19-19<sup>a</sup>:** de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20:** de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>:** de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le Troisième étage couvre une superficie de 355m<sup>2</sup> (dont 6m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21-21<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, deux balcons une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, un balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 352m<sup>2</sup> (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27-27<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 292m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 26m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	<b>RDC</b>	<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>56</b>	<b>3.97</b>
2	2+2A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>67</b>	<b>4.75</b>
3	3+3A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>67</b>	<b>4.75</b>
4	4+4A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>56</b>	<b>3.97</b>
5	5+5A		<u>Magasin+ Réserve</u>	<b>55</b>	<b>3.90</b>
6	6+6A		<u>Magasin +Réserve</u>	<b>55</b>	<b>3.90</b>
7	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>4.26</b>
8	14		<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>5.18</b>
9	15		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4.11</b>
10	16		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>4.11</b>
11	17-17 <sup>a</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.54</b>
12	18-18 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>5.46</b>
13	19-19 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>4.61</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>4.47</b>
15	21-21 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.54</b>
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>77</b>	<b>5.46</b>
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.54</b>
18	24-24 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>4.61</b>
19	25	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>4.40</b>
20	26		<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>5.39</b>
21	27-27 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>4.47</b>
22	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>65</b>	<b>4.61</b>
<i>Total</i>				<b>1410</b>	<b>100</b>



### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 27828/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<u>Rez de chaussée</u>  De la cote 0.60m aux cotes 3.05m et 5.45m	36	36	8.91	25.53	Possède 1A au Réserve
2		- Magasin		45	45	11.14	31.91	Possède 2A au Réserve
3		- Magasin		45	45	11.14	31.91	Possède 3A au Réserve
4		- Magasin		36	36	8.91	25.53	Possède 4A au Réserve
5		- Magasin		35	35	8.66	24.83	Possède 5A au Réserve
6		- Magasin		35	35	8.66	24.83	Possède 6A au Réserve
	7	- Entrée de l'immeuble, C. E, et Nourrice, et local technique		33	33			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		47	47			
	9	-Délaissé.		31	31			
	10	-Cour inaccessible.		6	6			
<b>Total</b>				<b>349</b>	<b>349</b>	<b>57.42</b>	<b>164.54</b>	

1A		- Réserve		20	20	4.95	14.18	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin.		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Réserve		22	22	5.45	15.61	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin.		20	20			Vide pour mémoire
3A		- Réserve		22	22	5.45	15.61	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin.		20	20			Vide pour mémoire
4A		- Réserve		20	20	4.95	14.18	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin.		15	15			Vide pour mémoire
5A		- Réserve	<b><u>Mezzanine</u></b>	20	20	4.95	14.18	Liée à la P.P.5
5		- Vide sur magasin.		11	11			Vide pour mémoire
6A		- Réserve	De la Cote 3.25m à la	20	20	4.95	14.18	Liée à la P.P.6
6		- Vide sur magasin.	Cote 5.45m	11	11			Vide pour mémoire
	7	- Cage d'escaliers et Vide sur entrée		31	31			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		58	58			
	11	-Terrasse inaccessible et Auvent.		17	17			Auvent= 4m <sup>2</sup>
	12	-Vide		27	27			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>30.70</b>	<b>87.94</b>	
13		-Appartement		60	60	14.85	42.55	
14		-Appartement		73	73	18.06	51.77	
15		-Appartement		58	58	14.36	41.14	
16		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>	58	58	14.36	41.14	
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 5.65m à la	21	21			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 8.45m	49	49			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		27	27			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>61.63</b>	<b>176.60</b>	

17-17 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.84	45.39	17 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		76	77	19.06	54.61	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
19-19 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	16.09	46.10	19 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
20		-Appartement		63	63	15.59	44.68	
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	21	21			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	46		48				
11	- Auvent.	3		3				
12	-Vide.	13		13				
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>354</b>	<b>66.58</b>	<b>190.78</b>	
21-21 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.84	45.39	21 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		76	77	19.06	54.61	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		63	64	15.84	45.39	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24-24 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	16.09	46.10	24 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	21	21			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	46		48				
11	- Auvent.	3		3				
12	-Vide.	13		13				
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>355</b>	<b>66.83</b>	<b>191.49</b>	
25		-Appartement		62	62	15.35	43.97	27 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		76	76	18.81	53.90	
27-27 <sup>a</sup>		-Appartement		62	63	15.59	44.68	
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	16.09	46.10	
	7	- Cage d'escaliers.	De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	21	21			
8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	46		47				
11	- Auvent.	3		3				
12	-Vide.	15		15				
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>352</b>	<b>65.84</b>	<b>188.65</b>	
	29	- Terrasse		292	292			
	7	- Cage d'escaliers.		15	15			
	8	- Murs, piliers et gaines.		26	26			
	12	-Vide		16	16			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>349</b>	<b>1000</b>	





REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
‘‘AMAL-II-IMM14’’ OBJET DU TF.23755/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM14** d'une superficie de **350m<sup>2</sup>** objet du TF.**23755/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM14**, objet du **TF.23755/78** d'une superficie de **350m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une Mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement (L=20m) T.46630/38.
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Voie de lotissement (L=10m) T.46630/38.
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Rue de lotissement (L= 30m) T.815/R.
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: T.23754/78 (RDC+Mezzanine+4Etages).

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 29 parties, 22 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **350m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieurs de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 11 parties, dont 6 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°5** : de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 5A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°6** : de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 6A au Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 33m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, local technique et entrée de l'immeuble.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

## **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **350m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 16 parties, dont 12 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 19m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 16m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°5 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.5 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°5:** de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire liée à la P.P.5 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°6 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.6 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°6:** de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide pour mémoire liée à la P.P.6 au RDC.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 31m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8 :** de 58m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 27m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13:** de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, deux balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14:** de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux balcon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16:** de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcon une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8:** de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 28m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 352m<sup>2</sup>, (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17:** de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18:** de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19:** de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20:** de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>:** de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de **352m<sup>2</sup>** (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) compris, entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de **352m<sup>2</sup>**(dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 75m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 49m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 290m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 28m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.



#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NVi (%)</i>
1	1+1A	RDC	<u>Magasin+ Mezzanine</u>	58	4.10
2	2+2A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	68	4.81
3	3+3A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	67	4.74
4	4+4A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	58	4.10
5	5+5A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	57	4.03
6	6+6A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	57	4.03
7	13	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	73	5,15
8	14		<u>Appartement</u>	60	4,24
9	15		<u>Appartement</u>	58	4,10
10	16		<u>Appartement</u>	58	4,10
11	17	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	76	5,37
12	18		<u>Appartement</u>	64	4,53
13	19		<u>Appartement</u>	63	4,46
14	20		<u>Appartement</u>	64	4,53
15	21	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	77	5,45
16	22		<u>Appartement</u>	64	4,53
17	23		<u>Appartement</u>	64	4,53
18	24		<u>Appartement</u>	64	4,53
19	25	4 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	75	5,30
20	26		<u>Appartement</u>	62	4,38
21	27		<u>Appartement</u>	64	4,53
22	28		<u>Appartement</u>	63	4,46
<u>Total</u>				1414	100

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23755/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m aux cotes 3.05m et 5.45m	38	38	9.41	26.87	Possède 1A au Mezzanine
2		- Magasin		46	46	11.39	32.53	Possède 2A au Mezzanine
3		- Magasin		45	45	11.14	31.82	Possède 3A au Mezzanine
4		- Magasin		38	38	9.41	26.87	Possède 4A au Mezzanine
5		- Magasin		37	37	9.16	26.17	Possède 5A au Mezzanine
6		- Magasin		37	37	9.16	26.17	Possède 6A au Mezzanine
	7	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice et Local technique.		33	33			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		46	46			
	9	-Délaissé		24	24			
	10	-Cour Inaccessible.		6	6			
<b>Total</b>			<b>350</b>	<b>350</b>	<b>59.67</b>	<b>170.43</b>		

1A		- Mezzanine		20	20	4.95	14.14	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		22	22	5.45	15.56	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
3A		- Mezzanine		22	22	5.45	15.56	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		19	19			Vide pour mémoire
4A		- Mezzanine		20	20	4.95	14.14	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		16	16			Vide pour mémoire
5A		- Mezzanine		20	20	4.95	14.14	Liée à la P.P.5
5		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
6A		- Mezzanine	De la Cote 3.25m à la Cote 5.45m	20	20	4.95	14.14	Liée à la P.P.6
6		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
7		- Cage d'escalier et Vide sur Entrée.		31	31			
8		- Murs, piliers, CF et gaines.		58	58			
11		-Terrasse Inaccessible et Auvent.		18	18			Auvent =4m <sup>2</sup>
12		-Vide		27	27			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>30.70</b>	<b>87.68</b>	
13		-Appartement		73	73	18.06	51.66	
14		-Appartement		60	60	14.85	42.43	
15		-Appartement		58	58	14.36	41.02	
16		-Appartement		58	58	14.36	41.02	
7		- Cage d'escalier.	De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	22	22			
8		- Murs, piliers, CF et gaines.		48	48			
11		- Auvent.		3	3			
12		-Vide.		28	28			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>61.63</b>	<b>176.13</b>	

17		-Appartement		76	76	18.81	53.75	8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
18		-Appartement		64	64	15.84	45.26	
19		-Appartement		63	63	15.59	44.55	
20		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	64	64	15.84	45.26	
	7	- Cage d'escalier.	De la Cote 8.65m à la	22	22			
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 11.45m	44	46			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		14	14			
				<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>352</b>	<b>66.08</b>	<b>188.82</b>
21		-Appartement		77	77	19.06	54.46	8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
22		-Appartement		64	64	15.84	45.26	
23		-Appartement		64	64	15.84	45.26	
24		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	64	64	15.84	45.26	
	7	- Cage d'escalier.	De la Cote 11.65m à	22	22			
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	la Cote 14.45m	40	42			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		14	14			
				<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>352</b>	<b>66.58</b>	<b>190.24</b>
25		-Appartement		75	75	18.56	53.04	8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		62	62	15.35	43.85	
27		-Appartement		64	64	15.84	45.26	
28		-Appartement	<b><u>Quatrième Etage</u></b>	63	63	15.59	44.55	
	7	- Cage d'escalier.	De la Cote 14.65m à	22	22			
	8-8 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.	la Cote 17.45m	47	49			
	11	- Auvent.		3	3			
	12	-Vide.		14	14			
				<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>352</b>	<b>65.34</b>	<b>186.70</b>
	29	- Terrasse.		290	290			
	7	- Cage d'escalier.	<b><u>Terrasse</u></b>	15	15			
	8	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	28	28			
	12	-Vide.	17.65m	17	17			
				<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>		
<b>Totaux Généraux</b>						<b>350</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
‘‘AMAL-II-IMM13’’ OBJET DU TF.23754/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM13** d'une superficie de **350m<sup>2</sup>** objet du TF.**23754/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM13**, objet du **TF.23754/78** d'une superficie de **350m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une Mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: T.23755/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 30m T.815/R
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: T.23753/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 28 parties, 20 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau

#### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **350m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.6m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieurs de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, entrée de l'immeuble, local technique, local ordures et local vélo.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 28m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

#### **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **350m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 14 parties, dont 8 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3 A**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 13m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur boutique.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier, vide sur entrée, vide sur local vélo et vide sur local ordures.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 55m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Saba.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°10A**: de 4m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine mémoire liée à la P.C.10.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un terrasse inaccessible et auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 352m<sup>2</sup>, (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le Troisième étage couvre une superficie de 352m<sup>2</sup>(dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 43m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>(dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 291m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 27m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	RDC	<u>Magasin+ Mezzanine</u>	58	4,64
2	2+2A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	57	4,48
3	3+3A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	68	5,44
4	4		<u>Boutique</u>	14	1,12
5	13	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	61	4,88
6	14		<u>Appartement</u>	73	5,84
7	15		<u>Appartement</u>	58	4,64
8	16		<u>Appartement</u>	59	4,72
9	17	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	5,12
10	18		<u>Appartement</u>	76	6,08
11	19		<u>Appartement</u>	64	5,12
12	20		<u>Appartement</u>	64	5,12
13	21	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	64	5,12
14	22		<u>Appartement</u>	76	6,08
15	23		<u>Appartement</u>	64	5,12
16	24		<u>Appartement</u>	65	5,20
17	25	4 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	62	4,96
18	26		<u>Appartement</u>	76	6,08
19	27		<u>Appartement</u>	63	5,04
20	28		<u>Appartement</u>	65	5,20
<u>Total</u>				1250	100

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23754/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.6m aux Cotes 3.05m et 5.45m	38	38	10.64	30.40	Possède 1A au Mezzanine Possède 2A au Mezzanine Possède 3A au Mezzanine
2		- Magasin		36	36	10.08	28.80	
3		- Magasin		46	46	12.88	36.80	
4		- Boutique		14	14	3.92	11.20	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local technique, Local ordures et Local vélo.		49	49			
	6	- Murs, piliers, CF et gaines.		46	46			
	7	-Délaissé		28	28			
	8	-Passage sous Saba		61	61			
	9	- Cour Inaccessible.		8	8			
	10	-conciergerie		24	24			
<b>Total</b>			<b>350</b>	<b>350</b>	<b>37.52</b>	<b>107.20</b>		

1A		- Mezzanine		20	20	5.60	16.00	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		20	20	5.60	16.00	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
3A		- Mezzanine		22	22	6.16	17.60	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
4		- Vide sur boutique		13	13			Vide pour mémoire
	5	- Cage d'escalier, vide sur entrée, vide sur local vélo, vide sur local ordures.	<b><u>Mezzanine</u></b> De la Cote 3.25m à la Cote 5.45m	46	46			
	6	- Murs, piliers et gaines.		55	55			
	8	-Vide sur saba.		76	76			
	10	-Vide sur conciergerie.		20	20			
	10A	- Mezzanine		4	4			Liée à la P.C.10
	11	-Terrasse inaccessible et Auvent.		14	14			Auvent = 8m <sup>2</sup>
	12	-vide		14	14			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>17.36</b>	<b>49.60</b>	
13		-Appartement		61	61	17.08	48.80	
14		-Appartement		73	73	20.44	58.40	
15		-Appartement		58	58	16.24	46.40	
16		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>	59	59	16.52	47.20	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	22	22			
	6	- Murs, piliers, CF et gaines.		46	46			
	11	- Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		23	23			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>70.28</b>	<b>200.80</b>	
17		-Appartement		64	64	17.92	51.20	
18		-Appartement		76	76	21.28	60.80	
19		-Appartement		64	64	17.92	51.20	
20		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	64	64	17.92	51.20	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	22	22			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		42	44			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>353</b>	<b>75.04</b>	<b>214.40</b>	

21		-Appartement		64	64	17.92	51.20	
22		-Appartement		76	76	21.28	60.80	
23		-Appartement		64	64	17.92	51.20	
24		-Appartement		65	65	18.20	52.00	
			<b><u>Troisième Etage</u></b>					
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	22	22			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		41	43			
	11	- Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		10	10			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>352</b>	<b>75.32</b>	<b>215.20</b>	
25		-Appartement		62	62	17.36	49.60	
26		-Appartement		76	76	21.28	60.80	
27		-Appartement		63	63	17.64	50.40	
28		-Appartement		65	65	18.20	52.00	
			<b><u>Quatrième Etage</u></b>					
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	22	22			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers, CF et gaines.		43	44			
	11	- Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		11	11			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>351</b>	<b>74.48</b>	<b>212.80</b>	
	29	- Terrasse		291	291			
	5	- Cage d'escalier	<b><u>Terrasse</u></b>	15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote 17.65m	27	27			
	12	-Vide		17	17			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>350</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

#### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM12” OBJET DU TF.23753/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM12** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>** objet du TF.23753/78.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et la modification éventuelle fait conformément à la loi 18 - 00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-  
II-IMM12**, objet du **TF.23753/78** d'une superficie de **349m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: T.23754/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 30m T.815/R
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: T.23752/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

Avons procédé à la division du dit immeuble qui est divisé en 28 parties, 20 parties privatives et 8 parties communes détaillées de la façon suivante.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.6m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieurs des 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1:** de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°2:** de 45m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3:** de 15m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°4:** de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°5 :** de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, entrée de l'immeuble, local ordures et local vélo.

**PARTIE COMMUNE N°6:** de 43m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°7:** de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8 :** de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9:** de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10:** de 24m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

## **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **349m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 12 parties, dont 7 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1:** de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2 A:** de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2:** de 20m<sup>2</sup> de surface constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3:** de 14m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°4A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4:** de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE COMMUNE N°5 :** de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier, Vide sur entrée, Vide sur local vélo et vide sur local ordures.

**PARTIE COMMUNE N°6 :** de 53m<sup>2</sup> de surface composée des murs pilier, C.F et gaine.

**PARTIE COMMUNE N°8:** de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Saba.

**PARTIE COMMUNE N°10:** de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°10A**: de 4m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.C.10.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 352m<sup>2</sup>, (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20-20<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 99m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le Troisième étage couvre une superficie de 352m<sup>2</sup>(dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 43m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup> (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 349m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 294m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 24m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

### **IV. Le nombre des voix des copropriétaires**

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NVi (%)</i>
1	1+1A	RDC	<u>Magasin+Mezzanine</u>	58	4.63
2	2+2A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	67	5.35
3	3		<u>Boutique</u>	15	1.20
4	4+4A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	57	4.55
5	13	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	73	5.82
6	14		<u>Appartement</u>	61	4.87
7	15		<u>Appartement</u>	59	4.71
8	16		<u>Appartement</u>	58	4.63
9	17	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	76	6.07
10	18		<u>Appartement</u>	64	5.11
11	19		<u>Appartement</u>	64	5.11
12	20-20 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	65	5.18
13	21	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	76	6.07
14	22		<u>Appartement</u>	64	5.11
15	23		<u>Appartement</u>	65	5.18
16	24-24 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	65	5.18
17	25	4 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	76	6.07
18	26		<u>Appartement</u>	62	4.95
19	27		<u>Appartement</u>	65	5.18
20	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	63	5.03
<i>Total</i>				1253	100

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23753/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.6m aux Cotes 3.05m et 5.45m	38	38	10.58	30.33	Possède 1A au Mezzanine
2		- Magasin		45	45	12.53	35.91	Possède 2A au Mezzanine
3		- Boutique		15	15	4.18	11.97	
4		- Magasin		37	37	10.31	29.53	Possède 4A au Mezzanine
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, L.T Nourrice, Local ordures et Local vélo.		48	48			
	6	- Murs, piliers et gaines.		43	43			
	7	-Délaissé		30	30			
	8	-Passage sous Saba		61	61			
	9	-Cour inaccessible.		8	8			
	10	-conciergerie		24	24			
<b>Total</b>			<b>349</b>	<b>349</b>	<b>37.60</b>	<b>107.74</b>		

1A		- Mezzanine		20	20	5.57	15.96	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		22	22	6.13	17.56	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
3		- Vide sur boutique		14	14			Vide pour mémoire
4A		- Mezzanine		20	20	5.57	15.96	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
	5	- Cage d'escalier, vide sur entrée, vide sur local vélo, vide sur local ordures.	<b>Mezzanine</b>	46	46			
	6	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 3.25m à la Cote 5.45m	53	53			
	8	-Vide sur saba.		76	76			
	10	-Vide sur conciergerie.		20	20			
	10A	- Mezzanine		4	4			Liée à la P.C.10
	11	-Terrasse inaccessible et Auvent.		14	14			Auvent = 7m <sup>2</sup>
	12	-vide		14	14			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>17.27</b>	<b>49.48</b>	
13		-Appartement		73	73	20.34	58.25	
14		-Appartement		61	61	16.99	48.68	
15		-Appartement		59	59	16.43	47.09	
16		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	58	58	16.15	46.29	
	5	- Cage d'escalier.	De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		45	45			
	11	-Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		23	23			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>69.91</b>	<b>200.31</b>	
17		-Appartement		76	76	21.17	60.65	
18		-Appartement		64	64	17.83	51.08	
19		-Appartement		64	64	17.83	51.08	
20-20 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	64	65	18.10	51.88	20 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier.	De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	22	22			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		42	44			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	-Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		9	9			

			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>352</b>	<b>74.93</b>	<b>214.69</b>	
21		-Appartement		76	76	21.17	60.65	24 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb  6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
22		-Appartement		64	64	17.83	51.08	
23		-Appartement		65	65	18.10	51.88	
24-24 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	18.10	51.88	
	5	- Cage d'escalier.	<b><u>Troisième Etage</u></b>	22	22			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	41	43			
	11	-Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>352</b>	<b>75.20</b>	<b>215.49</b>	
25		-Appartement		76	76	21.17	60.65	28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb  6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		62	62	17.27	49.48	
27		-Appartement		65	65	18.10	51.88	
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement		62	63	17.55	50.28	
	5	- Cage d'escalier.	<b><u>Quatrième Etage</u></b>	22	22			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	45	46			
	11	-Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>351</b>	<b>74.09</b>	<b>212.29</b>	
	29	- Terrasse.		294	294			
	5	- Cage d'escalier.	<b><u>Terrasse</u></b>	15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		24	24			
	12	-Vide	Au dessus de la cote 17.65m	16	16			
			<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>349</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>349</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

### **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

##### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

##### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

##### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM11” OBJET DU TF.23752/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM11** d'une superficie de **350m<sup>2</sup>** objet du **TF.23752/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION

## PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

### I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II- IMM11**, objet du **TF.23752/78** d'une superficie de **350m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une mezzanine, 4 étages et une terrasse. D'une hauteur de 17.65 au dessus du trottoir, Il a pour limites : Voie de lotissement T.46630/38

<u>Au Nord Est</u>	: Rue de lotissement T.46630/38
<u>Au Sud Est</u>	: T.23753/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)
<u>Au Sud Ouest</u>	: Rue de lotissement (L=30m) T. 815/R
<u>Au Nord Ouest</u>	: T.23751/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)

### II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE

Avons procédé à la division du dit immeuble qui est divisé en 29 parties, 22 parties privatives et 7 parties communes détaillées de la façon suivante.

## REZ DE CHAUSSEE

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **350m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et les cotes 3.05m et 5.45m, des hauteurs intérieurs de 2.45m et 4.85m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 6 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N°1: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N°2: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N°3: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N°4: de 38m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N°5 : de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 5A au Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N°6 : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 6A au Mezzanine.

PARTIE COMMUNE N°7 : de 33m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, local technique et entrée de l'immeuble.

PARTIE COMMUNE N°8: de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

PARTIE COMMUNE N°9: de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

PARTIE COMMUNE N°10: de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

## MEZZANINE

La mezzanine couvrant une superficie de **350m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.25m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.20m, il est divisé en 16 parties, dont 12 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N°1A: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.1 au RDC.

PARTIE PRIVATIVE N°1: de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

PARTIE PRIVATIVE N°2 A: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

PARTIE PRIVATIVE N°2: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

PARTIE PRIVATIVE N°3 A: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

PARTIE PRIVATIVE N°3: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

PARTIE PRIVATIVE N°4 A: de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4:** de 15m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°5 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.5 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°5:** de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°6 A:** de 20m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.6 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°6:** de 11m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 31m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier et vide sur entrée.

**PARTIE COMMUNE N°8 :** de 60m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13:** de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14:** de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15:** de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, deux placards, deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16:** de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, deux placards, deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8:** de 47m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 353m<sup>2</sup>, (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°17:** de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>:** de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19:** de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20:** de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, deux placards, un balcon, une cuisine, une buanderie un hall, un dégagement, une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7 :** de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>:** de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11 :** de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12 :** de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 354m<sup>2</sup>(dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, deux placards, un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 77m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux balcons deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 65m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie d'un balcon, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8-8<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>(dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65m et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, d'un balcon, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué deux salons, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards d'un balcon, une cuisine une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>a</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine une buanderie, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 21m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 44m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers, CF et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 350m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°29**: 292m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°7** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 27m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### . IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	RDC	<u>Magasin+ Mezzanine</u>	58	4.06
2	2+2A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	68	4.76
3	3+3A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	68	4.76
4	4+4A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	58	4.06
5	5+5A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	57	3.99
6	6+6A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	56	3.92
7	13	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	61	4,27
8	14		<u>Appartement</u>	73	5,12
9	15		<u>Appartement</u>	59	4,13
10	16		<u>Appartement</u>	59	4,13
11	17	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	65	4,56
12	18		<u>Appartement</u>	77	5,40
13	19-19 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	65	4,56
14	20-20 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	64	4,48
15	21	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	65	4,56
16	22		<u>Appartement</u>	77	5,40
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	65	4,56
18	24-24 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	65	4,56
19	25-25 <sup>a</sup>	4 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	63	4,41
20	26		<u>Appartement</u>	76	5,34
21	27		<u>Appartement</u>	63	4,41
22	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	65	4,56
<u>Total</u>				1427	100



### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23752/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE- PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m aux Cotes 3.05m et 5.45m	38	38	9.32	26.63	Possède 1A au Mezzanine
2		- Magasin		46	46	11.28	32.24	Possède 2A au Mezzanine
3		- Magasin		46	46	11.28	32.24	Possède 3A au Mezzanine
4		- Magasin		38	38	9.32	26.63	Possède 4A au Mezzanine
5		- Magasin		37	37	9.07	25.93	Possède 5A au Mezzanine
6		- Magasin		36	36	8.83	25.23	Possède 6A au Mezzanine
	7	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice et Local technique.		33	33			
	8	-Murs, piliers, CF et gaines.		46	46			
	9	-Délaissé		22	22			
	10	-Cour inaccessible.		8	8			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>59.10</b>	<b>168.90</b>	

1A		- Mezzanine		20	20	4.91	14.02	Liée à la P.P.1
1		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		22	22	5.40	15.42	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
3A		- Mezzanine		22	22	5.40	15.42	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		20	20			Vide pour mémoire
4A		- Mezzanine		20	20	4.91	14.02	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		15	15			Vide pour mémoire
5A		- Mezzanine	<b><u>Mezzanine</u></b>	20	20	4.91	14.02	Liée à la P.P.5
5		- Vide sur magasin	De la Cote 3.25m à la	11	11			Vide pour mémoire
6A		- Mezzanine	Cote 5.45m	20	20	4.91	14.02	Liée à la P.P.6
6		- Vide sur magasin		11	11			Vide pour mémoire
	7	- Cage d'escalier et Vide sur entrée.		31	31			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.		60	60			
	11	-Terrasse inaccessible et Auvent		20	20			Auvent = 7m <sup>2</sup>
	12	-Vide		23	23			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>30.44</b>	<b>86.92</b>	
13		-Appartement		61	61	14.96	42.75	
14		-Appartement		73	73	17.90	51.16	
15		-Appartement		59	59	14.47	41.35	
16		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>	59	59	14.47	41.35	
	7	- Cage d'escalier.	De la Cote 5.65m à la	21	21			
	8	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 8.45m	47	47			
	11	-Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		22	22			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>61.80</b>	<b>176.61</b>	

17		-Appartement		65	65	15.94	45.54	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		76	77	18.89	53.96	
19		-Appartement		65	65	15.94	45.54	
20		-Appartement		64	64	15.70	44.85	
	7		<b><u>Deuxième Etage</u></b>					
	8-8 <sup>a</sup>	- Cage d'escalier.	De la Cote 8.65m à la	21	21			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Murs, piliers, CF et gaines.	Cote 11.45m	42	44			
	11	- Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>353</b>	<b>66.47</b>	<b>189.89</b>	
21		-Appartement		65	65	15.94	45.54	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		76	77	18.89	53.96	
23		-Appartement		65	65	15.94	45.54	
24-24 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	15.94	45.54	
	7		<b><u>Troisième Etage</u></b>					
	8-8 <sup>a</sup>	- Cage d'escalier.	De la Cote 11.65m à	21	21			8 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Murs, piliers, CF et gaines.	la Cote 14.45m	42	44			
	11	- Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		9	9			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>354</b>	<b>66.71</b>	<b>190.58</b>	
25		-Appartement		63	63	15.45	44.15	28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
26		-Appartement		76	76	18.64	53.26	
27		-Appartement		63	63	15.45	44.15	
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement		64	65	15.94	45.54	
	7		<b><u>Quatrième Etage</u></b>					
	8	- Cage d'escalier.	De la Cote 14.65m à	21	21			28 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Murs, piliers, CF et gaines.	la Cote 17.45m	44	44			
	11	- Auvent.		8	8			
	12	-Vide.		11	11			
			<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>351</b>	<b>65.48</b>	<b>187.10</b>	

	29	- Terrasse.		292	292			
	7	- Cage d'escalier.	<b><u>Terrasse</u></b>	15	15			
	8	- Murs, piliers et gaines.		27	27			
	12	-Vide	Au dessus de la cote 17.65m	16	16			
			Total	<b>350</b>	<b>350</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>350</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM10” OBJET DU T.F.23751/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM10** d'une superficie de **466m2** objet du titre foncier **23751/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM10**, objet du **T.23751/78** d'une superficie de **466m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une Mezzanine, 4 étages et une terrasse d'une hauteur de 14.70 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T 46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: T.23752/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Place T.46630/38
<b><u>Au Nord Ouest</u></b>	: T.23750/78 (RDC+Mezzanine+4 Etages)

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 36 parties, 27 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **466m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.00m et les cotes 2.85m et 5.45m, des hauteurs intérieurs de 2.85m et 5.45m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 2A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 51m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 60m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, entrée de l'immeuble, local technique, local ordures et local social.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 31m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 82m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour et cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **466m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.05m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.40m, il est divisé en 12 parties, dont 7 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée vide sur boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°2A**: de 29m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.2 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 24m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°3A**: de 29m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4A**: de 28m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 21m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 96m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Cour.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 466m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 81m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres deux placards trois balcons, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards trois balcons, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 66m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux balcons, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 45m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 66m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 473m<sup>2</sup>, (dont 7m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 84m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21-21<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 43m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 37m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 62m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 33m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 476m<sup>2</sup>(dont 10m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 85m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres trois placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27-27<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard un balcon, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 37m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 33m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 474m<sup>2</sup>(dont 8m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65 et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 82m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres trois placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33-33<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard un balcon, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, une buanderie, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 37m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 65m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 473m<sup>2</sup> (dont 7m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 17.65m constituée de 5 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°36-36<sup>a</sup>**: 384m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 16m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>** : de 33m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 40m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

$S$  = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NVi (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Magasin</u>	<b>22</b>	<b>1.39</b>
2	2+2A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>86</b>	<b>5.43</b>
3	3+3A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>82</b>	<b>5.18</b>
4	4+4A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>79</b>	<b>4.99</b>
5	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>81</b>	<b>5.11</b>
6	14		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>3.09</b>
7	15		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>3.54</b>
8	16		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>3.85</b>
9	17		<u>Appartement</u>	<b>66</b>	<b>4.17</b>
10	18	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>84</b>	<b>5.30</b>
11	19		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>3.09</b>
12	20		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.04</b>
13	21-21 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>45</b>	<b>2.84</b>
14	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>43</b>	<b>2.71</b>
15	23		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>3.16</b>
16	24-24 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>85</b>	<b>5.37</b>
17	25		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>3.09</b>
18	26		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>4.04</b>
19	27-27 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>45</b>	<b>2.84</b>
20	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>44</b>	<b>2.78</b>
21	29		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>3.16</b>
22	30	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>82</b>	<b>5.18</b>
23	31		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>3.09</b>
24	32		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>3.85</b>
25	33-33 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>45</b>	<b>2.84</b>
26	34-34 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>44</b>	<b>2.78</b>
27	35		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>3.09</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1584</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23751/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		- Boutique	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.00m aux Cotes 2.85m et 5.45m	22	22	6.47	13.89	Possède 2A au Mezzanine Possède 3A au Mezzanine Possède 4A au Mezzanine        Cour inaccessible =5m <sup>2</sup>
2		- Magasin		57	57	16.76	35.98	
3		- Magasin		53	53	15.58	33.46	
4		- Magasin		51	51	15.00	32.20	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local ordures, Local social et Local technique.		60	60			
	6	- Murs, piliers et gaines.		56	56			
	7	-Délaissé		31	31			
	8	-Passage sous Saba		82	82			
	9	-Cour et cour inaccessible.		17	17			
	10	-Conciergerie.		37	37			
			<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>466</b>	<b>53.81</b>	<b>115.53</b>	

1		- Vide sur boutique		22	22			Vide pour mémoire
2A		- Mezzanine		29	29	8.53	18.31	Liée à la P.P.2
2		- Vide sur magasin		24	24			Vide pour mémoire
3A		- Mezzanine		29	29	8.53	18.31	Liée à la P.P.3
3		- Vide sur magasin		22	22			Vide pour mémoire
4A		- Mezzanine		28	28	8.24	17.68	Liée à la P.P.4
4		- Vide sur magasin		21	21			Vide pour mémoire
			<b><u>Mezzanine</u></b>					
	5	- Cage d'escalier, vide sur entrée Et vide sur local social.	De la Cote 3.05m à la Cote 5.45m	57	57			
	6	- Murs, piliers et gaines.		64	64			
	8	-Vide sur Saba.		96	96			
	9	-Vida sur cour.		12	12			
	10	-Vide sur conciergerie.		35	35			
	11	-Terrasse Inaccessible et auvent.		7	7			Auvent =3m <sup>2</sup>
	12	-vide.		20	20			
			<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>466</b>	<b>25.30</b>	<b>54.30</b>	
13		-Appartement		81	81	23.83	51.14	
14		-Appartement		49	49	14.42	30.93	
15		-Appartement		56	56	16.47	35.35	
16		-Appartement		61	61	17.95	38.51	
17		-Appartement		66	66	19.42	41.67	
			<b><u>Premier Etage</u></b>					
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	45	45			
	6	- Murs, piliers et gaines.		66	66			
	11	-Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		36	36			
			<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>466</b>	<b>92.09</b>	<b>197.60</b>	

18		-Appartement		84	84	24.71	53.03	
19		-Appartement		49	49	14.42	30.93	
20		-Appartement		64	64	18.83	40.40	
21-21 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b> De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	43	45	13.24	28.41	21 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		41	43	12.65	27.15	22 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
23		-Appartement		50	50	14.71	31.57	
	5	- Cage d'escalier		37	37			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		59	62			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.	6	6				
	12	-Vide.	33	33				
			<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>473</b>	<b>98.56</b>	<b>211.49</b>	
24-24 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	84	85	25.01	53.66	24 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
25		-Appartement		49	49	14.42	30.93	
26		-Appartement		64	64	18.83	40.40	
27-27 <sup>a</sup>		-Appartement		42	45	13.24	28.41	27 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement		41	44	12.94	27.78	28 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
29		-Appartement	50	50	14.71	31.57		
	5	- Cage d'escalier	37	37				
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	60	63			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb	
	11	- Auvent.	6	6				
	12	-Vide.	33	33				
			<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>476</b>	<b>99.15</b>	<b>212.75</b>	

30		-Appartement		82	82	24.12	51.77	
31		-Appartement		49	49	14.42	30.93	
32		-Appartement		61	61	17.95	38.51	
33-33 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Quatrième Etage</b> De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	42	45	13.24	28.41	33 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement		41	44	12.94	27.78	34 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
35		-Appartement		49	49	14.42	30.93	
5		- Cage d'escalier		37	37			
6-6 <sup>a</sup>		- Murs, piliers et gaines.		63	65			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
11		- Auvent.	6	6				
12		-Vide.	36	36				
			<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>474</b>	<b>97.09</b>	<b>208.33</b>	
	36-36 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 17.65m	379	384			36 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier		16	16			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		31	33			6 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	12	-Vide		40	40			
			<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>473</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>466</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinée à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du président du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM9” OBJET DU T.F.23750/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM9** d'une superficie de **464m<sup>2</sup>** objet du titre foncier 23750/78.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, l cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION**

## **PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

### **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM9**, objet du **T.23750/78** d'une superficie de **464m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, une mezzanine, 4 étages et une terrasse d'une hauteur de 14.70 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord Est** : T.23749/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)

**Au Sud Est** : Rue de lotissement (L=20 m) T.46630/38+ T.23751/78 (RDC+Mezzanine+4Etages)

**Au Sud Ouest** : Place T.46630/38

**Au Nord Ouest** : Rue de lotissement (L=50 m) T.815/R

### **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 36 parties, 27 Parties Privatives et 9 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

## **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **464m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.00m et les cotes 2.85m et 5.45m, des hauteurs intérieur de 2.85m et 5.45m respectivement, il est divisé en 10 parties, dont 4 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 1A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 22m<sup>2</sup> de surface composée d'une boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 3A au Mezzanine.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 53m<sup>2</sup> de surface composée d'un magasin et une toilette possède 4A au Mezzanine.

**PARTIE COMMUNE N°5**: de 60m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, nourrice, entrée de l'immeuble, une gaine technique, une locale ordure et d'un local social.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 55m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 30m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 83m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 18m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour et cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 37m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

## **MEZZANINE**

La mezzanine couvrant une superficie de **464m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.05m et la cote 5.45m d'une hauteur intérieur de 2.40m, il est divisé en 12 parties, dont 7 parties privatives et 5 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1A**: de 27m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine Liée à la P.P.1 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 24m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur boutique.

**PARTIE PRIVATIVE N°3A**: de 28m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.3 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 21m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE PRIVATIVE N°4A**: de 29m<sup>2</sup> de surface, constituée d'une Mezzanine liée à la P.P.4 au RDC.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 22m<sup>2</sup> de surface, constituée d'un vide sur magasin.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 57m<sup>2</sup> de surface composée d'une Cage d'escalier, vide sur entrée et vide sur local social.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 65m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°8**: de 95m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Saba.

**PARTIE COMMUNE N°9**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Cour.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide sur Conciergerie.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible et d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 464m<sup>2</sup>, compris entre la cote 5.65m et la cote 8.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 5 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 55m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 80m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres trois placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 66m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards deux balcons, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 61m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux balcons, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 45m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 66m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 472m<sup>2</sup>, (dont 8m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 8.65m et la cote 11.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 10 parties, dont 6 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°18-18<sup>a</sup>**: de 61m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 84m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres trois placards, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 43m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 38m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 62m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 33m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le Troisième étage couvre une superficie de 475m<sup>2</sup>(dont 11m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 11.65m et la cote 14.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 10 parties, dont 6 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°24-24<sup>a</sup>**: de 62m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°26-26<sup>a</sup>**: de 84m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres trois placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard un balcon, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28-28<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29-29<sup>a</sup>**: de 45m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 37m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 33m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **QUATRIEME ETAGE**

Le quatrième étage couvre une superficie de 474m<sup>2</sup>(dont 11m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 14.65 et la cote 17.45m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 10 parties, dont 6 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°30-30<sup>a</sup>**: de 61m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres deux placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, un placard, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32-32<sup>a</sup>**: de 82m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, trois chambres trois placards un balcon, une cuisine, une buanderie un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard un balcon, une cuisine, une buanderie un hall, une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>**: de 44m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35-35<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre un placard, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 37m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 64m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°12** : de 35m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 470m<sup>2</sup> (dont 6m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 17.65m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°36-36<sup>a</sup>**: 282m<sup>2</sup> de surface (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>** : de 32m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1+1A	<b>RDC</b>	<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>83</b>	<b>5.26</b>
2	2		<u>Boutique</u>	<b>22</b>	<b>1.44</b>
3	3+3A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>78</b>	<b>4.95</b>
4	4+4A		<u>Magasin+ Mezzanine</u>	<b>82</b>	<b>5.20</b>
5	13	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>55</b>	<b>3.49</b>
6	14		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>3.11</b>
7	15		<u>Appartement</u>	<b>80</b>	<b>5.08</b>
8	16		<u>Appartement</u>	<b>66</b>	<b>4.19</b>
9	17		<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>3.87</b>
10	18-18 <sup>a</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>3.87</b>
11	19		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>3.17</b>
12	20		<u>Appartement</u>	<b>84</b>	<b>5.33</b>
13	21		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>4.17</b>
14	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>43</b>	<b>2.73</b>
15	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>45</b>	<b>2.86</b>
16	24-24 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>3.93</b>
17	25		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>3.17</b>
18	26-26 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>84</b>	<b>5.33</b>
19	27		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>3.17</b>
20	28-28 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>44</b>	<b>2.79</b>
21	29-29 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>45</b>	<b>2.86</b>
22	30-30 <sup>a</sup>	<b>4<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>61</b>	<b>3.87</b>
23	31		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>3.17</b>
24	32-32 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>82</b>	<b>5.21</b>
25	33		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>3.11</b>
26	34-34 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>44</b>	<b>2.79</b>
27	35-35 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>2.92</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1576</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23750/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		- Magasin	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.00m aux Cotes 2.85m et 5.45m	56	56	16.49	35.53	Possède 1A au Mezzanine
2		- Boutique		22	22	6.48	13.96	
3		- Magasin		50	50	14.72	31.73	Possède 3A au Mezzanine
4		- Magasin		53	53	15.60	33.63	Possède 4A au Mezzanine
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Local ordures, Local social et Local technique.		60	60			
	6	- Murs, piliers et gaines.		55	55			
	7	-Délaissé		30	30			
	8	-Passage sous Saba		83	83			
	9	-Cour et cour inaccessible.		18	18			Cour Inaccessible = 6m <sup>2</sup>
	10	-Conciergerie.		37	37			
<b>Total</b>				<b>464</b>	<b>464</b>	<b>53.29</b>	<b>114.85</b>	

1A		- Mezzanine.		27	27	7.95	17.13	Liée à la P.P.1 Vide pou mémoire Vide pou mémoire Liée à la P.P.3 Vide pou mémoire Liée à la P.P.4 Vide pou mémoire           Auvent =3m <sup>2</sup>	
1		- Vide sur magasin.		24	24				
2		-Vide sur boutique.		22	22				
3A		- Mezzanine.		28	28	8.24	17.77		
3		- Vide sur magasin.		21	21				
4A		- Mezzanine.		29	29	8.54	18.40		
4		- Vide sur magasin.		22	22				
	5	- Cage d'escalier, vide sur entrée Et vide sur local social.	<b>Mezzanine</b> De la Cote 3.05m à la Cote 5.45m	57	57				
	6	- Murs, piliers et gaines.		65	65				
	8	-Vide sur Saba.		95	95				
	9	-Vida sur cour.		12	12				
	10	-Vide sur conciergerie.		35	35				
	11	-Terrasse Inaccessible et auvent.		7	7				
	12	-vide.		20	20				
			<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>464</b>	<b>24.73</b>	<b>53.30</b>		
13		-Appartement		55	55	16.19	34.90		
14		-Appartement		49	49	14.43	31.09		
15		-Appartement		80	80	23.55	50.75		
16		-Appartement		66	66	19.43	41.88		
17		-Appartement		61	61	17.96	38.71		
	5	- Cage d'escalier	<b>Premier Etage</b> De la Cote 5.65m à la Cote 8.45m	45	45				
	6	- Murs, piliers et gaines.		66	66				
	11	-Auvent.		6	6				
	12	-Vide.		36	36				
			<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>464</b>	<b>91.56</b>	<b>197.34</b>		

18-18 <sup>a</sup>		-Appartement		60	61	17.96	38.71	18 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
19		-Appartement		50	50	14.72	31.73	
20		-Appartement		84	84	24.74	53.29	22 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb 23 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
21		-Appartement		50	50	14.72	31.73	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b> De la Cote 8.65m à la Cote 11.45m	41	43	12.66	27.28	
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		43	45	13.25	28.55	
	5	- Cage d'escalier		38	38			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		59	62			
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.	33	33			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb	
			<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>472</b>	<b>98.05</b>	<b>211.29</b>	
24-24 <sup>a</sup>		-Appartement		61	62	18.25	39.34	24 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
25		-Appartement		50	50	14.72	31.73	
26-26 <sup>a</sup>		-Appartement		83	84	24.74	53.29	26 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
27		-Appartement		50	50	14.72	31.73	
28-28 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 11.65m à la Cote 14.45m	41	44	12.95	27.92	28 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb 29 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
29-29 <sup>a</sup>		-Appartement		42	45	13.25	28.55	
	5	- Cage d'escalier		37	37			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		61	64			
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.	33	33			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb	
			<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>475</b>	<b>98.63</b>	<b>212.56</b>	

30-30 <sup>a</sup>		-Appartement		60	61	17.96	38.71	30 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
31		-Appartement		50	50	14.72	31.73	
32-32 <sup>a</sup>		-Appartement		81	82	24.14	52.03	32 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
33		-Appartement		49	49	14.43	31.09	
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement		41	44	12.95	27.92	34 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
35-35 <sup>a</sup>		-Appartement		43	46	13.54	29.19	35 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier	<b>Quatrième Etage</b> De la Cote 14.65m à la Cote 17.45m	37	37			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		61	64			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	11	- Auvent.		6	6			
	12	-Vide.		35	35			
			<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>475</b>	<b>97.74</b>	<b>210.66</b>	
	36-36 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 17.65m	377	382			36 <sup>a</sup> =5m <sup>2</sup> de surplomb
	5	- Cage d'escalier		15	15			
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		31	32			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	12	-Vide		41	41			
			<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>470</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>464</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinée à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat



**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 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*

<b>TITRE FONCIER</b>	: 41641/78
<b>PROPRIETE DITE</b>	: AMAL-II-IMM54
<b>SITUATION</b>	: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna

*juillet 2017*

**PREAMBULE**

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «AMAL-II-IMM54», objet du T.F N° : 41641/78, situé à: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna.

Nous soussigné :

Directeur de la Société Al Omrane Tamesna ou son représentant

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

<b>Propriété dite</b>	: AMAL-II-IMM54
<b>Titre Foncier</b>	: 41641/78
<b>Surface</b>	: 141 m <sup>2</sup>
<b>Consistance</b>	: 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 :

- La description sommaire de l'immeuble et la division par **partie** et par **niveau**.
- Le tableau de répartition des **parties privatives** et des **parties communes**.
- Les règles de copropriété découlant des 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.

## 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 **12.60m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

<b>Nord</b>	:	T.46630/38 (Solde)
<b>Est</b>	:	Voies carrossables de 20m T.46630/38
<b>Sud</b>	:	T.41635/78 RDC+3Etages
<b>Ouest</b>	:	Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38

### 2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **14 Parties** : 8 Parties Privatives et 6 Parties communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+0.60m** et la côte **+3.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 1**:TF: **T.44525**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 2**:TF: **T.44526**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Hall, Douche, Toilette, Cuisine.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **25m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et local technique

PARTIE COMMUNE N° 4:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 5:de **2m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Délaissé

#### Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+3.60m** et la côte **+6.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 6 parties dont 2 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 6**:TF: **T.44527**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Hall, Douche, Toilette, Cuisine, Salon.

**PARTIE PRIVATIVE N° 7**:TF: **T.44528**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Cuisine, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **21m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 8:de **3m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse inaccessible

PARTIE COMMUNE N° 9:de **7m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

#### Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+6.60m** et la côte **+9.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 10**:TF: **T.44529**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Hall, Douche, Toilette, Cuisine, Salon.

**PARTIE PRIVATIVE N° 11**:TF: **T.44530**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Cuisine, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 9:de **11m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

#### Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+9.60m** et la côte **+12.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 12**:TF: **T.44531**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Hall, Douche, Toilette, Cuisine, Salon.

**PARTIE PRIVATIVE N° 13**:TF: T.44532, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Cuisine, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 9:de **11m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Terrasse**

La Terrasse couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, située à partir de la côte **+12.6m**. Elle est divisée en 4 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 14:de **104m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse

PARTIE COMMUNE N° 3:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **12m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs et piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 9:de **10m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

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

Propriété dite	Titre N°	Indice des parties		Consistances	Situation	surface en m²		Quote-part Terrain en m²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
		Privatives	Communes			Intérieur du titre	Avec Surplomb			
AMAL-II-IMM54-1	T.44525	1		Appartement	<u>Rez-de-chaussée</u> de la côte +0.60m à la côte +3.40m	47	47	17.34	122.00	
AMAL-II-IMM54-2	T.44526	2		Appartement		48	48	17.72	126.00	
AMAL-II-IMM54	41641/78		3	Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et local technique		25	25			
			4	Murs et piliers et gaines		19	19			
			5	Délaissé		2	2			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.06</b>	<b>248</b>	
AMAL-II-IMM54-3	T.44527	6		Appartement	<u>Premier Etage</u> de la côte +3.60m à la côte +6.40m	47	47	17.34	122.00	
AMAL-II-IMM54-4	T.44528	7		Appartement		48	48	17.72	126.00	
AMAL-II-IMM54	41641/78		3	Cage d'escaliers		15	15			
			4	Murs et piliers et gaines		21	21			
			8	Terrasse inaccessible		3	3			
		9	Vide	7	7					
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.06</b>	<b>248</b>	
AMAL-II-IMM54-5	T.44529	10		Appartement	<u>Deuxième Etage</u> de la côte +6.60m à la côte +9.40m	48	48	17.72	126.00	
AMAL-II-IMM54-6	T.44530	11		Appartement		48	48	17.72	126.00	
AMAL-II-IMM54	41641/78		3	Cage d'escaliers		15	15			

			4	Murs et piliers et gaines		19	19			
			9	Vide		11	11			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.44</b>	<b>252</b>	
AMAL-II-IMM54-7	T.44531	<b>12</b>		<b>Appartement</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>17.72</b>	<b>126.00</b>	
AMAL-II-IMM54-8	T.44532	<b>13</b>		<b>Appartement</b>	<u>Troisième Etage</u>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>17.72</b>	<b>126.00</b>	
AMAL-II-IMM54	41641/78		3	Cage d'escaliers	de la côte +9.60m à la	15	15			
			4	Murs et piliers et gaines	côte +12.40m	19	19			
			9	Vide		11	11			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.44</b>	<b>252</b>	
AMAL-II-IMM54	41641/78		14	Terrasse		104	104			
			3	Cage d'escaliers	<u>Terrasse</u>	15	15			
			4	Murs et piliers et gaines	à partir de la	12	12			
			9	Vide	côte +12.60m	10	10			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>			
<b>Totaux généraux</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>1000</b>	

**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 <sup>2</sup> )	T.Ii Imm.	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	122.00	12.20
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	126.00	12.60
3	6	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	122.00	12.20
4	7	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	126.00	12.60
5	10	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	126.00	12.60
6	11	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	126.00	12.60
7	12	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	126.00	12.60
8	13	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	126.00	12.60
<b>Total</b>				<b>382</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

**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.

**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 des salles d'eau, des cabinets 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 :

- ✓ Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- ✓ **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- ✓ **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- ✓ 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.
- ✓ Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- ✓ Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- ✓ Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- ✓ Administration de l'immeuble, dépendances et autres locaux des services communs.

- ✓ Installation téléphonique.

**Article 8 : Murs mitoyens :**

Les murs et cloisons non porteurs séparant deux appartements sont mitoyens entre les parties privatives contiguës. (Article 4 bis de la loi précitée)

**CHAPITRE V****Droits et obligations des copropriétaires et occupants****Article 9 : Usage des parties communes :**

- 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.
- 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 faire un 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 :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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 : des parties communes

1. 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 privées.
- 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.
  - Aménagement d'accès réservés aux handicapés.
  - 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 estimés provisoirement aux dépenses annuelles sont estimés à la somme de .....\*

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.

\*Selon les cas

**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 X

### 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 :

- L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- Les réparations urgentes ;
- La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- 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 ;
- Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- 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 ;
- Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- 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 , juillet 2017**

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM53” OBJET DU TF : 27843/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM53** d'une superficie de **140m<sup>2</sup>** objet du TF : **27843/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM53**, objet du **TF : 27843/78** D'une superficie de **140m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord Est</u></b>	: Rue de lotissement (L = 13.5 m) T.46630/38
<b><u>Au Sud Est</u></b>	: Rue de lotissement (L = 30 m) T.46630/38
<b><u>Au Sud Ouest</u></b>	: Rue de lotissement (L = 30 m) T.46630/38
<b><u>Au Nord-Ouest</u></b>	: T.27842/78 (RDC+3 Etages)

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 14 parties, 8 Parties Privatives et 6 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **140m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 5 parties, dont 2 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 24m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et une entrée de l'immeuble et Local technique et Nourrice.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 2m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **140m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 6 parties, dont 2 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 16m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 22m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 6m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de **140m<sup>2</sup>** compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 5 parties, dont 2 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°13**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 16m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de **140m<sup>2</sup>** compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 5 parties, dont 2 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°14**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 16m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de **140m<sup>2</sup>**, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°16**: 102m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 14m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 10m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>12.29</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>12.57</b>
3	8	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>12.29</b>
4	9		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>12.57</b>
5	12	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>12.57</b>
6	13		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>12.57</b>
7	14	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>12.57</b>
8	15		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>12.57</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>374</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 27843/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS	
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB				
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b> De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	46	46	17.23	122.99		
2		-Appartement		47	47	17.59	125.67		
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, et Local technique et Nourrice.		24	24				
	6	- Murs, piliers et gaines.		21	21				
	7	-Délaissé		2	2				
				<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>34.82</b>	<b>248.66</b>	
8		-Appartement		<b><u>Premier Etage</u></b> De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	46	46	17.23	122.99	
9		-Appartement	47		47	17.59	125.67		
	5	- Cage d'escaliers	16		16				
	6	- Murs, piliers et gaines.	22		22				
	10	-Terrasse inaccessible.	3		3				
	11	-Vide.	6		6				
			<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>34.82</b>	<b>248.66</b>		

12		-Appartement		47	47	17.59	125.67	
13		-Appartement		47	47	17.59	125.67	
	5	- Cage d'escaliers	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	16	16			
	6	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 6.60m à la	21	21			
	11	-Vide.	Cote 9.40m	9	9			
			<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>35.18</b>	<b>251.34</b>	
14		-Appartement		47	47	17.59	125.67	
15		-Appartement		47	47	17.59	125.67	
	5	- Cage d'escaliers	<b><u>Troisième Etage</u></b>	16	16			
	6	- Murs, piliers et gaines.	De la Cote 9.60 à la	21	21			
	11	-Vide.	Cote 12.40m	9	9			
			<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>35.18</b>	<b>251.34</b>	
	16	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	102	102			
	5	- Cage d'escaliers	Au dessus de la cote	14	14			
	6	- Murs, piliers et gaines.	12.60m	14	14			
	11	-Vide		10	10			
			<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>140</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>140</b>	<b>1000</b>	





## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat



**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 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*

<b>TITRE FONCIER</b>	: 41640/78
<b>PROPRIETE DITE</b>	: AMAL-II-IMM52
<b>SITUATION</b>	: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna

*juillet 2017*

**PREAMBULE**

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «AMAL-II-IMM52», objet du T.F N° : 41640/78, situé à: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna.

Nous soussigné :

Directeur de la Société Al Omrane Tamesna ou son représentant

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

<b>Propriété dite</b>	: AMAL-II-IMM52
<b>Titre Foncier</b>	: 41640/78
<b>Surface</b>	: 141 m <sup>2</sup>
<b>Consistance</b>	: 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 :

- La description sommaire de l'immeuble et la division par **partie** et par **niveau**.
- Le tableau de répartition des **parties privatives** et des **parties communes**.
- Les règles de copropriété découlant des 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.

## 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 **12.60m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

<b>Nord</b>	:	Parking T.46630/38
<b>Est</b>	:	Voies carrossables de 20m T.46630/38
<b>Sud</b>	:	T.41637/78 RDC+3Etages
<b>Ouest</b>	:	Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38

### 2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **14 Parties** : 8 Parties Privatives et 6 Parties communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+0.60m** et la côte **+3.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 1**:TF: T.44533, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 2**:TF: T.44534, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Cuisine, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **24m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et local technique

PARTIE COMMUNE N° 4:de **20m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 5:de **2m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Délaissé

#### Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+3.60m** et la côte **+6.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 6 parties dont 2 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 6**:TF: T.44535, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 7**:TF: T.44536, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **21m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 8:de **3m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse inaccessible

PARTIE COMMUNE N° 9:de **7m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

#### Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+6.60m** et la côte **+9.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 10**:TF: T.44537, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Hall, Toilette, Douche.

**PARTIE PRIVATIVE N° 11**:TF: T.44538, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 9:de **11m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

#### Troisième Etage

Le Troisième Etage couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+9.60m** et la côte **+12.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 12**:TF: T.44539, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Hall, Toilette, Douche.

**PARTIE PRIVATIVE N° 13**:TF: **T.44540**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 3:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 9:de **11m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Terrasse**

La Terrasse couvrant une surface de **141m<sup>2</sup>**, située à partir de la côte **+12.6m**. Elle est divisée en 4 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 14:de **104m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse

PARTIE COMMUNE N° 3:de **14m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 4:de **13m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 9:de **10m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

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

Propriété dite	Titre N°	Indice des parties		Consistances	Situation	surface en m²		Quote-part Terrain en m²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
		Privatives	Communes			Intérieur du titre	Avec Surplomb			
AMAL-II-IMM52-1	T.44533	1		Appartement	<u>Rez-de-chaussée</u> de la côte +0.60m à la côte +3.40m	48	48	17.71	126.00	
AMAL-II-IMM52-2	T.44534	2		Appartement		47	47	17.35	123.00	
AMAL-II-IMM52	41640/78		3	Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et local technique		24	24			
			4	Murs, piliers et gaines		20	20			
			5	Délaissé		2	2			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.06</b>	<b>249</b>	
AMAL-II-IMM52-3	T.44535	6		Appartement	<u>Premier Etage</u> de la côte +3.60m à la côte +6.40m	48	48	17.71	126.00	
AMAL-II-IMM52-4	T.44536	7		Appartement		47	47	17.35	123.00	
AMAL-II-IMM52	41640/78		3	Cage d'escaliers		15	15			
			4	Murs, piliers et gaines		21	21			
			8	Terrasse inaccessible		3	3			
		9	Vide	7	7					
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.06</b>	<b>249</b>	
AMAL-II-IMM52-5	T.44537	10		Appartement	<u>Deuxième Etage</u> de la côte +6.60m à la côte +9.40m	49	49	18.09	128.00	
AMAL-II-IMM52-6	T.44538	11		Appartement		47	47	17.35	123.00	
AMAL-II-IMM52	41640/78		3	Cage d'escaliers		15	15			

			4	Murs, piliers et gaines		19	19			
			9	Vide		11	11			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.44</b>	<b>251</b>	
AMAL-II- IMM52-7	T.44539	<b>12</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>49</b>	<b>18.09</b>	<b>128.00</b>	
AMAL-II- IMM52-8	T.44540	<b>13</b>		<b>Apparteme nt</b>	<u>Troisième Etage</u>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>17.35</b>	<b>123.00</b>	
AMAL-II- IMM52	41640/78		3	Cage d'escaliers	de la côte +9.60m à la côte +12.40m	15	15			
			4	Murs, piliers et gaines		19	19			
			9	Vide		11	11			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>35.44</b>	<b>251</b>	
AMAL-II- IMM52	41640/78		14	Terrasse	<u>Terrasse</u> à partir de la côte +12.60m	104	104			
			3	Cage d'escaliers		14	14			
			4	Murs, piliers et gaines		13	13			
			9	Vide		10	10			
<b>Total</b>						<b>141</b>	<b>141</b>			
<b>Totaux généraux</b>						<b>141</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>1000</b>	

**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 <sup>2</sup> )	T.Ii Imm.	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	126.00	12.60
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	123.00	12.30
3	6	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	126.00	12.60
4	7	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	123.00	12.30
5	10	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	49	128.00	12.80
6	11	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	47	123.00	12.30
7	12	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	49	128.00	12.80
8	13	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	47	123.00	12.30
<b>Total</b>				<b>382</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

**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.

**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 des salles d'eau, des cabinets 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 :

- ✓ Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- ✓ **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- ✓ **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- ✓ 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.
- ✓ 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-cœuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- ✓ Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- ✓ 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.
- ✓ Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- ✓ Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- ✓ Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- ✓ Administration de l'immeuble, dépendances et autres locaux des services communs.

- ✓ Installation téléphonique.

**Article 8 : Murs mitoyens :**

Les murs et cloisons non porteurs séparant deux appartements sont mitoyens entre les parties privatives contiguës. (Article 4 bis de la loi précitée)

## CHAPITRE V

### Droits et obligations des copropriétaires et occupants

**Article 9 : Usage des parties communes :**

- 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.
- 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 faire un 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 :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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 : des parties communes

1. 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.
  - Aménagement d'accès réservés aux handicapés.
  - 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 estimés provisoirement aux dépenses annuelles sont estimés à la somme de .....\*

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.

\*Selon les cas

**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 X

### 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 :

- L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- Les réparations urgentes ;
- La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- 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 ;
- Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- 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 ;
- Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- 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 , juillet 2017**



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 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*

<b>TITRE FONCIER</b>	: 41639/78
<b>PROPRIETE DITE</b>	: AMAL-II-IMM51
<b>SITUATION</b>	: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna

*juillet 2017*

**PREAMBULE**

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «AMAL-II-IMM51», objet du T.F N° : 41639/78, situé à: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna.

Nous soussigné :

Directeur de la Société Al Omrane Tamesna ou son représentant

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

<b>Propriété dite</b>	: AMAL-II-IMM51
<b>Titre Foncier</b>	: 41639/78
<b>Surface</b>	: 258 m <sup>2</sup>
<b>Consistance</b>	: 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 :

- La description sommaire de l'immeuble et la division par **partie** et par **niveau**.
- Le tableau de répartition des **parties privatives** et des **parties communes**.
- Les règles de copropriété découlant des 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.

## 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 **12.60m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

<b>Nord-Ouest</b>	: T.41638/78 RDC+3Etages
<b>Nord-Est</b>	: Voies carrossables de 20m T.46630/38
<b>Sud-Est</b>	: T.46630/38 (Solde)
<b>Sud-Ouest</b>	: Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m + Parking T.46630/38

### 2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **23 Parties** : 16 Parties Privatives et 7 Parties communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **258m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+0.60m** et la côte **+3.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 8 parties dont 4 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 1**:TF: **T.44509**, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Toilette, Douche, Cuisine, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 2**:TF: **T.44510**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 3**:TF: **T.44511**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 4**:TF: **T.44512**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Hall, Douche, Cuisine.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **27m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers, Entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice

PARTIE COMMUNE N° 6:de **29m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et Gaines

PARTIE COMMUNE N° 7:de **4m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Délaiqué

PARTIE COMMUNE N° 8:de **7m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cour Inaccessible

#### Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **258m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+3.60m** et la côte **+6.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 8 parties dont 4 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 9**:TF: **T.44513**, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 10**:TF: **T.44514**, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 11**:TF: **T.44515**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, Hall, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche.

**PARTIE PRIVATIVE N° 12**:TF: **T.44516**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Salon, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **18m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6:de **30m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et Gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de **4m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse Inaccessible

PARTIE COMMUNE N° 14:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

#### Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **259m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+6.60m** et la côte **+9.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 15**:TF: **T.44517**, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 16**:TF: **T.44518**, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 17**:TF: **T.44519**, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 18**:TF: T.44520, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>:de **29m<sup>2</sup>** de surface, (dont **6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs, piliers et Gaines

PARTIE COMMUNE N° 14:de **16m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Troisième Etage**

Le Troisième Etage couvrant une surface de **259m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+9.60m** et la côte **+12.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 19**:TF: T.44521, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Hall, Toilette, Douche, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 20**:TF: T.44522, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 21**:TF: T.44523, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Douche, Toilette, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 22**:TF: T.44524, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : **2** Chambres, Salon, Toilette, Douche, Cuisine, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>:de **28m<sup>2</sup>** de surface, (dont **6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs, piliers et Gaines

PARTIE COMMUNE N° 14:de **18m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Terrasse**

La Terrasse couvrant une surface de **258m<sup>2</sup>**, située à partir de la côte **+12.6m**. Elle est divisée en 4 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 23:de **202m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse

PARTIE COMMUNE N° 5:de **16m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6:de **24m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et Gaines

PARTIE COMMUNE N° 14:de **16m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

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

Propriété dite	Titre N°	Indice des parties		Consistances	Situation	surface en m <sup>2</sup>		Quote-part Terrain en m <sup>2</sup>	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
		Privatives	Communes			Intérieur du titre	Avec Surplomb			
AMAL-II-IMM51-1	T.44509	1		Appartement	<u>Rez-de-chaussée</u> de la côte <b>+0.60m</b> à la côte <b>+3.40m</b>	49	49	16.40	63.55	
AMAL-II-IMM51-2	T.44510	2		Appartement		48	48	16.06	62.25	
AMAL-II-IMM51-3	T.44511	3		Appartement		47	47	15.73	60.96	
AMAL-II-IMM51-4	T.44512	4		Appartement		47	47	15.73	60.96	
AMAL-II-IMM51	41639/78		5	Cage d'escaliers, Entrée de l'immeuble, Local technique et nourrice		27	27			
			6	Murs, piliers et Gaines		29	29			
			7	Délaissé		4	4			
			8	Cour Inaccessible		7	7			
<b>Total</b>						<b>258</b>	<b>258</b>	<b>63.92</b>	<b>247.72</b>	
AMAL-II-IMM51-5	T.44513	9		Appartement	<u>Premier Etage</u> de la côte <b>+3.60m</b> à la côte <b>+6.40m</b>	49	49	16.40	63.55	
AMAL-II-IMM51-6	T.44514	10		Appartement		48	48	16.06	62.25	
AMAL-II-IMM51-7	T.44515	11		Appartement		47	47	15.73	60.96	
AMAL-II-IMM51-8	T.44516	12		Appartement		47	47	15.73	60.96	
AMAL-II-IMM51	41639/78		5	Cage d'escaliers		18	18			
			6	Murs, piliers et Gaines		30	30			

			13	Terrasse Inaccessible		4	4			
			14	Vide		15	15			
<b>Total</b>						<b>258</b>	<b>258</b>	<b>63.92</b>	<b>247.72</b>	
AMAL-II- IMM51-9	T.44517	<b>15</b>		<b>Apparteme nt</b>	<u>Deuxième Etage</u> de la côte +6.60m à la côte +9.40m	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>16.72</b>	<b>64.87</b>	
AMAL-II- IMM51-10	T.44518	<b>16</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>49</b>	<b>16.40</b>	<b>63.55</b>	
AMAL-II- IMM51-11	T.44519	<b>17</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>47</b>	<b>47</b>	<b>15.73</b>	<b>60.96</b>	
AMAL-II- IMM51-12	T.44520	<b>18</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>49</b>	<b>16.40</b>	<b>63.55</b>	
AMAL-II- IMM51	41639/78		5	Cage d'escaliers		19	19			
			6-6 <sup>a</sup>	Murs, piliers et Gaines	28	29			6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb	
			14	Vide	16	16				
<b>Total</b>						<b>258</b>	<b>259</b>	<b>65.25</b>	<b>252.93</b>	
AMAL-II- IMM51-13	T.44521	<b>19</b>		<b>Apparteme nt</b>	<u>Troisième Etage</u> de la côte +9.60m à la côte +12.40m	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>16.72</b>	<b>64.87</b>	
AMAL-II- IMM51-14	T.44522	<b>20</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>49</b>	<b>49</b>	<b>16.40</b>	<b>63.55</b>	
AMAL-II- IMM51-15	T.44523	<b>21</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>47</b>	<b>47</b>	<b>15.73</b>	<b>60.96</b>	
AMAL-II- IMM51-16	T.44524	<b>22</b>		<b>Apparteme nt</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>16.06</b>	<b>62.25</b>	
AMAL-II- IMM51	41639/78		5	Cage d'escaliers		19	19			
			6-6 <sup>a</sup>	Murs, piliers et Gaines	27	28			6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb	
			14	Vide	18	18				
<b>Total</b>						<b>258</b>	<b>259</b>	<b>64.91</b>	<b>251.63</b>	
AMAL-II- IMM51	41639/78		23	Terrasse	<u>Terrasse</u> à partir de la côte +12.60m	202	202			
			5	Cage d'escaliers		16	16			
			6	Murs, piliers et Gaines		24	24			

			14	Vide		16	16			
<b>Total</b>						<b>258</b>	<b>258</b>			
<b>Totaux généraux</b>								<b>258</b>	<b>1000</b>	

**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 <sup>2</sup> )	T.Ii Imm.	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	49	63.55	6.36
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	62.25	6.22
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	60.96	6.10
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	60.96	6.10
5	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	49	63.55	6.36
6	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	62.25	6.22
7	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	60.96	6.10
8	12	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	60.96	6.10
9	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	50	64.87	6.47
10	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	49	63.55	6.36
11	17	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	47	60.96	6.10
12	18	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	49	63.55	6.36
13	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	50	64.87	6.47
14	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	49	63.55	6.36
15	21	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	47	60.96	6.10
16	22	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	62.25	6.22
<b>Total</b>				<b>771</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

**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.

**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 des salles d'eau, des cabinets 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 :

- ✓ Sol, sauf les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.
- ✓ Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.
- ✓ Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.
- ✓ 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.
- ✓ 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-cœuvres des planchers (hourdis, poutrelles, nervures et dalles), les couvertures des immeubles et toutes les étanchéités.
- ✓ Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- ✓ 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.
- ✓ Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- ✓ Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- ✓ Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- ✓ Administration de l'immeuble, dépendances et autres locaux des services communs.

- ✓ Installation téléphonique.

**Article 8 : Murs mitoyens :**

Les murs et cloisons non porteurs séparant deux appartements sont mitoyens entre les parties privatives contiguës. (Article 4 bis de la loi précitée)

## CHAPITRE V

### Droits et obligations des copropriétaires et occupants

**Article 9 : Usage des parties communes :**

- 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.
- 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 faire un 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 :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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 : des parties communes

1. 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 privées.
- 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.
  - Aménagement d'accès réservés aux handicapés.
  - 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 estimés provisoirement aux dépenses annuelles sont estimés à la somme de .....\*

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.

\*Selon les cas

**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 X

### 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 :

- L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- Les réparations urgentes ;
- La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- 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 ;
- Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- 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 ;
- Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- 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 , juillet 2017**



**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 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*

<b>TITRE FONCIER</b>	: 41638/78
<b>PROPRIETE DITE</b>	: AMAL-II-IMM50
<b>SITUATION</b>	: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna

*juillet 2017*

**PREAMBULE**

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «AMAL-II-IMM50», objet du T.F N° : 41638/78, situé à: Préfecture de Skhirat Témara Commune de Sidi Yahya Zaers Ville Nouvelle de Tamesna.

Nous soussigné :

Directeur de la Société Al Omrane Tamesna ou son représentant

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

<b>Propriété dite</b>	: AMAL-II-IMM50
<b>Titre Foncier</b>	: 41638/78
<b>Surface</b>	: 249 m <sup>2</sup>
<b>Consistance</b>	: 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 :

- La description sommaire de l'immeuble et la division par **partie** et par **niveau**.
- Le tableau de répartition des **parties privatives** et des **parties communes**.
- Les règles de copropriété découlant des 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.

## 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 **12.60m** au-dessus du niveau de la rue. Il a pour limites :

<b>Nord-Est</b>	: Voies carrossables de 20m T.46630/38
<b>Sud-Est</b>	: T.41639/78 RDC+3Etages
<b>Sud-Ouest</b>	: Voies accessibles aux engins de secours de 13.5m T.46630/38
<b>Nord-Ouest</b>	: T.27842/78 RDC+3Etages

### 2. Description par immeuble, par niveau et par partie

L'immeuble est divisé en **22 Parties** : 16 Parties Privatives et 6 Parties communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

#### Rez-de-chaussée

Le Rez-de-chaussée couvrant une surface de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+0.60m** et la côte **+3.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 1**:TF: T.44493, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 2**:TF: T.44494, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Hall, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 3**:TF: T.44495, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 4**:TF: T.44496, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **27m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Local technique

PARTIE COMMUNE N° 6:de **29m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 7:de **3m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Délaié

#### Premier Etage

Le Premier Etage couvrant une surface de **249m<sup>2</sup>**, compris entre la côte **+3.60m** et la côte **+6.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 8 parties dont 4 privatives et 4 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 8**:TF: T.44497, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 9**:TF: T.44498, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Hall, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 10**:TF: T.44499, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 11**:TF: T.44500, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **18m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6:de **29m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 12:de **4m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse inaccessible

PARTIE COMMUNE N° 13:de **8m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

#### Deuxième Etage

Le Deuxième Etage couvrant une surface de **250m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+6.60m** et la côte **+9.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 14**:TF: T.44501, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 15**:TF: T.44502, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Hall, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 16**:TF: T.44503, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 17**:TF: T.44504, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **17m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>:de **28m<sup>2</sup>** de surface, (dont **6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de **10m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Troisième Etage**

Le Troisième Etage couvrant une surface de **250m<sup>2</sup>** (dont **1m<sup>2</sup>** en surplomb), compris entre la côte **+9.60m** et la côte **+12.40m** d'une hauteur intérieure de **2.80m**. Il est divisé en 7 parties dont 4 privatives et 3 communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N° 18**:TF: T.44505, de **49m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 19**:TF: T.44506, de **50m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Toilette, Douche, Hall, Cuisine.

**PARTIE PRIVATIVE N° 20**:TF: T.44507, de **47m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

**PARTIE PRIVATIVE N° 21**:TF: T.44508, de **48m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Appartement qui contient : Salon, **2** Chambres, Cuisine, Toilette, Douche, Hall.

PARTIE COMMUNE N° 5:de **17m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6-6<sup>a</sup>:de **28m<sup>2</sup>** de surface, (dont **6<sup>a</sup>=1m<sup>2</sup>** surplomb) consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de **11m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

### **Terrasse**

La Terrasse couvrant une surface de **249m<sup>2</sup>**, située à partir de la côte **+12.6m**. Elle est divisée en 4 parties communes détaillées comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 22:de **206m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Terrasse

PARTIE COMMUNE N° 5:de **15m<sup>2</sup>** de surface, consistant en une Cage d'escaliers

PARTIE COMMUNE N° 6:de **19m<sup>2</sup>** de surface, consistant en des Murs, piliers et gaines

PARTIE COMMUNE N° 13:de **9m<sup>2</sup>** de surface, consistant en un Vide

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

Propriété dite	Titre N°	Indice des parties		Consistances	Situation	surface en m <sup>2</sup>		Quote-part Terrain en m <sup>2</sup>	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
		Privatives	Communes			Intérieur du titre	Avec Surplomb			
AMAL-II-IMM50-1	T.44493	1		Appartement	<u>Rez-de-chaussée</u> de la côte <b>+0.60m</b> à la côte <b>+3.40m</b>	48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM50-2	T.44494	2		Appartement		48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM50-3	T.44495	3		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM50-4	T.44496	4		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM50	41638/78		5	Cage d'escaliers, Entrée, Nourrice et Local technique		27	27			
			6	Murs, piliers et gaines		29	29			
			7	Délaissé		3	3			
<b>Total</b>						<b>249</b>	<b>249</b>	<b>61.52</b>	<b>247.08</b>	
AMAL-II-IMM50-5	T.44497	8		Appartement	<u>Premier Etage</u> de la côte <b>+3.60m</b> à la côte <b>+6.40m</b>	48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM50-6	T.44498	9		Appartement		48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM50-7	T.44499	10		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM50-8	T.44500	11		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM50	41638/78		5	Cage d'escaliers		18	18			
			6	Murs, piliers et gaines		29	29			
			12	Terrasse inaccessible		4	4			
			13	Vide		8	8			

Total					249	249	61.52	247.08		
AMAL-II-IMM50-9	T.44501	14		Appartement	<u>Deuxième Etage</u> de la côte +6.60m à la côte +9.40m	49	49	15.87	63.72	
AMAL-II-IMM50-10	T.44502	15		Appartement		50	50	16.19	65.01	
AMAL-II-IMM50-11	T.44503	16		Appartement		48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM50-12	T.44504	17		Appartement		48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM50	41638/78		5	Cage d'escaliers	17	17				
			6-6 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gaines	27	28				6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
			13	Vide	10	10				
Total					249	250	63.14	253.57		
AMAL-II-IMM50-13	T.44505	18		Appartement	<u>Troisième Etage</u> de la côte +9.60m à la côte +12.40m	49	49	15.87	63.72	
AMAL-II-IMM50-14	T.44506	19		Appartement		50	50	16.19	65.01	
AMAL-II-IMM50-15	T.44507	20		Appartement		47	47	15.22	61.12	
AMAL-II-IMM50-16	T.44508	21		Appartement		48	48	15.54	62.42	
AMAL-II-IMM50	41638/78		5	Cage d'escaliers	17	17				
			6-6 <sup>a</sup>	Murs, piliers et gaines	27	28				6 <sup>a</sup> = 1m <sup>2</sup> surplomb
			13	Vide	11	11				
Total					249	250	62.82	252.27		
AMAL-II-IMM50	41638/78		22	Terrasse	<u>Terrasse</u> à partir de la côte +12.60m	206	206			
			5	Cage d'escaliers		15	15			
			6	Murs, piliers et gaines		19	19			
			13	Vide		9	9			
Total					249	249				
Totaux généraux					249	249	249	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 (m <sup>2</sup> )	T.Ii Imm.	NVi(%) Imm.
1	1	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	62.42	6.24
2	2	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	48	62.42	6.24
3	3	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	61.12	6.12
4	4	<u>Rez-de-chaussée</u>	Appartement	47	61.12	6.12
5	8	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
6	9	<u>Premier Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
7	10	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	61.12	6.12
8	11	<u>Premier Etage</u>	Appartement	47	61.12	6.12
9	14	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	49	63.72	6.36
10	15	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	50	65.01	6.50
11	16	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
12	17	<u>Deuxième Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
13	18	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	49	63.72	6.36
14	19	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	50	65.01	6.50
15	20	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	47	61.12	6.12
16	21	<u>Troisième Etage</u>	Appartement	48	62.42	6.24
<b>Total</b>				<b>769</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

**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.

**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 des salles d'eau, des cabinets 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 :

- ✓ Sol, sauf **les cas stipulés dans l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi précitée.**
- ✓ **Le sous-sol s'il n'est pas destiné à l'usage privatif.**
- ✓ **Toitures et terrasses destinées à l'usage commun.**
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Matériel commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- ✓ 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.
- ✓ Ventilation : les coffres gaines, conduits de fumée, tête de cheminée, les tuyaux de ventilation des W.C, des salles de bains et des cuisines.
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble ;
- ✓ Installations d'éclairage se trouvant dans l'immeuble ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Locaux poubelles avec leurs accessoires ;
- ✓ Appareils et installations de défense contre l'incendie.
- ✓ Administration de l'immeuble, dépendances et autres locaux des services communs.

- ✓ Installation téléphonique.

**Article 8 : Murs mitoyens :**

Les murs et cloisons non porteurs séparant deux appartements sont mitoyens entre les parties privatives contiguës. (Article 4 bis de la loi précitée)

## CHAPITRE V

### Droits et obligations des copropriétaires et occupants

**Article 9 : Usage des parties communes :**

- 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.
- 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 faire un 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 :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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 : des parties communes

1. 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.
  - Aménagement d'accès réservés aux handicapés.
  - 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 estimés provisoirement aux dépenses annuelles sont estimés à la somme de .....\*

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.

\*Selon les cas

**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 X

### 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 :

- L'exécution des dispositions du règlement de copropriété ;
- La préparation de l'ordre du jour des réunions de l'assemblée générale
- La concrétisation des décisions de l'assemblée générale à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical ou au tiers ;
- Veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et des équipements communs ;
- Les réparations urgentes ;
- La préparation du budget prévisionnel du syndicat en vue de son examen et son approbation par l'assemblée générale ;
- 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 ;
- Le recouvrement des charges des copropriétaires contre récépissé ;
- Aviser les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat tous les trois mois ;
- 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 ;
- Entreprendre des démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- 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 , juillet 2017**

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM49” OBJET DU TF27842/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM49** d'une superficie de **623m<sup>2</sup>** objet du **TF :27842/78**

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-II-IMM49, objet du TF : 27842/78 d'une superficie de 623m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée. 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir. Il a pour limites :

- Au Nord Est** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud Est** : T...../78 (RDC+3Etages): +Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38  
**Au Sud-Ouest** : Rue de lotissement de 30m T.46630/38+ T.27843/78 (RDC+3Etages)  
**Au Nord-Ouest** : Rue de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties. 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 623m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 63m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers, une entrée de l'immeuble, une nourrice et puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 626m<sup>2</sup> (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25-25<sup>a</sup>** de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 74m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 50m<sup>2</sup> de surface, composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 51m<sup>2</sup> de surface, composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35-35<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 47m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 79m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 50m<sup>2</sup> de surface, composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 51m<sup>2</sup> de surface, composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44-44<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45-45<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 79m<sup>2</sup> de surface (dont 2m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 627m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 536m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 28m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 52m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 11m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NVi (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	47	2,57
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,68
3	3		<u>Appartement</u>	49	2,68
4	4		<u>Appartement</u>	49	2,68
5	5		<u>Appartement</u>	49	2,68
6	6		<u>Appartement</u>	47	2,57
7	7		<u>Appartement</u>	49	2,68
8	8		<u>Appartement</u>	49	2,68
9	9		<u>Appartement</u>	20	1,01
10	16	1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47	2,57
11	17		<u>Appartement</u>	49	2,68
12	18		<u>Appartement</u>	49	2,68
13	19		<u>Appartement</u>	50	2,73
14	20		<u>Appartement</u>	49	2,68
15	21		<u>Appartement</u>	47	2,57
16	22		<u>Appartement</u>	49	2,68
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,58
18	24		<u>Appartement</u>	49	2,68
19	25-25 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	29	1,58
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47	2,57
21	28		<u>Appartement</u>	50	2,73
22	29		<u>Appartement</u>	50	2,73
23	30		<u>Appartement</u>	51	2,79
24	31		<u>Appartement</u>	50	2,73
25	32		<u>Appartement</u>	47	2,57
26	33		<u>Appartement</u>	49	2,68
27	34-34 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	48	2,62

28	35-35 <sup>a</sup>	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,62</b>
29	36		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,68</b>
30	37		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,57</b>
31	38		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,68</b>
32	39		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,73</b>
33	40		<u>Appartement</u>	<b>51</b>	<b>2,79</b>
34	41		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,68</b>
35	42		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,57</b>
36	43		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,68</b>
37	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,62</b>
38	45-45 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,62</b>
39	46		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,68</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1831</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 27842/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
2		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
3		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
4		-Appartement		46	49	16.67	26.76	
5		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
6		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
7		-Appartement	<b>Rez de chaussée</b>	49	49	16.67	26.76	
8		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
9		-Appartement	De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	2	20	6.81	10.91	
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		63	63			
	11	- Murs. piliers et gaines.		76	76			
	12	-Délaissé		7	7			
	13	-Passage sous saba.		41	41			
	14	-Cour inaccessible.		8	8			
	15	-Conciergerie		20	20			
				<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>138.81</b>	<b>222.81</b>

16		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
17		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
18		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
19		-Appartement		50	50	17.02	27.31	
20		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
21		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
22		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	28	29	9.88	15.84	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement	De la Cote 3.60m à la	49	49	16.67	26.76	
25-25 <sup>a</sup>		-Appartement	Cote 6.40m	28	29	9.88	15.84	25 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		73	74			
	13	-Vide sur saba.		41	41			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		16	16			
				<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>626</b>	<b>152.11</b>	<b>244.13</b>
27		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
28		-Appartement		50	50	17.02	27.31	
29		-Appartement		50	50	17.02	27.31	
30		-Appartement		51	51	17.35	27.85	
31		-Appartement		50	50	17.02	27.31	
32		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
33		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	47	48	16.33	26.22	34 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
35-35 <sup>a</sup>		-Appartement	De la Cote 6.60m à la	47	48	16.33	26.22	35 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
36		-Appartement	Cote 9.40m	49	49	16.67	26.76	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		47	47			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		77	79			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		12	12			

			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>166.39</b>	<b>267.08</b>	
37		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
38		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
39		-Appartement		50	50	17.02	27.31	
40		-Appartement		51	51	17.35	27.85	
41		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
42		-Appartement		47	47	15.99	25.67	
43		-Appartement		49	49	16.67	26.76	
44-44 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b>	47	48	16.33	26.22	44 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
45-45 <sup>a</sup>		-Appartement		47	48	16.33	26.22	45 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
46		-Appartement	De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m	49	49	16.67	26.76	
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		77	79			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		13	13			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>	<b>165.69</b>	<b>265.98</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b>Terrasse</b>	533	536			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escaliers et vide sur puits de lumière.	Au dessus de la cote 12.60m	28	28			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		51	52			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide		11	11			
			<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>627</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>623</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C., etc...
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM48” OBJET DU T.F.23772/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM48** d'une superficie de **622m<sup>2</sup>** objet du titre foncier **23772/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM48**, objet du **T.23772/78** d'une superficie de **622m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

**Au Nord** : T.23771/78 (RDC+3Etages) +Voie de lotissement de 13.50m  
T.46630/38.

**A l'Est** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

**Au Sud** : Voie de lotissement de 20m T.46630/38

**A l'Ouest** : Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **622m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 62m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble, une nourrice, un local social et d'une locale poubelle.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 78m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **625m<sup>2</sup>** (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 78m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33-33<sup>a</sup>**: de 46m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 82m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salons, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43-43<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine une buanderie, un balcon un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44-44<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 81m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 626m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 543m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 29m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 42m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	49	2,70
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,70
3	3		<u>Appartement</u>	49	2,70
4	4		<u>Appartement</u>	48	2,65
5	5		<u>Appartement</u>	46	2,56
6	6		<u>Appartement</u>	49	2,70
7	7		<u>Appartement</u>	20	1,10
8	8		<u>Appartement</u>	48	2,65
9	9		<u>Appartement</u>	47	2,59
10	16		<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	49
11	17	<u>Appartement</u>		49	2,70
12	18	<u>Appartement</u>		49	2,70
13	19	<u>Appartement</u>		48	2,65
14	20	<u>Appartement</u>		47	2,59
15	21	<u>Appartement</u>		48	2,65
16	22-22 <sup>a</sup>	<u>Appartement</u>		28	1,54
17	23-23 <sup>a</sup>	<u>Appartement</u>		28	1,54
18	24	<u>Appartement</u>		48	2,65
19	25	<u>Appartement</u>		47	2,59
20	27	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	50	2,76
21	28		<u>Appartement</u>	50	2,76
22	29		<u>Appartement</u>	50	2,76
23	30		<u>Appartement</u>	49	2,70
24	31		<u>Appartement</u>	47	2,59
25	32		<u>Appartement</u>	49	2,70

26	33-33 <sup>a</sup>	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>46</b>	<b>2,54</b>
27	34-34 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
28	35		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
29	36		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
30	37		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
31	38		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,76</b>
32	39		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,76</b>
33	40		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,67</b>
34	41		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
35	42		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
36	43-43 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
37	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
38	45		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
39	46		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1813</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncière : 23772/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M <sup>2</sup> )		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m <sup>2</sup> )	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	49	49	16.81	27.03	
2		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
3		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
4		-Appartement		48	48	16.47	26.48	
5		-Appartement		46	46	15.81	25.35	
6		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
7		-Appartement		20	20	6.86	11.03	
8		-Appartement		48	48	16.47	26.48	
9		-Appartement		47	47	16.12	25.92	
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		62	62			
	11	- Murs, piliers et gaines.		78	78			
	12	-Délaissé		13	13			
	13	-Passage sous saba.		36	36			
	14	-Cour inaccessible.		9	9			
	15	-Conciergerie.		19	19			
<b>Total</b>			<b>622</b>	<b>622</b>	<b>138.97</b>	<b>223.38</b>		

16		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
17		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
18		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
19		-Appartement		48	48	16.47	26.48	
20		-Appartement		47	47	16.12	25.92	
21		-Appartement		48	48	16.47	26.48	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		27	28	9.61	15.44	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	27	28	9.61	15.44	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement	De la Cote 3.60m à la	48	48	16.47	26.48	
25		-Appartement	Cote 6.40m	47	47	16.12	25.92	
	10	- Cage d'escalier et Vide sur P, L		49	49			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		77	78			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	-Vide sur saba.		41	41			
	26	-Vide.		16	16			
				<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>625</b>	<b>151.30</b>	<b>243.25</b>
27		-Appartement		50	50	17.15	27.58	
28		-Appartement		50	50	17.15	27.58	
29		-Appartement		50	50	17.15	27.58	
30		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
31		-Appartement		47	47	16.12	25.92	
32		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
33-33 <sup>a</sup>		-Appartement		45	46	15.78	25.37	33 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	46	47	16.12	25.92	34 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
35		-Appartement	De la Cote 6.60m à la	49	49	16.81	27.03	
36		-Appartement	Cote 9.40m	47	47	16.12	25.92	
	10	- Cage d'escalier et Vide sur P, L		49	49			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		79	82			11 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		12	12			

			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>627</b>	<b>166.02</b>	<b>266.96</b>	
37		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
38		-Appartement		50	50	17.15	27.58	
39		-Appartement		50	50	17.15	27.58	
40		-Appartement		48	48	16.50	26.48	
41		-Appartement		47	47	16.12	25.92	
42		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
43-43 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m	46	47	16.12	25.92	43 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 44 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
44-44 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.12	25.92	
45		-Appartement		49	49	16.81	27.03	
46		-Appartement		47	47	16.12	25.92	
	10	- Cage d'escalier et Vide sur P, L.		49	49			11 <sup>a</sup> =2m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		78	81			
	26	-Vide.		14	14			
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>627</b>	<b>165.71</b>	<b>266.41</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 12.60m	540	543			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb 11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escalier et Vide sur P, L.		29	29			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		41	42			
	26	-Vide		12	12			
			<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>626</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>622</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM47” OBJET DU T.F.23771/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM47** d'une superficie de **624m<sup>2</sup>** objet du titre foncier: **23771/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite AMAL-II-IMM47, objet du T.23771/78 d'une superficie de 624m<sup>2</sup>. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>A l'Est</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: T.23772/78 (RDC+3Etages) +Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38.
<b><u>A l'Ouest</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 624m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 63m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, une entrée de l'immeuble, une nourrice, un local social et d'une locale poubelle.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 77m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 9m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 627m<sup>2</sup> (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>**: de 29m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>**: de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, une cuisine, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 78m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 16m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 629m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29-29<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30-30<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34**: de 50 de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 83m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 629m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39-39<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40-40<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, une chambre, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 49m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 83m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

### **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 628m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 545m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 29m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 42m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	47	2,59
2	2		<u>Appartement</u>	49	2,70
3	3		<u>Appartement</u>	48	2,64
4	4		<u>Appartement</u>	47	2,59
5	5		<u>Appartement</u>	48	2,64
6	6		<u>Appartement</u>	50	2,75
7	7		<u>Appartement</u>	20	1,10
8	8		<u>Appartement</u>	49	2,70
9	9		<u>Appartement</u>	49	2,70
10	16		1 <sup>er</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47
11	17	<u>Appartement</u>		49	2,70
12	18	<u>Appartement</u>		48	2,64
13	19	<u>Appartement</u>		46	2,53
14	20	<u>Appartement</u>		48	2,64
15	21	<u>Appartement</u>		50	2,75
16	22-22 <sup>a</sup>	<u>Appartement</u>		29	1,60
17	23-23 <sup>a</sup>	<u>Appartement</u>		28	1,54
18	24	<u>Appartement</u>		49	2,70
19	25	<u>Appartement</u>		49	2,70
20	27	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	46	2,53
21	28		<u>Appartement</u>	50	2,75
22	29-29 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,59
23	30-30 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	47	2,59

24	31		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
25	32		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
26	33		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
27	34		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
28	35		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
29	36		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
30	37	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
31	38		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
32	39-39 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
33	40-40 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
34	41		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
35	42		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
36	43		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
37	44		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
38	45		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
39	46		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
<b><u>Total</u></b>				<b>1816</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 23771/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	47	47	16.15	25.88	
2		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
3		-Appartement		48	48	16.49	26.43	
4		-Appartement		47	47	16.15	25.88	
5		-Appartement		48	48	16.49	26.43	
6		-Appartement		50	50	17.18	27.53	
7		-Appartement		20	20	6.85	11.05	
8		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
9		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
	10	- Entrée, C.E, Nourrice et puits de lumière.		63	63			
	11	- Murs, piliers et gaines.		77	77			
	12	-Délaissé		13	13			
	13	-Passage sous saba.		36	36			
	14	-Cour inaccessible.		9	9			
	15	-Conciergerie.		19	19			
<b>Total</b>			<b>624</b>	<b>624</b>	<b>139.83</b>	<b>224.14</b>		

16		-Appartement		47	47	16.15	25.88	
17		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
18		-Appartement		48	48	16.49	26.43	
19		-Appartement		46	46	15.81	25.33	
20		-Appartement		48	48	16.49	26.43	
21		-Appartement		50	50	17.18	27.53	
22-22 <sup>a</sup>		-Appartement		28	29	9.96	16.00	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23 <sup>a</sup>		-Appartement		27	28	9.62	15.42	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
25		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
			<b>Premier Etage</b>					
			De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m					
	10	- Cage d'escalier et vide sue P, L.		49	49			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		77	78			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	-Vide sur saba.		41	41			
	26	-Vide.		16	16			
			<b>Total</b>	<b>624</b>	<b>627</b>	<b>152.22</b>	<b>243.96</b>	
27		-Appartement		46	46	15.81	25.33	
28		-Appartement		50	50	17.18	27.53	
29-29 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.15	25.88	29 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
30-30 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.15	25.88	30 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
31		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
32		-Appartement		47	47	16.15	25.88	
33		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
34		-Appartement		50	50	17.18	27.53	
35		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
36		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
			<b>Deuxième Etage</b>					
			De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m					
	10	- Cage d'escalier et vide sue P, L		49	49			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		80	83			11 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		14	14			

			<b>Total</b>	<b>624</b>	<b>629</b>	<b>165.98</b>	<b>265.95</b>	
37		-Appartement		47	47	16.15	25.88	39 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 40 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
38		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
39-39 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.15	25.88	
40-40 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.15	25.88	
41		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
42		-Appartement		47	47	16.15	25.88	
43		-Appartement		48	48	16.49	26.43	
44		-Appartement		50	50	17.18	27.53	
45		-Appartement		50	50	17.18	27.53	
46		-Appartement		49	49	16.84	26.98	
			<b><u>Troisième Etage</u></b>					
			De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m					
	10	- Cage d'escalier et vide sue P, L.		49	49			11 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		80	83			
	26	-Vide.		14	14			
			<b>Total</b>	<b>624</b>	<b>629</b>	<b>165.97</b>	<b>265.95</b>	
	47-47 <sup>a</sup>	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	542	545			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escalier et vide sue P, L.		29	29			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		41	42			
	26	-Vide	Au dessus de la cote 12.60m	12	12			
			<b>Total</b>	<b>624</b>	<b>628</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>624</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

A l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
“AMAL-II-IMM46” OBJET DU T.F.23770/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM46** d'une superficie de **632m<sup>2</sup>** objet du titre foncier : **23770/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM46**, objet du **T.23770/78** d'une superficie de **632m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: T.23769/78 (RDC+3Etages) +Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38.
<b><u>À l'Est</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38.
<b><u>Au Sud</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38.
<b><u>À l'Ouest</u></b>	: Rue de lotissement de 20m T.46630/38.

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 47 parties, 39 Parties Privatives et 8 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **632m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 15 parties, dont 9 parties privatives et 6 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°5**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°7**: de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'une chambre, une cuisine, un hall et une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°8**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10** : de 62m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, entrée de l'immeuble, une nourrice et puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11**: de 80m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°12**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 36m<sup>2</sup> de surface composée d'un passage sous saba.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 17m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°15** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'une conciergerie.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **635m<sup>2</sup>** (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 14 parties, dont 10 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°16:** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17:** de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18:** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°19:** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20:** de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21:** de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22-22<sup>a</sup>:** de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°23-23<sup>a</sup>:** de 28m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, un hall une toilette.

**PARTIE PRIVATIVE N°24:** de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°25:** de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10 :** de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>:** de 80m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13 :** de 41m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide sur saba.

**PARTIE COMMUNE N°26:** de 25m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 637m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privées et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°27:** de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°28:** de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°29:** de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°30:** de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°31:** de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°32:** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°33-33<sup>a</sup>:** de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°34-34<sup>a</sup>:** de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°35:** de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°36:** de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10:** de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 82m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 637m<sup>2</sup>, (dont 5m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 13 parties, dont 10 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°37**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°38**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°39**: de 50m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°40**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°41**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°42**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°43-43<sup>a</sup>**: de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°44-44<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°45**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°46**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 48m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>**: de 84m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 636m<sup>2</sup> (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb), située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°47-47<sup>a</sup>**: 540m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb), constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°10**: de 29m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et vide sur puits de lumière.

**PARTIE COMMUNE N°11-11<sup>a</sup>** : de 48m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°26**: de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

**Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :**

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$\underline{NV_i = (S_i/S) * 100}$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
5	5		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
6	6		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
7	7		<u>Appartement</u>	<b>19</b>	<b>1,05</b>
8	8		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
9	9		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
10	16	<b>1<sup>er</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
11	17		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
12	18		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
13	19		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
16	22-22 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>28</b>	<b>1,54</b>
17	23-23 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>28</b>	<b>1,54</b>
18	24		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>
19	25	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
20	27	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
21	28		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
22	29		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>
23	30		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>

24	31	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
25	32		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
26	33-33 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,65</b>	
27	34-34 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
28	35		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
29	36		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
30	37		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
31	38		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
32	39		<u>Appartement</u>	<b>50</b>	<b>2,75</b>	
33	40		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
34	41		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
35	42		<u>Appartement</u>	<b>49</b>	<b>2,70</b>	
36	43-43 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>	
37	44-44 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
38	45		<u>Appartement</u>	<b>48</b>	<b>2,64</b>	
39	46		<u>Appartement</u>	<b>47</b>	<b>2,59</b>	
<b><u>Total</u></b>				<b>1816</b>	<b>100</b>	

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncière : 23770/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<u>Rez de chaussée</u>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	49	49	17.05	26.98	
2		-Appartement		48	48	16.70	26.43	
3		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
4		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
5		-Appartement		47	47	16.36	25.88	
6		-Appartement		48	48	16.70	26.43	
7		-Appartement		19	19	6.67	10.53	
8		-Appartement		48	48	16.70	26.43	
9		-Appartement		47	47	16.36	25.88	
	10	- Entrée de l'immeuble, C.E, Nourrice, Gaine technique et puits de lumière		62	62			
	11	- Murs, piliers et gaines.		80	80			
	12	-Délaissé		13	13			
	13	-Passage sous saba.		36	36			
	14	-Cour inaccessible.		17	17			
	15	-Conciergerie.		20	20			
<b>Total</b>				<b>632</b>	<b>632</b>	<b>140.64</b>	<b>222.52</b>	

16		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
17		-Appartement		48	48	16.70	26.43	
18		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
19		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
20		-Appartement		47	47	16.36	25.88	
21		-Appartement		48	48	16.70	26.43	
22-22a		-Appartement		27	28	9.74	15.42	22 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
23-23a		-Appartement	<b>Premier Etage</b>	27	28	9.74	15.42	23 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
24		-Appartement		48	48	16.70	26.43	
25		-Appartement	De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	47	47	16.36	25.88	
	10	- Cage d'escalier et vide sur P, L		48	48			
	11-11a	- Murs, piliers et gaines.		79	80			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	13	Vide sur saba.		41	41			
	26	-Vide.		25	25			
			<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>635</b>	<b>153.45</b>	<b>242.83</b>	
27		-Appartement		50	50	17.40	27.53	
28		-Appartement		50	50	17.40	27.53	
29		-Appartement		50	50	17.40	27.53	
30		-Appartement		50	50	17.40	27.53	
31		-Appartement		47	47	16.36	25.88	
32		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
33-33 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Deuxième Etage</b>	47	48	16.70	26.43	33 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
34-34 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.36	25.88	34 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
35		-Appartement	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	49	49	17.05	26.98	
36		-Appartement		47	47	16.36	25.88	
	10	- Cage d'escalier et vide sur P, L.		48	48			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		79	82			11 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide.		20	20			

			<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>637</b>	<b>169.48</b>	<b>268.15</b>	
37		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
38		-Appartement		50	50	17.40	27.53	
39		-Appartement		50	50	17.40	27.53	
40		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
41		-Appartement		47	47	16.36	25.88	
42		-Appartement		49	49	17.05	26.98	
43-43 <sup>a</sup>		-Appartement	<b>Troisième Etage</b> De la Cote 9.60m à la Cote 12.40m	47	48	16.70	26.43	43 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb 44 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
44-44 <sup>a</sup>		-Appartement		46	47	16.36	25.88	
45		-Appartement		48	48	16.70	26.43	
46		-Appartement		47	47	16.36	25.88	
	10	- Cage d'escalier et vide sur P, L.			48	48		
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		81	84			
	26	-Vide.		21	21			
			<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>637</b>	<b>168.43</b>	<b>266.50</b>	
	47-47a	- Terrasse	<b>Terrasse</b> Au dessus de la cote 12.60m	537	540			47 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	10	- Cage d'escalier et vide sur P, L.		29	29			
	11-11 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		47	48			11 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	26	-Vide		19	19			
			<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>636</b>			
		<b>Totaux Généraux</b>				<b>632</b>	<b>1000</b>	



## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;

- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction divise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divise dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance individuelle.

à sa parties

L'assemblée générale élit parmi ses membre, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne une secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

réunion, son président procès verbal de la

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leurs usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs au parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espace pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de

prise des décisions par doit notifier à tous les réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée par huissier de justice.

avec accusé de réception, soit

Toute personne lésée peut avoir recours au président du du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours

tribunal de première instance sont contraires aux textes en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

## **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

## **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

## **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

À l'expiration de sa mission, le syndic 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 du syndicat la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

# **TITRE QUATRIÈME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES**

## **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

Plaques d'identité :

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

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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixé en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas ou un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaire en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas ou l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instant prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée général, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommage causées aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privés par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privés d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point du vue des risques civils le responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités alloués en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.

-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayant cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

### **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
‘‘AMAL-II-IMM45’’ OBJET DU TF.23769/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM45** d'une superficie de **263m<sup>2</sup>** objet du **TF.23769/78**.

Ayant 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 (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM45**, objet du **TF.23769/78** d'une superficie de **263m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: Parking T.46630/38
<b><u>Au Est</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: T.23770/78 (RDC+3Etages)
<b><u>Au Ouest</u></b>	: Voie de lotissement de 13.50m T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 22 parties, 16 Parties Privatives et 6 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de **263m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 28m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier, entrée de l'immeuble et local technique.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 34m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 7m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé.

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 8m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de **263m<sup>2</sup>**, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 19m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 35m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 4m<sup>2</sup> de surface composée d'une terrasse inaccessible.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 264m<sup>2</sup> (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 49m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 19m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 35m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 20m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 264m<sup>2</sup> (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 7 parties, dont 4 parties privatives et 3 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 47m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 46m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 19m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 36m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb), composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 21m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 263m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 204m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 14m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 26m<sup>2</sup> de surface composée des murs, piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 19m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	RDC	<u>Appartement</u>	46	6.13
2	2		<u>Appartement</u>	47	6.27
3	3		<u>Appartement</u>	47	6.27
4	4		<u>Appartement</u>	46	6.13
5	9	1 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	46	6.13
6	10		<u>Appartement</u>	47	6.27
7	11		<u>Appartement</u>	47	6.27
8	12		<u>Appartement</u>	46	6.13
9	15	2 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	46	6.13
10	16		<u>Appartement</u>	48	6.40
11	17		<u>Appartement</u>	49	6.53
12	18		<u>Appartement</u>	47	6.27
13	19	3 <sup>ème</sup> Etage	<u>Appartement</u>	47	6,27
14	20		<u>Appartement</u>	47	6,27
15	21		<u>Appartement</u>	48	6,40
16	22		<u>Appartement</u>	46	6.13
<i>Total</i>				750	100

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

**Titre Foncier : 23769/78**

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	46	46	16.13	61.33	
2		-Appartement		47	47	16.48	62.67	
3		-Appartement		47	47	16.48	62.67	
4		-Appartement		46	46	16.13	61.33	
	5	- Entrée de l'immeuble, C.E, et Local technique.		28	28			
	6	- Murs, piliers et gaines.		34	34			
	7	-Délaissé		7	7			
	8	-Cour inaccessible.		8	8			
			<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>263</b>	<b>65.22</b>	<b>248.00</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	46	46	16.13	61.33	
10		-Appartement		47	47	16.48	62.67	
11		-Appartement		47	47	16.48	62.67	
12		-Appartement		46	46	16.13	61.33	
	5	- Cage d'escalier		19	19			
	6	- Murs, piliers et gaines.		35	35			
	13	- Terrasse Inaccessible.		4	4			
	14	-Vide.		19	19			
			<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>263</b>	<b>65.22</b>	<b>248.00</b>	

15		-Appartement		46	46	16.13	61.33	
16		-Appartement		48	48	16.84	64.00	
17		-Appartement		49	49	17.19	65.33	
18		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	47	47	16.48	62.67	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la	19	19			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 9.40m	34	35			
	14	-Vide.		20	20			
			<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>364</b>	<b>66.64</b>	<b>253.33</b>	
19		-Appartement		47	47	16.48	62.67	
20		-Appartement		47	47	16.48	62.67	
21		-Appartement		48	48	16.83	64.00	
22		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	46	46	16.13	61.33	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60m à la	19	19			6 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.	Cote 12.40m	35	36			
	14	-Vide.		21	21			
			<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>264</b>	<b>65.92</b>	<b>250.67</b>	
	23	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>	204	204			
	5	- Cage d'escalier		14	14			
	6	- Murs, piliers et gaines.	Au dessus de la cote	26	26			
	14	-Vide	12.60m	19	19			
			<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>263</b>			
			<b>Totaux Généraux</b>			<b>263</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipement similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constater le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

#### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

#### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOME  
"AMAL-II-IMM44" OBJET DU T.F 23768/78  
SITUE A PREFECTURE DE SKHIRAT TEMARA  
VILLE NOUVELLE DE TAMESNA

PREAMBULE

Nous soussigné, Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna ayant l'intention de partager en appartement l'immeuble **AMAL-II-IMM44** d'une superficie de **347m<sup>2</sup>** objet du titre foncier **23768/78**.

Ayant établi conformément au **Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002)** portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (\*), le présent règlement de copropriété qui est destiné à définir les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et commune et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et son adjoint et, la cas échéant du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relative aux parties communes à chaque partie privative.

Il oblige donc les différents copropriétaires actuels et futurs et leurs ayant cause concessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouit par le fond ou le revenu des appartements ou locaux commerciaux faisant partie de l'immeuble l'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions ou toutes leurs formes, dans chaque bail ou acte de location, en un mot, dans son acte passif ou actif que produira par son effet ou sa conséquence un changement d'occupant ou de propriétaire d'une fraction il sera spécifié sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementé autorisé à dresser ces actes par loi régissant ladite profession.

Sont accompagnés au présent règlement, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties privatives et communes. Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelle faites conformément à la loi 18-00 susmentionnée doit faire l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Skhirat.

---

(\*) Publié au Bulletin Officiel n°5054 du 7 Novembre 2002, P.1220.

# **TITRE PREMIER : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

## **I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est construit sur un terrain de la propriété dite **AMAL-II-IMM44**, objet du **TF: 23768/78** d'une superficie de **347m<sup>2</sup>**. Composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et une terrasse. D'une hauteur de 12.60 au dessus du trottoir, Il a pour limites :

<b><u>Au Nord</u></b>	: Rue de lotissement de 30m T.46630/38
<b><u>A l'Est</u></b>	: Parking T.46630/38
<b><u>Au Sud</u></b>	: T.23767/78 (RDC+3Etages)
<b><u>A l'Ouest</u></b>	: Parking T.46630/38

## **II. DIVISION PAR NIVEAU ET PAR PARTIE**

L'immeuble est divisé en 23 parties, 16 Parties Privatives et 7 Parties Communes. Les paragraphes qui suivent décrivent les détails des parties par niveau.

### **REZ DE CHAUSSEE**

Le rez de chaussée couvrant une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 0.60m et la cote 3.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 4 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°1**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°2**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°3**: de 56m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°4**: de 59m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 36m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier et une entrée de l'immeuble et nourrice et local technique.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines

**PARTIE COMMUNE N°7**: de 23m<sup>2</sup> de surface composée d'un délaissé

**PARTIE COMMUNE N°8** : de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'une cour inaccessible.

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 3.60m et la cote 6.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 8 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°9**: de 73m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°10**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE PRIVATIVE N°11**: de 58m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE PRIVATIVE N°12**: de 60m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 48m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 25m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **DEUXIEME ETAGE**

Le deuxième étage couvre une superficie de 351m<sup>2</sup>, (dont 4m<sup>2</sup> de surplomb) compris entre la cote 6.60m et la cote 9.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 8 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°15**: de 76m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°16-16<sup>a</sup>**: de 63m<sup>2</sup> de surface (dont 1m<sup>2</sup> de surplomb) composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°17**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°18**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6-6<sup>a</sup>**: de 47m<sup>2</sup> de surface (dont 3m<sup>2</sup> de surplomb) composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13**: de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 12m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TROISIEME ETAGE**

Le troisième étage couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, compris entre la cote 9.60m et la cote 12.40m d'une hauteur intérieur de 2.80m, il est divisé en 8 parties, dont 4 parties privatives et 8 parties communes détaillées comme suit :

**PARTIE PRIVATIVE N°19**: de 74m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué de deux salons, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°20**: de 62m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un hall un balcon un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°21**: de 64m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie un balcon un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE PRIVATIVE N°22**: de 63m<sup>2</sup> de surface composée d'un appartement, constitué d'un salon, deux chambres, une cuisine, une buanderie deux balcons un hall un dégagement une toilette et une douche.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 22m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escalier.

**PARTIE COMMUNE N°6**: de 45m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°13** : de 3m<sup>2</sup> de surface composée d'un auvent.

**PARTIE COMMUNE N°14** : de 14m<sup>2</sup> de surface composée d'un vide.

## **TERRASSE**

La terrasse couvre une superficie de 347m<sup>2</sup>, située au dessus de la cote 12.60m constituée de 4 parties communes définies et numérotées comme suit :

**PARTIE COMMUNE N°23**: 288m<sup>2</sup> de surface constituée d'une terrasse.

**PARTIE COMMUNE N°5** : de 15m<sup>2</sup> de surface, composée d'une cage d'escaliers.

**PARTIE COMMUNE N°6** : de 31m<sup>2</sup> de surface composée des murs piliers et gaines.

**PARTIE COMMUNE N°14**: de 13m<sup>2</sup> de surface composée d'un Vide.

#### IV. Le nombre des voix des copropriétaires

Le nombre des voix des copropriétaires est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribué :

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

<i>N° d'ordre de la partie privative</i>	<i>Indice</i>	<i>Niveau</i>	<i>Consistance</i>	<i>Si (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NV<sub>i</sub> (%)</i>
1	1	<b>RDC</b>	<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,85</b>
2	2		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,55</b>
3	3		<u>Appartement</u>	<b>56</b>	<b>5,55</b>
4	4		<u>Appartement</u>	<b>59</b>	<b>5,85</b>
5	19	<b>1<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>73</b>	<b>7,25</b>
6	10		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,75</b>
7	11		<u>Appartement</u>	<b>58</b>	<b>5,75</b>
8	12		<u>Appartement</u>	<b>60</b>	<b>5,95</b>
9	15	<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>76</b>	<b>7,53</b>
10	16-16 <sup>a</sup>		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,24</b>
11	17		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,34</b>
12	18		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,34</b>
13	19	<b>3<sup>ème</sup> Etage</b>	<u>Appartement</u>	<b>74</b>	<b>7,33</b>
14	20		<u>Appartement</u>	<b>62</b>	<b>6,14</b>
15	21		<u>Appartement</u>	<b>64</b>	<b>6,34</b>
16	22		<u>Appartement</u>	<b>63</b>	<b>6,24</b>
<i><u>Total</u></i>				<b>1009</b>	<b>100</b>

### III. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES- PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION

Titre Foncier : 23768/78

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (EN M²)		QUOTE-PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEME D'INDIVISION AU 1/1000 OU 1/10 000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			
1		-Appartement	<b><u>Rez de chaussée</u></b>  De la Cote 0.60m à la Cote 3.40m	59	59	20.29	58.47	
2		-Appartement		56	56	19.26	55.50	
3		-Appartement		56	56	19.26	55.50	
4		-Appartement		59	59	20.29	58.47	
	5	- Entré de l'immeuble, C.E, et Nourrice, et Local technique.		36	36			
	6	- Murs, piliers et gaines.		45	45			
	7	-Délaissé		23	23			
	8	-Cour inaccessible		13	13			
<b>Total</b>				<b>347</b>	<b>347</b>	<b>79.10</b>	<b>227.94</b>	
9		-Appartement	<b><u>Premier Etage</u></b>  De la Cote 3.60m à la Cote 6.40m	73	73	25.10	72.36	
10		-Appartement		58	58	19.95	57.48	
11		-Appartement		58	58	19.95	57.48	
12		-Appartement		60	60	20.63	59.46	
	5	- Cage d'escalier		22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		48	48			
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		25	25			
<b>Total</b>				<b>347</b>	<b>347</b>	<b>85.63</b>	<b>246.78</b>	

15		-Appartement		76	76	26.13	75.32	16 <sup>a</sup> =1m <sup>2</sup> de surplomb
16-16 <sup>a</sup>		-Appartement		62	63	21.67	62.44	
17		-Appartement		64	64	22.01	63.43	
18		-Appartement	<b><u>Deuxième Etage</u></b>	64	64	22.01	63.43	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 6.60m à la Cote 9.40m	22	22			6 <sup>a</sup> =3m <sup>2</sup> de surplomb
	6-6 <sup>a</sup>	- Murs, piliers et gaines.		44	47			
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		12	12			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>351</b>	<b>91.82</b>	<b>264.62</b>	
19		-Appartement		74	74	25.45	73.34	
20		-Appartement		62	62	21.32	61.45	
21		-Appartement		64	64	22.01	63.43	
22		-Appartement	<b><u>Troisième Etage</u></b>	63	63	21.67	62.44	
	5	- Cage d'escalier	De la Cote 9.60 à la Cote 12.40m	22	22			
	6	- Murs, piliers et gaines.		45	45			
	13	- Auvent.		3	3			
	14	-Vide.		14	14			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>90.45</b>	<b>260.66</b>	
	23	- Terrasse	<b><u>Terrasse</u></b>  Au dessus de la cote 12.60m	288	288			
	5	- Cage d'escalier		15	15			
	6	- Murs, piliers et gaines.		31	31			
	14	-Vide		13	13			
			<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>347</b>			
<b>Totaux Généraux</b>						<b>347</b>	<b>1000</b>	

## **TITRE DEUXIEME : PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **I. CONSISTANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier en respect de la destination qui leur est fixée.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.
- 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 barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des W. C, etc. ..
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 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 trouvera à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **II. CONSISTANCE DES PARTIES COMMUNE**

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires de certains d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- L'entrée destinés à l'usage commun ;
- Les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;

Sont considérées également comme parties communes sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- Les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

### **III. DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélévation de l'immeuble ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;

- Le droit d'excavation.

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction indivise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

#### **IV. LA QUOTE-PART DU COPROPRIETAIRE**

Sauf disposition contraire des titres de propriété, la quote-part de chaque copropriétaire dans des parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

### **TITRE TROISIEME : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **I. ATTRIBUTION DU SYNDICAT**

Tous les copropriétaires d'immeuble divisée par appartement, étages et locaux, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaire ;

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic ;

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des répartitions de l'immeuble et travaux effectués pour sa maintenance ;

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice ;

#### **II. NOMINATION DU SYNDICAT**

Le syndicat sera nommé à la majorité des voix des copropriétaires de l'immeuble. Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

#### **III. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDIC**

##### ***a- Présentation et attributions***

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi 18-00 et au présent règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic.

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresser un projet d'ordre du jour.

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa parties individuelle.

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès verbal de la réunion, et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix de copropriétaires présents ou représentés, des décisions et des mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celle relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra des décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéa du présent article.

### ***b) Décisions prises à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires***

A la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- Elaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissances ;
- Réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge ;
- Révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la loi 18-00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- Octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ;
- Réalisation des grands travaux d'entretien ;
- Installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires ;
- Mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

### ***c) Décisions prises à l'unanimité***

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- Edification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création des locaux à usage individuel ;
- Conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;
- Création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- Cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices ;
- Réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

### ***d) Notification des décisions de l'assemblée générale***

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

#### ***e) Budget prévisionnel du syndicat***

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, il est réunie dans un délai de six mois à compter de dernier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et les produits de l'exercices, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réceptions par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigible après mise en demeure par lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

### **IV. MISSION DU SYNDIC**

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- De concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers ;
- De veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipement communs ;
- D'effectuer les réparations urgentes même d'office ;
- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale ;
- De collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- De délivrer un récépissé au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire ;
- De communiquer la situation de la trésorerie du syndicat au copropriétaires, au moins tout les trois moi ;
- De tenir les archives et les registre relatifs à l'immeubles et au syndicat et faciliter à tout les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenu de l'assemblée générale dans l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- D'entreprendre les démarches administratifs qui lui sont reconnues et celle qui lui sont déléguées ;
- De représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

### **V. DÉCÈS ET RÉVOGATION OU DÉMISSION DU SYNDIC**

En cas du décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attribution que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement le même attribution en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

#### **IV. EXPIRATION DE LA MISSION DU SYNDIC**

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

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes, ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

## **TITRE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES DES COPROPRIETAIRES**

### **I. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ***a) Dispositions générales***

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de leg ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises le syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire a droit d'accès au archives registre du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

#### ***b) 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 ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

#### ***c) 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 ligne ou tapis aux balcons et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux 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 régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.

### Plaques d'identité :

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

### 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 :

a) les copropriétaires doivent prendre en charge l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou faire 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 des copropriétaires.

Les copropriétaires devront supporter 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..

b) sous peine d'engager leur responsabilité, les copropriétaires ne pourront effectuer à l'intérieur des parties privatives des travaux ou modifications qui :

- Concernent les gros-œuvres de l'édifice ou sont de nature à compromettre sa solidité.
- Apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers.
- 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.

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 divisées et n'en pourra être séparé.

c) parkings : les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures. Il ne pourra y être entreposé aucun récipient contenant de l'essence ou des matières inflammables.

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

## **II. USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### ***a) Disposition générale***

Le copropriétaire, ses ayants droits ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou, ses ayant droit ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaire, le litige peut être porté devant le juge des référés qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membre du syndicat ou par un tiers

### ***b) Les charges communes***

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation l'entretien et la gestion des parties communes sont fixés en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président de tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la loi 18-00.

Les comptes des charges communes seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Leur relevé sera, à l'avance, communiqué par le syndic à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont obligation de faire parvenir au syndic leur quote part des charges par chèque bancaire, ou par versement fait à son compte et ce, dans le mois au plus tard de la mise en recouvrement de l'acompte provisionnel ou de la décision de l'assemblée générale fixant les charges communes de l'année.

## **TITRE CINQUIEME : RISQUE CIVIL- ASSURANCE-SINISTRE**

### **I. RISQUE CIVIL-ASSURANCE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré par une compagnie notoirement solvable agréée par l'assemblée générale, contre :

-L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ou locataires, la privation de jouissance.

-La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers soit par le fait de l'immeuble, que les choses ayant le dommage soient communes ou appartiennent à l'un des copropriétaires, soit par le fait de salariés préposés à l'entretien de l'immeuble. Le syndic étant considéré comme tiers.

-La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés et qui seraient imputables à l'ensemble des copropriétaires.

-Les dégâts pouvant être causés aux choses communes et privées par les eaux pluviales ou par une fuite dans les canalisations communes ou privées d'amenée ou d'évacuation des eaux, étant entendu qu chaque copropriétaire ou occupant pourra consulter chez le syndic la police d'assurance souscrite à cet effet de manière à se prémunir éventuellement contre ses propres risques.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les copropriétaires dans les parties indivises de l'immeuble, sans que cela dégage au point de vue des risques civils la responsabilité de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Chaque copropriétaire ou occupant, est tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable le mobilier ou les marchandises se trouvant dans son appartement ou local, contre l'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs.

Le syndic doit d'exiger la justification de cette assurance personnelle et du paiement des primes y afférents.

### **II. SINISTRES**

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des différents polices d'assurances seront encaissées par le syndic en présence de eux copropriétaires spécialement désignés par l'assemblée générale, et à la charge d'effectuer le dépôt à la banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera procédé comme suit en ce qui concerne l'emploi de ces indemnités.

-si le sinistre est partiel, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

-si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le suppléant sera à la charge de tous les copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

-si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent constituera un fonds de réserve.  
-si le sinistre est total ou quasi-total, l'indemnité sera employée à la construction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement. Dans ce cas particulier, les délibérations pour être valables, devront être prises à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix.

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution de reconstruction de l'immeuble, le suppléant sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. Il sera exigible dans les trois mois à compter de la date de réunion de l'assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au légal courent de plein droit à défaut de règlement dans le dit délai.

-Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des matériaux de bâtiment seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

-les stipulations qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absent, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part est sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger son dernier à se soumettre aux dites conventions et décisions.

Le copropriétaire devra notamment obtenir son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, sa part d'indemnité soit versée sans son concours et au besoin hors de sa présence entre les mains du syndic.

## **TITRE SIXIEME : DESACCORDS ET CONFLITS-CLAUSES COMPROMISSOIRES**

Les difficultés de toutes nature qui pourraient naître entre les copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront réglées par voie d'arbitrage dans les conditions suivantes :

Le différent sera soumis au syndic qui devra, dans le délai de trois jours et après avoir entendu les parties, rendre sa sentence qui sera immédiatement exécutoire, dans le cas où la décision du syndic sera repoussée par l'une des parties, chacune de celle-ci désignera un arbitre, à défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, eux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre chargé de les départager et qui se statuera en dernier ressort dans les 15 jours. Ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du présent du tribunal de première instance de Rabat, qui pourra, s'il y a urgence, ordonner la suspension immédiate, à titre provisoire, de la décision du syndic.

## **TITRE SEPTIEME : EXECUTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ainsi qu'il a été dit plus haut le présent règlement est obligatoire pour tous les propriétaires de l'immeuble et leurs ayants cause, locataires, créanciers, hypothécaires, usufruitiers, etc....

En conséquence, il sera fait mention dans tous les contrats translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble, ainsi que dans tous les baux.

Un exemplaire du présent règlement sera en outre déposé à la conservation foncière de rabat, de même que toutes les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement.

## **TITRE HUITIEME : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présents règlement et de ses suites, chacun des copropriétaires devra élire domicile à rabat, à l'adresse qui' il sera tenu d'indiquer au syndic, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du syndic par la désignation de ce dernier.

Fait à Témara, en exemplaires numérotés  
Dont un pour la Conservation Foncière de Skhirat