

ROYAUME DU MAROC

AGENCE NATIONALE

DE LA CONSERVATION FONCIERE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

DIRECTION DU CADASTRE ET DE LA
CARTOGRAPHIE

CADASTRE DE KHOURIBGA

REGLEMENT DE COPROPRIETE

PROPRIETE DITE : Inbiaat TR3-28

TITRE FONCIER N° : 55511/18

SISE A : Lotissement Al Inbiaat
Province de Khouribga
Ville de Khouribga



NOVEMBRE 2016

Etabli par l' I.G.T. :
YAMOUL MOHAMED

YAMOUL MOHAMED
Ingenieur Géomètre
Bd. Zekka N° 27
Khouribga

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Yamoul Mohamed', written over the typed name and address.

- REGLEMENT DE COPROPRIETE -

CONCERNANT

L'immeuble en copropriété dénommé "INBIAAT TR3-28" objet du titre foncier 55511/18, situé au Lotissement Al Inbiaat, Ville de Khouribga, Province de Khouribga.

- P R E A M B U L E -

- La Société Holding d'Aménagement Al Omrane.

Etant dans l'intention de diviser par appartements l'Immeuble de la propriété dite :

Inbiaat TR3-28 objet du titre foncier **55511/18** d'une superficie totale de **642^{CA}**

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

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

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

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- I – la description sommaire de l'immeuble et la division par partie et par niveau.
- II – le tableau de répartition des parties privatives et des parties communes.
- III – 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**❖ DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble objet du présent règlement est délimité comme suit :

Au Nord : Rue de Lotissement de 25 m
 Au Sud : Place du T.14064/18 et T.55510/18 (T.Nu).
 A l'Est : Rue de Lotissement de 30 m
 A l'Ouest : T.55577/18 (R.d.ch + 2 Etages)

La construction édifée sur la propriété comprenant les parties suivantes :

- 1- Un rez-de-chaussée dédié aux Commerces.
- 2- Trois Etages à Usage d'Habitations.
- 3- Terrasse

d'une hauteur totale de 15.10 m comptée à partir de la côte du seuil.

❖ DIVISION PAR PARTIES

- ❖ L'Immeuble est Divisé en « 45 » Parties : dont « 39 » Trente neuf Parties Privatives et « 6 » Six Parties Communes, détaillés comme suit :

A) REZ DE CHAUSSEE

Couvrant une superficie de 642 m², compris entre la cote 0.20 m et la côte 4.30m, Composé de douze « 12 » Parties privatives et cinq « 5 » parties communes décrites comme suit :

Partie privative n° 1 : Magasin avec W.C : de 22 m² de Surface
Partie privative n° 2 : Magasin avec W.C : de 24 m² de Surface.
Partie privative n° 3 : Magasin avec W.C : de 17 m² de Surface.
Partie privative n° 4 : Magasin avec W.C : de 40 m² de Surface.
Partie privative n° 5 : Magasin avec W.C : de 19 m² de Surface.
Partie privative n° 6 : Magasin avec W.C : de 26 m² de Surface.
Partie privative n° 7 : Magasin avec W.C : de 14 m² de Surface.
Partie privative n° 8 : Magasin avec W.C : de 30 m² de Surface.
Partie privative n° 9 : Magasin avec W.C : de 29 m² de Surface.
Partie privative n° 10 : Magasin avec W.C : de 23 m² de Surface.
Partie privative n° 11 : Magasin avec W.C : de 27 m² de Surface.
Partie privative n° 12 : Magasin avec W.C : de 15 m² de Surface.
Partie commune n° 13 : Locale Syndic avec W.C : de 33 m² de Surface.
Partie commune n° 14 : Entrée et Cage d'escaliers et de 36 m² surface.
Partie commune n° 15 : Murs piliers et Gaines de 63 m² de surface.
Partie commune n° 16 : cours de 111 m² de surface.
Partie commune n° 17 : Servitude d'arcades de 113 m² de surface.



B) 1^{er} ETAGE

Couvrant une superficie de 685 m², dont 43 m² de Surplomb compris entre la cote 4.60 m et la cote 7.40 m, comprend neuf « 9 » parties privatives et quatre « 4 » parties communes décrites comme suit :

- Partie privative n° 18-18a** : Appartement : de 49 m² de Surface, dont 8 m² de Surplomb et Balcon, composée de deux Chambres une avec Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 19** : Appartement : de 49 m² de Surface, composée de deux Chambres, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 20-20a** : Appartement : de 46 m² de Surface, dont 2 m² de Surplomb, composée de deux Chambres avec Placards, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 21-21a** : Appartement : de 48 m² de Surface, dont 2 m² de Surplomb, composée de deux Chambres une avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 22** : Appartement : de 43 m² de Surface, composée d'une Chambre, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 23-23a** : Appartement : de 44 m² de Surface, dont 3 m² de Surplomb, composée d'une Chambre avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 24-24a** : Appartement : de 48 m² de Surface, dont 7 m² de Surplomb et Balcon, composée de deux Chambres une avec Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 25-25a** : Appartement : de 39 m² de Surface, dont 4 m² de Surplomb et Balcon composée d'une Chambre avec Placard et Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 26-26a** : Appartement : de 39 m² de Surface, dont 4 m² de Surplomb et Balcon, composée d'une Chambre avec Placard et Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie commune n° 14** : Cage d'escaliers et couloirs de 75 m² surface.
- Partie commune n° 15-15a** : Murs piliers et Gaines de 80 m² de surface, dont 13 m² de Surplomb et Balcon.
- Partie commune n° 16** : Vide sur cours de 96 m² de surface.
- Partie commune n° 17** : Vide de 29 m² de surface.

C) 2^{eme} ETAGE

Couvrant une superficie de 685 m², dont 43 m² de Surplomb compris entre la cote 7.70 m et la cote 10.60 m, comprend neuf « 9 » parties privatives et quatre « 4 » parties communes décrites comme suit :

- Partie privative n° 27-27a** : Appartement : de 49 m² de Surface, dont 8 m² de Surplomb et Balcon, composée de deux Chambres, une avec Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 28** : Appartement : de 49 m² de Surface, composée de deux Chambres, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 29-29a** : Appartement : de 46 m² de Surface, dont 2 m² de Surplomb, composée de deux Chambres, une avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 30-30a** : Appartement : de 48 m² de Surface, dont 2 m² de Surplomb, composée de deux Chambres, une avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 31** : Appartement : de 43 m² de Surface, composée d'une Chambre, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 32-32a** : Appartement : de 44 m² de Surface, dont 3 m² de Surplomb, composée d'une Chambre avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 33-33a** : Appartement : de 48 m² de Surface, dont 7 m² de Surplomb et Balcon, composée de deux Chambres, une avec Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 34-34a** : Appartement : de 39 m² de Surface, dont 4 m² de Surplomb et Balcon, composée d'une Chambre avec Placard et Balcon un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 35-35a** : Appartement : de 39 m² de Surface, dont 4 m² de Surplomb et Balcon, composée d'une Chambre avec Placard et Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.



- Partie commune n° 14 : Cage d'escaliers et couloirs de 75 m² surface.
Partie commune n° 15-15a : Murs piliers et Gaines de 80 m² de surface, dont 13 m² de Surplomb.
Partie commune n° 16 : Vide sur cours de 96 m² de surface.
Partie commune n° 17 : Vide de 29 m² de surface.

C) 3^{eme} ETAGE

Couvrant une superficie de 685 m², dont 43 m² de Surplomb compris entre la cote 10.90 m et la cote 13.80 m, comprend neuf « 9 » parties privatives et quatre « 4 » parties communes décrites comme suit :

- Partie privative n° 36 -36a**: Appartement : de 49 m² de Surface, dont 8 m² de Surplomb et Balcon, composée de deux Chambres, une avec Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 37** : Appartement : de 49 m² de Surface, composée de deux Chambres, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 38-38a** : Appartement : de 46 m² de Surface, dont 2 m² de Surplomb, composée de deux Chambres, une avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 39 -39a**: Appartement : de 48 m² de Surface, dont 2 m² de Surplomb, composée de deux Chambres, une avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 40** : Appartement : de 43 m² de Surface, composée d'une Chambre, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 41-41a** : Appartement : de 44 m² de Surface, dont 3 m² de Surplomb, composée d'une Chambre avec Placard, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 42 -42a**: Appartement : de 48 m² de Surface, dont 7 m² de Surplomb et Balcon, composée deux Chambres, une avec Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 43 -43a**: Appartement : de 39 m² de Surface, dont 4 m² de Surplomb et Balcon, composée d'une Chambre avec Placard et Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie privative n° 44 -44a**: Appartement : de 39 m² de Surface, dont 4 m² de Surplomb et Balcon, composée d'une Chambre avec Placard et Balcon, un Salon, cuisine, Hall et S.D.B.
- Partie commune n° 14 : Cage d'escaliers et couloirs de 75 m² surface.
Partie commune n° 15-15a : Murs piliers et Gaines de 80 m² de surface, dont 13 m² de Surplomb et Balcon.
Partie commune n° 16 : Vide sur cours de 96 m² de surface.
Partie commune n° 17 : Vide de 29 m² de surface.

E) TERRASSE

Couvrant une superficie de 642 m², au delà de la côte 14,10 m comprend cinq « 5 » parties communes numérotées et définies comme suit :

- Partie commune n° 45 : Terrasse de 438 m² de Surface.
Partie commune n° 14 : Cage d'escaliers de 30 m² surface.
Partie commune n° 15 : Murs piliers et Gaines de 55 m² de surface.
Partie commune n° 16 : Vide sur cours de 94 m² de surface.
Partie commune n° 17 : Vide de 25 m² de surface.



II - TABLEAU DE REPARTITION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Parties privatives	Parties communes	Consistance sommaire	Surface de chaque partie à l'intérieur de la propriété	Surface de chaque partie avec partie hors de la propriété	Quote-part Terrain Tantième dans l'Immeuble (en m ²)	Quote- d'indivision Tantième 1/10000	Observations
R.d.ch de la côte 0.20m à 4.30 m							
1		Magasin	22	22	9.41	147	
2		Magasin	24	24	10.27	160	
3		Magasin	17	17	7.27	113	
4		Magasin	40	40	17.11	267	
5		Magasin	19	19	8.13	127	
6		Magasin	26	26	11.12	173	
7		Magasin	14	14	5.99	93	
8		Magasin	30	30	12.83	200	
9		Magasin	29	29	12.40	193	
10		Magasin	23	23	9.84	153	
11		Magasin	27	27	11.55	180	
12		Magasin	15	15	6.42	100	
	13	Local Syndic	33	33			
	14	Entrée et Cage d'Escaliers	36	36			
	15	Murs, piliers et Gaines	63	63			
	16	Cours	111	111			
	17	Servitude d'Arcades	113	113			
		TOTAL	642	642	122.34	1906	
1^{er} Etage de la cote 4.60m à 7.40m							
18-18a		Appartement	<u>41</u>	49	20.96	326	dont 8 m ² en surplomb
19		Appartement	49	49	20.96	326	
20-20a		Appartement	<u>44</u>	46	19.67	306	dont 2 m ² en surplomb
21-21a		Appartement	46	48	20.53	320	dont 2m ² en surplomb
22		Appartement	43	43	18.39	286	
23-23a		Appartement	<u>41</u>	44	18.82	<u>294</u>	dont 3 m ² en surplomb
24-24a		Appartement	41	48	20.53	320	dont 7 m ² en surplomb et Balcon
25-25a		Appartement	35	39	16.68	260	dont 4m ² en surplomb et Balcon
26-26a		Appartement	35	39	16.68	260	dont 4m ² en surplomb et Balcon
	14	Cage d'escaliers et couloirs	75	75			
	15-15a	Murs, piliers et Gaines	67	80			dont 13 m ² en surplomb et Balcon
	16	Vide sur Cours	96	96			
	17	Vide	29	29			
		TOTAL	642	685	173.22	2698	

II - TABLEAU DE REPARTITION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Parties privatives	Parties communes	Consistance sommaire	Surface de chaque partie à l'intérieur de la propriété	Surface de chaque partie avec partie hors de la propriété	Quote- part Terrain Tantième dans l'Immeuble (en m ²)	Quote- d'indivision Tantième 1/10000	Observations
2^{eme} Etage de la cote 7.70m à 10.60m							
27-27a		Appartement	41	49	20.96	326	dont 8 m ² en surplomb et Balcon
28		Appartement	49	49	20.96	326	
29-29a		Appartement	44	46	19.67	306	dont 2 m ² en surplomb
30-30a		Appartement	46	48	20.53	320	dont 2 m ² en surplomb
31		Appartement	43	43	18.39	286	
32-32a		Appartement	41	44	18.82	294	dont 3 m ² en surplomb et Balcon
33-33a		Appartement	41	48	20.53	320	dont 7 m ² en surplomb et Balcon
34-34a		Appartement	35	39	16.68	260	dont 4 m ² en surplomb et Balcon
35-35a		Appartement	35	39	16.68	260	dont 4 m ² en surplomb et Balcon
	14	Cage d'escaliers et couloirs	75	75			
	15-15a	Murs, piliers et Gaines	67	80			dont 13 m ² en surplomb et Balcon
	16	Vide sur Cours	96	96			
	17	Vide	29	29			
		TOTAL	642	685	173.22	2698	
3^{eme} Etage de la cote 10.90m à 13.80m							
36-36a		Appartement	41	49	20.96	326	dont 8 m ² en surplomb et Balcon
37		Appartement	49	49	20.96	326	
38-38a		Appartement	44	46	19.67	306	dont 2 m ² en surplomb
39-39a		Appartement	46	48	20.53	320	dont 2 m ² en surplomb
40		Appartement	43	43	18.39	286	
<u>41-41a</u>		Appartement	41	44	18.82	294	dont 3 m ² en surplomb
42-42a		Appartement	41	48	20.53	320	dont 7 m ² en surplomb et Balcon
43-43a		Appartement	35	39	16.68	360	dont 4 m ² en surplomb et Balcon
44-44a		Appartement	35	39	16.68	360	dont 4 m ² en surplomb et Balcon



II - TABLEAU DE REPARTITION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Parties privatives	Parties communes	Consistance sommaire	Surface de chaque partie à l'intérieur de la propriété	Surface de chaque partie avec partie hors de la propriété	Quote-part Terrain Tantième dans l'Immeuble (en m ²)	Quote- d'indivision Tantième 1/10000	Observations
	14	Cage d'escaliers et couloirs	75	75			
	15-15a	Murs, piliers et Gaines	67	80			Dont 13 m ² en surplomb et Balcon
	16	Vide sur Cours	96	96			
	17	Vide	29	29			
		TOTAL	642	685	173.22	2698	
TERRASSE au delà de la côte 14.10m							
	45	Terrasse	438	438			
	14	Cage d'escaliers	30	30			
	15	Murs, piliers et Gaines	55	55			
	16	Vide sur Cours	94	94			
	17	Vide	25	25			
		TOTAL	642	642	642	10 000	



Nombre de voix :

N° de la Partie	N° du Titre	Surface (m ²)	Nombre de Voix %
1	.....13	22 /	1,47
2	.....14	24 /	1,60
3	.....15	17 /	1,13
4	.....16	40 /	2,67
5	.....17	19 /	1,27
6	.....18	26 /	1,73
7	.....19	14 /	0,93
8	.....20	30 /	2,00
9	.....21	29 /	1,93
10	.....22	23 /	1,53
11	.....23	27 /	1,80
12	.....24	15 /	1,00
13 18-18a	.....25	49 /	3,26
14 19	.....26	49 /	3,26
15 20-20a	.....27	46 /	3,06
16 21-21a	.....28	48 /	3,20
17 22	.....29	43 /	2,86
18 23-23a	.....30	44 /	2,94
19 24-24a	.....31	48 /	3,20
20 25-25a	.....32	39 /	2,60
21 26-26a	.....33	39 /	2,60



Nombre de voix :

N° de la Partie	N° du Titre	Surface (m ²)	Nombre de Voix %
22 27-27a	.....24.....	49 /	3,26
23 28	.....25.....	49 /	3,26
24 29-29a	.....26.....	46 /	3,06
25 30-30a	.....27.....	48 /	3,20
26 31	.....28.....	43 /	2,86
27 32-32a	.....29.....	44 /	2,94
28 33-33a	.....30.....	48 /	3,20
29 34-34a	.....31.....	39 /	2,60
30 35-35a	.....32.....	39 /	2,60
31 <u>36-36a</u>	.....33.....	49 /	3,26
32 37	.....34.....	49 /	3,26
33 38-38a	.....35.....	46 /	3,06
34 39-39a	.....36.....	48 /	3,20
35 40	.....37.....	43 /	2,86
36 41-41a	.....38.....	44 /	2,94
37 42-42a	.....39.....	48 /	3,20
38 43-43a	.....40.....	39 /	2,60
39 44-44a	.....41.....	39 /	2,60
	Total	1501	100%



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.



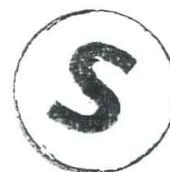
Et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

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.



Article 8 : *Murs mitoyens* :

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

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

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

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

Cette énonciation est exhaustive et non pas limitative.

Détermination des charges**Article 14** : Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme dedirhams

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 Khouribga, le

Société Al... éni Mellal
 Directeur d'Agence
 Khouribga
 M: El... DAYI

