

ROUAYME DU MAROC
PROVINCE DE KHOURIBGA
VILLE DE KHOURIBGA

Propriété dite : RAHMA

T.F n°92861/18

Sise : Lotissement El Inbiaat 4 -Khouribga -

REGLEMENT DE COPROPRIETE

A....Khouribga..... Novembre 2018

ALAOUCH Sabah
ingénieur Géomètre Topographe
N° 13 Rue du Souk Immeuble
Sahnonne / Khouribga

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble en copropriété dénommé «RAHMA» T.F n°92861/18 situé à Khouribga.

Préambule

Société Al Omrane, Beni Mellal Khenifra Ayant l'intention de diviser par **appartements, Magasins**, l'immeuble édifié sur la propriété dite : « RAHMA », objet du titre foncier n° 92861/18 d'une superficie de 2000m²,

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 SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE ET DE LA DIVISION PAR PARTIE

Nord : Boulevard "B" de 30.00m du T.14064/18

Ouest : R.22399/18(T.Nu) et T.11401/18(T.Nu)

Est : Rue du T.14064/18 et Avenue "F" du T.14064/18

Sud : T.60970/18 (R.d.ch+2.Etages) et T.60971/18 (T.Nu) et T.60972/18(T.Nu) et T.60973/18(T.Nu) et Impasse du T.12698/18 et T.60952/18 (T.Nu) et T.60951/18 (R.d.ch+2.Etages) et T.12698/18

- **Description sommaire de l'immeuble**

- Les constructions édifiées sur la propriété se composent d'un immeuble à usage d'habitation et commerce comprennent :
- Un rez-de-chaussée avec 11 Magasins et 5 Appartements
- 1er étage avec 22 Appartements
- 2ème étage avec 22 Appartements
- 3ème étage avec 14 Appartements et Terrasse
- une terrasse

- **Division par parties**

- L'immeuble est divisé en 87 parties, dont 77 parties privatives et 10 parties communes détaillées comme suit :

REZ-DE-CHAUSSEE :

Compris entre les cotes 0,20m et la cote 5.30m, il est divisé en 16 parties privatives et 6 parties communes numérotées et définies comme suit :

Partie privative N°1: Magasin 1 de 59m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°2: Magasin 2 de 45m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°3: Magasin 3 de 43m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°4: Magasin 4 de 62m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°5: Magasin 5 de 44m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°6: Magasin 6 de 53m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°7: Magasin 7 de 62m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°8: Magasin 8 de 59m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°9: Magasin 9 de 61m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°10: Magasin 10 de 36m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°11: Magasin 11 de 79m² de surface comprenant une W.C

Partie privative N°12: Appartement de 50m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°13: Appartement de 45m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, Chambre, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°14: Appartement de 46m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, Chambre, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°15: Appartement de 46m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°16: Appartement de 51m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie commune N°17: Logement de gardien de 25m² de surface à usage d'habitation comprenant une Chambre et W.C.

Partie commune N°18 : Bureau de syndic de 12m² de surface.

Partie commune N°19 : Servitude d'arcade et passage sous sabbat de 346m² de surface.

Partie commune N°20 : Cage d'escaliers et couloir 98m² de surface

Partie commune N°21 : Passage et jardin de 553m² de surface

Partie commune N°22 : Murs, piliers et gaines de 125m² de surface

1^{er} ETAGE :

Compris entre la cote 5.50m et la cote 8.20m, il est divisé en 23 parties privatives et 5 parties communes numérotées et définies comme suit :

Partie privative N°23-23a: Appartement de 49m² de surface dont 3m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°24-24a: Appartement de 49m² de surface dont 1m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°25-25a: Appartement de 52m² de surface dont 2m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°26: Appartement de 49m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°27-27a: Appartement de 44m² de surface dont 2m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°28: Appartement de 48m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°29-29a: Appartement de 47m² de surface dont 1m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°30: Appartement de 49m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°31-31a: Appartement de 47m² de surface dont 4m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°32: Appartement de 47m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°33-33a: Appartement de 45m² de surface à usage dont 3m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°34: Appartement de 43m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°35-35a: Appartement de 43m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°36: Appartement de 50m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°37-37a: Appartement de 52m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°38-38a: Appartement de 53m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°39-39a: Appartement de 55m² de surface à usage dont 1m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°40: Appartement de 61m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°41: Appartement de 47m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°42: Appartement de 49m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°43: Appartement de 50m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°44: Appartement de 44m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°45: Appartement de 51m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie commune N°46 : Cour de 26m² de surface

Partie commune N°47 : Délaiisé de 26m² de surface.

Partie commune N°20 : Cage d'escaliers et couloir de 143m² de surface.

Partie commune N°21 : Jardin de 552m² de surface.

Partie commune N°22-22a: Murs, piliers et gaines de 175m² de surface dont 19m² en surplomb.

2^{ème} ETAGE :

Compris entre la cote 8.40m et la cote 11.10m, il est divisé en 23 parties privatives et 5 parties communes numérotées et définies comme suit :

Partie privative N°48-48a: Appartement de 49m² de surface dont 3m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°49-49a: Appartement de 49m² de surface dont 1m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°50-50a: Appartement de 52m² de surface dont 2m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°51: Appartement de 49m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°52-52a: Appartement de 44m² de surface dont 2m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°53: Appartement de 48m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°54-54a: Appartement de 47m² de surface dont 1m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°55: Appartement de 49m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°56-56a: Appartement de 47m² de surface dont 4m² en surplomb à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°57: Appartement de 47m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°58-58a: Appartement de 45m² de surface à usage dont 3m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°59: Appartement de 43m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°60-60a: Appartement de 43m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°61: Appartement de 50m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°62-62a: Appartement de 52m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°63-63a: Appartement de 53m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°64-64a: Appartement de 55m² de surface à usage dont 1m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°65: Appartement de 61m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°66: Appartement de 47m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°67: Appartement de 49m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°68: Appartement de 50m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°69: Appartement de 44m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N°70: Appartement de 51m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie commune N°46 : Vide sur cour de 26m² de surface.

Partie commune N°47 : Délaissé de 26m² de surface.

Partie commune N°20 : Cage d'escaliers et couloir de 143m² de surface.

Partie commune N°21 : Vide sur jardin de 552m² de surface

Partie commune N°22-22a: Murs, piliers et gaines de 175m² de surface dont 19m² en surplomb.

3^{ème} ETAGE :

Compris entre la cote 11.30m et la cote 14.10m, il est divisé en 15 parties privatives et 6 parties communes numérotées et définies comme suit :

Partie privative N° 71-71a: Appartement de 49m² de surface à usage dont 3m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 72-72a : Appartement de 49m² de surface à usage dont 1m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 73-73a : Appartement de 50m² de surface à usage dont 2m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 74 : Appartement de 50m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 75-75a: Appartement de 45m² de surface à usage dont 2m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 76-76a: Appartement de 52m² de surface à usage dont 1m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 77 : Appartement de 101m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine, et S.DB (Terrasse = 45m²).

Partie privative N° 78-78a: Appartement de 50m² de surface à usage dont 3m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 79-79a: Appartement de 45m² de surface à usage dont 3m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 80 : Appartement de 98m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine, et S.DB (Terrasse = 50m²).

Partie privative N° 81-81a: Appartement de 43m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 82-82a: Appartement de 52m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 83-83a: Appartement de 53m² de surface à usage dont 4m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 84-84a: Appartement de 55m² de surface à usage dont 1m² en surplomb d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie privative N° 85 : Appartement de 61m² de surface à usage d'habitation comprenant un hall, Salon, 2Chambres, Cuisine et S.DB.

Partie commune N°86 : Terrasse de 313m² de surface.

Partie commune N°46 : Vide sur cour de 27m² de surface.

Partie commune N°47 : Délaissé de 26m² de surface.

Partie commune N°20 : Cage d'escaliers et couloir de 118m² de surface.

Partie commune N°21 : Vide sur jardin de 554m² de surface.

Partie commune N°22-22a: Murs, piliers et gaines de 157m² de surface dont 20m² en surplomb.

TERRASSE

La terrasse est située au dessus de la cote 14.30m est divisée en 7 parties communes.

Partie commune N° 86-86a : Terrasse de 804m² de surface dont 28m² en surplomb..

Partie commune N° 87 : Vide sur Terrasse de 482m² de surface.

Partie commune N°46 : Vide sur Cour de 27m² de surface

Partie commune N°47 : Délaissé de 22m² de surface

Partie commune N°20 : Cage d'escaliers de 62m² de surface

Partie commune N°21 : Vide sur jardin de 554m² de surface.

Partie commune N°22-22a: Murs, piliers et gaines de 102m² de surface dont 25m² en surplomb.

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

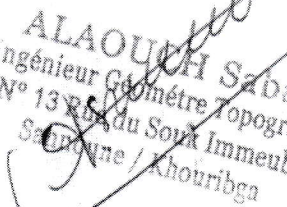
Parties privatives	Parties communes	Consistance sommaire	Surface en m ²		Quote- part du terrain en m ²	Tantième d'indivision au 1/1000	Observations
			à l'intérieur de la propriété	hors de la propriété			
		Rez-de-Chaussée des cotes 0.20m à 5.30m					
1		Magasin 1	59	59	29,93	14,97	
2		Magasin 2	45	45	22,83	11,42	
3		Magasin 3	43	43	21,82	10,91	
4		Magasin 4	62	62	31,46	15,73	
5		Magasin 5	44	44	22,32	11,16	
6		Magasin 6	53	53	26,89	13,45	
7		Magasin 7	62	62	31,46	15,73	
8		Magasin 8	59	59	29,93	14,97	
9		Magasin 9	61	61	30,95	15,48	
10		Magasin 10	36	36	18,26	9,13	
11		Magasin 11	79	79	40,08	20,04	
12		Appartement	50	50	25,37	12,69	
13		Appartement	45	45	22,83	11,42	
14		Appartement	46	46	23,34	11,67	
15		Appartement	46	46	23,34	11,67	
16		Appartement	51	51	25,88	12,94	
	17	Logement de gardien	25	25			
	18	Bureau de syndic	12	12			
	19	Servitude d'arcade et passage sous sabbat	346	346			
	20	Cage d'escaliers et couloir	98	98			
	21	Passage et jardin	553	553			
	22	Murs, piliers et gaines	125	125			
		TOTAL	2000	2000	426.69	213.35	
		1^{er} étage Compris entre la cote 5.50m et la cote 8.20m					
23-23a		Appartement	46	49	24,86	12,43	Dont 3m ² de surplomb
24-24a		Appartement	48	49	24,86	11,93	Dont 1m ² de surplomb
25-25a		Appartement	50	52	26,38	11,93	Dont 2m ² de surplomb
26		Appartement	49	49	24,86	11,42	
27-27a		Appartement	42	44	22,32	10,91	Dont 2m ² de surplomb
28		Appartement	48	48	24,35	10,91	
29-29a		Appartement	46	47	23,85	12,69	Dont 1m ² de surplomb

ALAOU Sabah
 N° 13 Rue du Générat
 Sahnouse / Sahnounga
 (Signature)

30		Appartement	49	49	24,86	13,19	
31-31a		Appartement	43	47	23,85	13,45	Dont 4m ² de surplomb
32		Appartement	47	47	23,85	13,95	
33-33a		Appartement	42	45	22,83	15,48	Dont 3m ² de surplomb
34		Appartement	43	43	21,82	11,93	
35-35a		Appartement	39	43	21,82	12,43	Dont 4m ² de surplomb
36		Appartement	50	50	25,37	12,69	
37-37a		Appartement	48	52	26,38	11,16	Dont 4m ² de surplomb
38-38a		Appartement	49	53	26,89	12,94	Dont 4m ² de surplomb
39-39a		Appartement	54	55	27,90	12,43	Dont 1m ² de surplomb
40	912	Appartement	61	61	30,95	12,43	
41		Appartement	47	47	23,85	13,19	
42		Appartement	49	49	24,86	12,43	
43		Appartement	50	50	25,37	11,16	
44		Appartement	44	44	22,32	12,18	
45		Appartement	51	51	25,88	11,93	
	46	Cour	26	26			
	47	Délaissé	26	26			
	20	Cage d'escaliers et couloir	143	143			
	21	Vide sur jardin	552	552			
	22-22a	Murs, piliers et gaine	156	175			Dont 19m ² de surplomb
		Total	2000	2048	570,27	285,14	
		2^{ème} étage Compris entre la cote 8.40m et la cote 11.10m					
48-48a		Appartement	46	49	24,86	12,43	Dont 3m ² de surplomb
49-49a		Appartement	48	49	24,86	11,93	Dont 1m ² de surplomb
50-50a		Appartement	50	52	26,38	11,93	Dont 2m ² de surplomb
51		Appartement	49	49	24,86	11,42	
52-52a		Appartement	42	44	22,32	10,91	Dont 2m ² de surplomb
53		Appartement	48	48	24,35	10,91	
54-54a		Appartement	46	47	23,85	12,69	Dont 1m ² de surplomb
55		Appartement	49	49	24,86	13,19	
56-56a		Appartement	43	47	23,85	13,45	Dont 4m ² de surplomb
57		Appartement	47	47	23,85	13,95	
58-58a		Appartement	42	45	22,83	15,48	Dont 3m ² de surplomb
59		Appartement	43	43	21,82	11,93	
60-60a		Appartement	39	43	21,82	12,43	Dont 4m ² de surplomb
61		Appartement	50	50	25,37	12,69	

62-62a		Appartement	48	52	26,38	11,16	Dont 4m ² de surplomb
63-63a		Appartement	49	53	26,89	12,94	Dont 4m ² de surplomb
64-64a		Appartement	54	55	27,90	12,43	Dont 1m ² de surplomb
65		Appartement	61	61	30,95	12,43	
66		Appartement	47	47	23,85	13,19	
67		Appartement	49	49	24,86	12,43	
68		Appartement	50	50	25,37	11,16	
69		Appartement	44	44	22,32	12,18	
70		Appartement	51	51	25,88	11,93	
	46	Vide sur cour	26	26		12,43	
	47	Délaissé	26	26		11,93	
	20	Cage d'escaliers et couloir	143	143			
	21	Vide sur jardin	552	552			
	22-22a	Murs, piliers et gaine	156	175			Dont 19m ² de surplomb
		Total	2000	2048	570.27	285.14	
		3^{ème} étage Compris entre la cote 11.30m et la cote 14.10m					
71-71a		Appartement	46	49	24,86	12,43	Dont 3m ² de surplomb
72-72a		Appartement	48	49	24,86	12,43	Dont 1m ² de surplomb
73-73a		Appartement	48	50	25,37	12,69	Dont 2m ² de surplomb
74		Appartement	50	50	25,37	12,69	
75-75a		Appartement	43	45	22,83	11,42	Dont 2m ² de surplomb
76-76a	↔	Appartement	51	52	26,38	13,19	Dont 1m ² de surplomb
77		Appartement	101	101	51,24	25,62	Dont 45m ² de Terrasse
78-78a	←	Appartement	47	50	25,37	12,69	Dont 3m ² de surplomb
79-79a		Appartement	42	45	22,83	11,42	Dont 3m ² de surplomb
80		Appartement	98	98	49,71	24,85	Dont 50m ² de Terrasse
81-81a	↔	Appartement	39	43	21,82	10,91	Dont 4m ² de surplomb
82-82a		Appartement	48	52	26,38	13,19	Dont 4m ² de surplomb
83-83a		Appartement	49	53	26,89	13,45	Dont 4m ² de surplomb
84-84a		Appartement	54	55	27,90	13,95	Dont 1m ² de surplomb
85		Appartement	61	61	30,95	15,48	
	86	Terrasse	313	313			
	46	Vide sur cour	27	27			
	47	Délaissé	26	26			
	20	Cage d'escaliers et couloir	118	118			
	21	Vide sur jardin	554	554			
	22-22a	Murs, piliers et gaine	137	157			Dont 20m ² de surplomb

		TOTAL	2000	2048	432.77	216.37	
		Terrasse au-delà de la cote 14.30m					
	86-86a	Terrasse	776	804			Dont 28m ² de surplomb
	87	Vide sur Terrasse	482	482			
	46	Vide sur cour	27	27			
	47	Délaissé	22	22			
	20	Cage d'escaliers	62	62			
	21	Vide sur jardin	554	554			
	22-22a	Murs, piliers et gaine.	77	102			Dont 25m ² de surplomb
		TOTAL	2000	2053	2000	1000	


ALAOUH Sabah
 ingénieur Géomètre Topographe
 N° 13 854 du Sous Immeuble
 Soudane / Khouribga

Le nombre des voix des copropriétaires

Indice de la partie privative	Surface de la partie Privative	NVi (%)
1	59	1,497%
2	45	1,142%
3	43	1,091%
4	62	1,573%
5	44	1,116%
6	55	1,344%
7	62	1,573%
8	59	1,497%
9	64	1,547%
10	36	0,913%
11	79	2,004%
12	50	1,268%
13	45	1,142%
14	46	1,167%
15	46	1,167%
16	51	1,294%
22 23-23a	49	1,243%
23 24-24a	49	1,243%
24 25-25a	52	1,319%
25 26	49	1,243%
26 27-27a	44	1,116%
27 28	48	1,218%
28 29-29a	47	1,192%
29 30	49	1,243%
30 31-31a	47	1,192%
31 32	47	1,192%
32 33-33a	45	1,142%
33 34	43	1,091%
34 35-35a	43	1,091%
35 36	50	1,268%

37	37-37a	52	1,319%
38	38-38a	53	1,344%
39	39-39a	55	1,395%
40	40	61	1,547%
41	41	47	1,192%
42	42	49	1,243%
43	43	50	1,268%
44	44	44	1,116%
45	45	51	1,294%
48	48-48a	49	1,243%
49	49-49a	49	1,243%
50	50-50a	52	1,319%
51	51	49	1,243%
52	52-52a	44	1,116%
53	53	48	1,218%
54	54-54a	47	1,192%
55	55	49	1,243%
56	56-56a	47	1,192%
57	57	47	1,192%
58	58-58a	45	1,142%
59	59	43	1,091%
60	60-60a	43	1,091%
61	61	50	1,268%
62	62-62a	52	1,319%
63	63-63a	53	1,344%
64	64-64a	55	1,395%
65	65	61	1,547%
66	66	47	1,192%
67	67	49	1,243%
68	68	50	1,268%
69	69	44	1,116%
70	70	51	1,294%
71	71-71a	49	1,243%

ALAOUJI Sabah
ingénieur Géomètre Topographe
N° 13 Rue de l'Indépendance
Schnoube / Khouribga

64 72-72a	49	1,243%
65 73-73a	50	1,268%
66 74	50	1,268%
67 75-75a	45	1,142%
68 76-76a	52	1,319%
69 77	101	2,562%
70 78-78a	50	1,268%
71 79-79a	45	1,142%
72 80	98	2,486%
73 81-81a	43	1,091%
74 82-82a	52	1,319%
75 83-83a	53	1,344%
76 84-84a	55	1,395%
77 85	61	1,547%
Total	3942	100%

ALAOUCH Sabah
 Ingénieur Géomètre Topographe
 N° 135
 32 Avenue de l'Indépendance
 Khouribga

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

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

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

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

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

CHAPITRE II

Droits des copropriétaires sur les parties communes

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

CHAPITRE III

Cession – Quitus

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

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

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

CHAPITRE IV

Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

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

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

- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol, et de plafond ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères ;
- Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires 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 :

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 brosseage 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 syndic 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 aggraveront 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 syndic des copropriétaires est tenu de souscrire obligatoirement une assurance couvrant notamment les incendies et explosions.

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

CHAPITRE X

Administration des parties communes

Section I : le syndic 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 syndic est le représentant légal de la copropriété. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndic.

Le syndic 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, le

AI OMNIBUS SEN MEL MENEIFRA
Directeur de l'Agence
M. EL Mustapha DAYI