

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Concernant

L'IMMEUBLE DENOMME "KASBAH
TAMESNA-H-C"

TITRE FONCIER N° : 31686/78

SITUEE A : PREFECTURE DE TEMARA SKHIRAT
C/R DE SIDI YAHYA DES ZAERS

ABDERRAHMANE IRAQI
INGENIEUR GEOMETRE TOPOGRAPHE
408, AV. HASSAN II, APPT N° 3
RABAT
TEL : 0537-20 - 80 - 43
FAX : 05-37-20 - 27 - 06
Email: ab.iraqi@gmail.com

Abderrahmane IRAQI
Ingénieur Géomètre Topographe
408, Angle Av. Hassan II, et Madagascar,
Appt. N°3 - Rabat
Tél.: 037.20.80.43 - Fax : 037.20.02.26

REGLEMENT DE COPROPRIETE
CONCERNANT L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE DENOMME
"KASBAH TAMESNA -H-C" T.F : 31686/78

I - Préambule

A/ L'immeuble objet du présent règlement est construit sur la propriété dite :
"Kasbah Tamesna -H-C" objet du titre Foncier n° 31686 /78 situé à: Préfecture de Temara Skhirat C/R de Sidi Yahya des Zaers, d'une superficie de 1925m², et composé un Rez de chaussée, 2 Étages et une terrasse d'une hauteur de 10.02m et 12.07 au dessus du trottoir.

Il a pour limites :

- Au Nord : Chemin piétonnier de 5.80m (T46637/38)
- Au Est : T22282/78
- Au Ouest : T31688/78 (R+2 étages)
- Au Sud : Rue de Lotissement de 30m (T815/R)

B/ **Holding d'Aménagement Al Omrane**, étant dans son intention de vendre en détail les appartements composant l'immeuble dont il est propriétaire, a établi le présent règlement de copropriété conformément aux prescriptions de la loi 18.00 promulgué par le Dahir n° 1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 octobre 2002).

Il est destiné à définir les droits et charges respectifs des futures propriétaires, les rapports de bon voisinage et pour pourvoir à la bonne administration et jouissance de l'ensemble de l'immeuble. Le présent règlement oblige les différents propriétaires actuels ou futurs et leurs ayant cause cessionnaires ou locataires en un mot quiconque jouissant par le fond ou le revenu des appartements ou locaux faisant partie de l'immeuble.

L'obligation susvisée résulte pour chaque copropriétaire futur de la souscription par lui d'un contrat de vente le concernant.

Cette souscription valant approbation et acceptation du présent règlement sans aucune réserve.

Dans chaque contrat de vente, dans les cessions sous toutes leurs formes, et 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, que le nouvel occupant, ou propriétaire quel qu'il soit a pris connaissance du présent règlement de copropriété et s'oblige à son exécution pleine et entière, sans réserves ni conditions

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

- II La description sommaire de la division par niveau et par partie.
- III Le Tableau de répartition des quotes parts et tantièmes d'indivision.
- IV Partie réglementaire

Abderrahmane ISRAÏLI
Ingénieur Géomètre Topographe
408, Angle Av. Hassan II, et Madagascar,
App. N°3 - Rabat
Tél.: 037.20.80.43 - Fax : 037.20.02.26

- 2ème Étages et la PP10C à la terrasse est composée de patio
- Partie privative N°11 : de 54m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP11A au 1^{er} étage et la PP11B au 2ème étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall, placard et wc
- Partie privative N°12 : de 12m² de superficie, possède la PP12A au 1^{er} et la PP12B 2ème Étages et la PP12C à la terrasse est composée de patio
- Partie privative N°13 : de 54m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP13A au 1^{er} étage et la PP13B au 2ème étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall placard et wc
- Partie privative N°14 : de 12m² de superficie, possède la PP14A au 1^{er} et la PP14B 2ème Étages et la PP14C à la terrasse est composée de patio
- Partie privative N°15 : de 54m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP15A au 1^{er} étage et la PP15B au 2ème étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall placard et wc
- Partie privative N°16 : de 54m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP16A au 1^{er} étage et la PP16B au 2ème étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall, placard et wc
- Partie commune N°17 : de 55m² de superficie, dont Patio = 11m², est composée d'un Conciergerie comprenant cuisine, hall, Sdb ,salon, préau et patio
- Partie commune N°18 : de 56m² de superficie, est composée d'un sas-garage , sas poubelle et local technique.
- Partie commune N°19 : de 162m² de superficie, est composée des murs piliers et gaine
- Partie commune N°20 : de 140m² de superficie, est composée de passage et cage d'escaliers

PREMIER ÉTAGE

Le premier étage couvrant une superficie de 1942m² dont surplomb = 17m², est compris entre les côtes : 3.82m, et 3.85m, aux côtes 6.62m ,6.65m soit 2.80 de hauteur intérieure. Est divisé en 30 parties dont 26 parties privatives et 4 parties communes, définies et numérotées comme suit :

- Partie privative N° 2A-2A^a : de 44m² de superficie, liée à la PP2 au Rdc et la PP2B au 2ème étage dont 2A^a=surplomb négligeable, est composée d'un appartement comprenant :2Chambres, hall, 2Placards, Balcon, douche et wc

Abderrahmane M. A.
Ingénieur Génie Civil
403, Angle des Héros, Alger
App. 101 - 5^{ème} Etage
Tél: 021 53 80 43 - Fax : 021 53 80 46

II/ description sommaire de la division par niveau et par partie

• Division par partie

L'immeuble est divisé en 34 parties, dont 27 parties privatives et 7 parties communes détaillées comme suit :

REZ DE CHAUSSEE

Le Rez de chaussée couvrant une superficie de 1925m², est compris entre les côtes : 0.00m, 0.85m et 3.25m, 3.75m aux côtes 3.65m, 3.67m, 5.92m, 7.72m soit respectivement 3.65m, 2.82m, 2.67m, 3.97m de hauteur intérieure. Est divisé en 20 parties dont 16 parties privatives et 4 parties communes, définies et numérotées comme suit :

- Partie privative N°1 : de 951m² de superficie, est composée parking partie privative et sas
- Partie privative N°2 : de 54m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP2A au 1^{er} étage et la PP2B au 2^{ème} étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall placard et wc.
- Partie privative N°3 : de 55m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP3A au 1^{er} étage et la PP3B au 2^{ème} étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall placard et wc.
- Partie privative N°4 : de 12m² de superficie, possède la PP4A au 1^{er} et la PP4B 2^{ème} Étages et la PP4C à la terrasse est composée de patio
- Partie privative N°5 : de 55m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP5A au 1^{er} étage et la PP5B au 2^{ème} étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall placard et wc.
- Partie privative N°6 : de 12m² de superficie, possède la PP6A au 1^{er} étages et la PP6B 2^{ème} étages et la PP6C à la terrasse est composée de patio
- Partie privative N°7 : de 55m² de superficie, dont Patio = 11m possède la PP7A au 1^{er} étage et la PP7B au 2^{ème} étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall, placard et wc
- Partie privative N°8 : de 12m² de superficie, possède la PP8A au 1^{er} étages et la PP8B 2^{ème} Étages et la PP8C à la terrasse est composée de patio
- Partie privative N°9 : de 54m² de superficie, dont Patio = 11m², possède la PP9A au 1^{er} Étage et la PP9B au 2^{ème} étages est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, patio, préau, hall, placard et wc
- Partie privative N°10 : de 12m² de superficie, possède la PP10A au 1^{er} étage et la PP10B

Abderrahmane B. B. B.
Ingénieur
404, Angl. Hassan II, Algérie
Appel N°3 - Alger
Tél: 021 25.10.43 - Fax: 021 25.10.15

- Partie privative N° 3A-3A^a : de 44m² de superficie, liée à la PP3 au Rdc et la PP3B au 2ème étage dont 3A^a=surplomb négligeable, est composée d'un appartement comprenant 2chambres, hall, 2placards, balcon, douche et wc
- Partie privative N° 4A : de 44m² de superficie, liée à la PP4 au Rdc et la PP4B au 2ème étage et la PP4C à la terrasse, est composée d'un appartement comprenant salon, cuisine, préau, placard, hall, et wc
- Partie privative N° 5A-5A^a : de 44m² de superficie, liée à la PP5 au Rdc , est la PP5B Au 2ème étage dont 5A^a = surplomb négligeable composée d'un appartement comprenant : 2chambres, hall, , 2placards, balcon, douche et wc.
- Partie privative N° 6A : de 43m² de superficie, liée à la PP6 au Rdc et PP6B au 2ème Étage et la PP6C à la terrasse est composée d'un appartement comprenant : salon, hall, cuisine, préau, placard et wc.
- Partie privative N° 7A-7A^a : de 44m² de superficie, liée à la PP7 au Rdc et PP7B au 2ème étage dont 7A^a = surplomb négligeable est composée d'un appartement comprenant : 2chambres, hall, 2placards, balcon, douche et wc
- Partie privative N° 8A : de 43m² de superficie, liée à la PP8 au Rdc et PP8B au 2ème Étage et la PP8C à la terrasse est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, préau, placard et wc.
- Partie privative N° 9A-9 A^a : de 44m² de superficie, liée à la PP9 au Rdc et PP9B au 2ème Étage, dont 9A^a = surplomb négligeable est composée d'un appartement comprenant : 2chambres, hall, 2placards, balcon, douche et wc
- Partie privative N°10A : de 43m² de superficie, liée à la PP10 au Rdc et PP10B au 2ème Étage et la PP10C à la terrasse est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall , préau, placard et wc.
- Partie privative N°11A-11A^a : de 44m² de superficie, liée à la PP11 au Rdc et PP11B au 2ème Étage, dont 11 A^a = surplomb négligeable est composée d'un appartement comprenant : 2chambres, hall, 2placards, balcon, douche et wc
- Partie privative N°12A : de 43m² de superficie, liée à la PP12 au Rdc et PP12B au 2ème et la PP12C à la terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, et wc

- Partie privative N°13A-13A^a : de 44m² de superficie, liée à la PP13 au Rdc et PPI3B au 2^{ème}, et dont 13A^a=surplomb négligeable est composée d'un appartement comprenant : 2chambres, hall, 2placards, douche ,balcon et wc
- Partie privative N°14A : de 43m² de superficie, liée à la PP14 au Rdc et PP14B au 2^{ème} et la PPI4C à la terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau,et wc
- Partie privative N°15A-15A^a : de 45m² de superficie, liée à la PP15 au Rdc et PP15B au 2^{ème}, et dont 15A^a=surplomb négligeable est composée d'un appartement comprenant : 2chambres, hall, balcon 2placards, douche et wc
- Partie privative N°16A-16A^a : de 45m² de superficie, liée à la PP16 au Rdc et PP16B au 2^{ème}, et dont 16A^a=surplomb négligeable est composée d'un appartement comprenant : 2chambres, hall, balcon 2placards, douche et wc
- Partie privative N°22 : de 54m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP22A au au 2^{ème} et la PP22B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°23 : de 56m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP23A au au 2^{ème} et la PP23B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°24 : de 55m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP24A au au 2^{ème} et la PP24B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°25 : de 55m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP25A au au 2^{ème} et la PP25B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°26 : de 55m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP26A au au 2^{ème} et la PP26B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°27 : de 55m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP27A au

- au 2^{ème} et la PP27B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°28 : de 55m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP28A au au 2^{ème} et la PP28B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°29 : de 56m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP29A au au 2^{ème} et la PP29B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°30 : de 56m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP30A au au 2^{ème} et la PP30B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°31 : de 57m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP31A au au 2^{ème} et la PP31B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie privative N°32 : de 56m² de superficie, dont patio=11m² liée à la PP32A au au 2^{ème} et la PP32B au terrasse étage, est composée d'un appartement comprenant : salon, cuisine, hall, placard, préau, patio, et wc
- Partie commune N°21 : de 43m² de superficie, est composée d'une salle réunions comprenant : local Social et wc
- Partie commune N°19-19^a : de 243m² de superficie, dont 19^a=9m²surplomp est composée des murs, piliers et gaine
- Partie commune N°20-20^a : de 229m² de superficie, dont 20^a=8m²surplomp , est composée de passage et cage d'escaliers
- Partie commune N°33 : de 160m² de superficie, est composée des vides

Abderrahmane B. C. M
 Ingénieur Géomètre Topographe
 400, Angles de l'Indépendance et de la Liberté - 4
 Algérie - 1111 - 01000
 Tél: 021 20 11 441 - Fax: 021 20 42 246

DEUXIEME ÉTAGE

Le Deuxième étage couvrant une superficie de 1925m², est compris entre les côtes : 6.85m, et 6.82m, 6.07m aux côtes 9.65m, 9.62m8.87m soit 2.80 de hauteur intérieure. Est divisé en 29 parties dont 26 parties privatives et 3 parties communes, définies et numérotées comme suit :

- Partie privative N° 2B : de 46m² de superficie, liée à la PP2 au Rdc et la PP2A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N° 3B : de 47m² de superficie, liée à la PP3 au Rdc et la PP3A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N° 4B : de 44m² de superficie, liée à la PP4 au Rdc et la PP4A au 1^{er} étage et à la PP4C à la terrasse est composée d'un appartement Comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc.
- Partie privative N° 5B : 46m² de superficie, liée à la PP5 au Rdc et la PP5A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N° 6B : 43m² de superficie, liée à la PP6 au Rdc et la PP6A au 1^{er} étage et à la PP6C à la terrasse est composée d'un appartement Comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc.
- Partie privative N° 7B : 46m² de superficie, liée à la PP7 au Rdc et la PP7A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N° 8B : 43m² de superficie, liée à la PP8 au Rdc et la PP8A au 1^{er} étage et à la PP8C à la terrasse est composée d'un appartement Comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc.
- Partie privative N°9B : de 46m² de superficie, liée à la PP9 au Rdc et la PP9A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°10B : de 43m² de superficie, liée à la PP10 au Rdc et la PP10A au 1^{er} étage et à la PP10C à la terrasse est composée d'un appartement Comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°11B : de 45m² de superficie, liée à la PP11 au Rdc et la PP11A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°12B : de 43m² de superficie, liée à la PP12 au Rdc et la PP12A au 1^{er} étage et la PP2C à la terrasse composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc

- Partie privative N°13B : de 45m² de superficie, liée à la PP13 au Rdc et la PPI3A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°14B : de 44m² de superficie, liée à la PP14 au Rdc et la PP14A au 1^{er} étage et à la PP14C à la terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°15B : de 46m² de superficie, liée à la PP15 au Rdc et la PPI5A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°16B : de 46m² de superficie, liée à la PPI6 au Rdc et la PP16A au 1^{er} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°22A : de 42m² de superficie, liée à la PP22 au 1^{er}étage et la PP22B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°23A : de 43m² de superficie, liée à la PP23 au 1^{er}étage et la PP23B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°24A : de 42m² de superficie, liée à la PP24 au 1^{er}étage et la PP24B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°25A : de 43m² de superficie, liée à la PP25 au 1^{er}étage et la PP25B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°26A : de 42m² de superficie, liée à la PP26 au 1^{er}étage et la PP26B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°27A : de 42m² de superficie, liée à la PP27 au 1^{er}étage et la PP27B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°28A : de 44m² de superficie, liée à la PP28 au 1^{er}étage et la PP28B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc

- Partie privative N°29A : de 43m² de superficie, liée à la PP29 au 1^{er} étage et la PP29B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°30A : de 44m² de superficie, liée à la PP30 au 1^{er} étage et la PP30B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°31A : de 44m² de superficie, liée à la PP31 au 1^{er} étage et la PP31B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, 2placards, hall, balcon, douche et wc
- Partie privative N°32A : de 43m² de superficie, liée à la PP32 au 1^{er} étage et la PP32B au terrasse est composée d'un appartement comprenant: 2chambres, hall, balcon, douche et wc
- Partie commune N°19 : de 187m² de superficie, est composée murs, piliers, gaine et CF
- Partie commune N°33 : de 549m² de superficie, est composée des vides
- Partie commune N°34 : de 44m² de superficie, est composée de terrasse inaccessible

TERRASSE

La Terrasse couvrant une superficie de 1925m², située au dessus des côtes : 10.02m, et 12.07 divisée en 19 dont 17 parties privatives et 2 parties communes et numérotées comme suit :

- Partie privative N°4C : de 45m² de superficie, liée à la PP4 au Rdc et la PP4A au 1^{er} étage et à la PP4B au 2^{eme} étage composée d'une terrasse
- Partie privative N°22B : de 45m² de superficie, liée à la PP22 au 1^{er} étage et la PP22A au 2^{eme} étage composée d'une terrasse
- Partie privative N°23B : 45m² de superficie, liée à la PP23 au 1^{er} étage et la PP23A au 2^{eme} étage composée d'une terrasse
- Partie privative N°6C : de 45m² de superficie, liée à la PP6 au Rdc et la PP6A au 1^{er} étage et à la PP6B au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°24B : de 46m² de superficie, liée à la PP24 au 1^{er} étage et la PP24A au 2^{eme} étage composée d'une terrasse
- Partie privative N°8C : de 46m² de superficie, liée à la PP8 au Rdc et la

- PP8A au 1^{er} étage et la PP8B au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°25B : de 45m² de superficie, liée à la PP25 au 1^{er} étage étage et la PP25A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°10C : de 46m² de superficie, liée à la PP10 au Rdc et la PP10A au 1^{er} étage et la PP10B au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°26B : de 45m² de superficie, liée à la PP26 au 1^{er} étage étage et la PP26A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°12C : de 45m² de superficie, liée à la PP12 au Rdc et a la PP12A au 1^{er} étage et la PP12B au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°27B : de 45m² de superficie, liée à la PP27 au 1^{er} étage PP27A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°14C : de 46m² de superficie, liée à la PP14 au Rdc et a la PP14A au 1^{er} étage et la PP14B au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°28B : de 45m² de superficie, liée à la PP28 au 1^{er} étage PP28A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°29B : de 46m² de superficie, liée à la PP29 au 1^{er} étage PP29A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°30B : de 46m² de superficie, liée à la PP30 au 1^{er} étage et la PP30A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°31B : de 46m² de superficie, liée à la PP31 au 1^{er} étage et la PP31A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie privative N°32B : de 44m² de superficie, liée à la PP32 au 1^{er} étage et la PP32A au 2^{eme} étage est composée d'une terrasse
- Partie commune N°19 : de 91m² de superficie, murs, piliers , gaines et CF
- Partie commune N°33 : de 1063m² de superficie, est composé des vides

Abdourahmane IBA
 Ingénieur - Géomètre - Topographe
 400, Angle A / Avenue du Développement
 Apt. N°3 - Bast
 TEL: 057 43.10.43 - Fax : 057.26.12.26

II- TABLEAU DE REPARTIRION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES
TABLEAU de répartition des quotes – parts
Et tantièmes d'indivision

Titre foncier : 31686/78

Indice des Parties		Consistance	Situation	Surface (En m ²)		Quote-Part de Terrain (en m ²)	Tantièmes d'indivision au 1/10000	Observations
Privatives	Communes			Antérieur du titre	Avec Surplomb			
Rez de chaussée des côtes : 0.00m, 0.85m, 3.25m, 3.75m aux côtes 3.65m, 3.67m, 5.92m, 7.72m								
1		Parking partie privative et sas		951	951	389.94	2024	
2		Appartement		54	54	22.14	115	dont patio=11m ² , possède la PP2A au 1 ^{er} Étage et la PP2B au 2 ^{ème} étage
3		Appartement		55	55	22.55	117	patio=11m ² , possède la PP3A au 1 ^{er} Étage et la PP3B au 2 ^{ème} étage
4		Patio		12	12	4.92	25	possède la PP4A au 1 ^{er} Étage et la PP4B au 2 ^{ème} et la PP4C à la terrasse
5		Appartement		55	55	22.55	117	dont Patio = 11m ² , possède la PP5A au 1 ^{er} étage et la PP5B au 2 ^{ème} étages
6		Patio		12	12	4.92	25	possède la PP6A au 1 ^{er} étage et la PP6B 2 ^{ème} étages et la PP6C à la terrasse
7		Appartement		55	55	22.55	117	dont Patio = 11m ² , possède la PP7A au 1 ^{er} étage et la PP7B au 2 ^{ème} étages
8		Patio		12	12	4.92	25	possède la PP8A au 1 ^{er} étages et la PP8B 2 ^{ème} Étages et la PP8C à la terrasse
9		Appartement		54	54	22.14	115	dont Patio = 11m ² , possède la PP9A au 1 ^{er} Étage et la PP9B au 2 ^{ème} étages
10		Patio		12	12	4.92	25	possède la PP10A au 1 ^{er} étage et la PP10B 2 ^{ème} Étages et la PP10C à la terrasse
11		Appartement		54	54	22.14	115	dont Patio = 11m ² , possède la PP11A au 1 ^{er} étage et la PP11B au 2 ^{ème}
12		Patio		12	12	4.92	25	possède la PP12A au 1 ^{er} et la PP12B 2 ^{ème} étages et la PP12C à la terrasse
13		Appartement		54	54	22.14	115	Dont patio = 11m ² possède la PP13A au 1 ^{er} étage et la PP13B au 2 ^{ème} étages
14		Patio		12	12	4.92	25	possède la PP14A au 1 ^{er} et la PP14B 2 ^{ème} étages et la PP14C à la terrasse
15		Appartement		54	54	22.14	115	dont Patio = 11m ² , possède la PPI5A au 1 ^{er} étage et la PPI5B au 2 ^{ème}

Abderrahmane IAOI
 Ingénieur Géomètre Topographe
 404, Anglo Av. Hassan II, Casablanca,
 Maroc
 Tél : 077122 50 43 - Fax : 077 20 02 25

II- TABLEAU DE REPARTIRION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES
TABLEAU de répartition des quotes – parts
Et tantièmes d'indivision

Titre foncier : 31686/78

16		Appartement		54	54	22.14	115	dont Patio = 11m ² , possède la PP16A au 1 ^{er} étage et la PP16B au 2 ^{ème}
	17	Conciergerie	Syndic	55	55			
	18	Sas garage local poubelle et local technique	Syndic	56	56			
	19	Murs, piliers et gaine	Syndic	162	162			
	20	Passage et cage d'escaliers	Syndic	140	140			
TOTAL DE REZ DE CHAUSSEE				1925	1925	619.95	3215	

Premier étage compris entre les côtes : 3.82m, 3.85m aux 6.62m, 6.65m

2A-2A ^a		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP2 au Rdc et la PP2B au 2 ^{ème} étage dont 2A ^a = surplomb négligeable
3A-3A ^a		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP3 au Rdc et la PP3B au 2 ^{ème} étage dont 3A ^a = surplomb négligeable
4A		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP4 au Rdc et la PP4B au 2 ^{ème} étage et la PP4C à la terrasse
5A-5A ^a		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP5 au Rdc . est la PP5B au 2 ^{ème} étage dont 5A ^a = surplomb négligeable
6A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP6 au Rdc et PP6B au 2 ^{ème} étage et la PP6C à la terrasse
7A-7A ^a		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP7 au Rdc et PP7B au 2 ^{ème} dont 7A ^a = surplomb négligeable
8A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP8 au Rdc et PP8B au 2 ^{ème} Étage et la PP8C à la terrasse
9A-9A ^a		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP9 au Rdc et PP9B au 2 ^{ème} Étage, dont 9A ^a = surplomb négligeable
10A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP10 au Rdc et PP10B au 2 ^{ème} Étage et la PP10C à la terrasse
11A-11A ^a		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP11 au Rdc et PP11B au 2 ^{ème} étage, dont 11A ^a = surplomb négligeable
12A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP12 au Rdc et PP12B au 2 ^{ème} étage et la PP12C à la terrasse
13A-13A ^a		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP13 au Rdc et PP13B au 2 ^{ème} étage, et dont 13A ^a = surplomb négligeable
14A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP14 au Rdc et PP14B au 2 ^{ème} étage et la PP14C à la terrasse

Abderrahmane
 Ingénieur Géomètre Topographe
 406, Av. de l'Indépendance et l'Indépendance,
 Apt. 173 - Babat
 Tél : 017.20.00.00 - Fax : 017.20.02.10

II- TABLEAU DE REPARTIRION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES
TABLEAU de répartition des quotes – parts
Et tantièmes d'indivision

Titre foncier : 31686/78

15A-15A ^a		Appartement		45	45	18.45	96	liée à la PP15 au Rdc et PP15B au 2ème étage. et dont 15A ^a =surplomb négligeable
16A-16A ^a		Appartement		45	45	18.45	96	liée à la PP16 au Rdc et PP16B au 2ème étage. et dont 16A ^a =surplomb négligeable
22		Appartement		54	54	22.14	115	liée à la PP22A au 2ème étage et la PP22B au terrasse dont patio =11m ²
23		Appartement		56	56	22.96	119	liée à la PP23A au 2ème étage et la PP23B au terrasse dont patio =11m ²
24		Appartement		55	55	22.55	117	liée à la PP24A au 2ème étage et la PP24B au terrasse dont patio =11m ²
25		Appartement		55	55	22.55	117	liée à la PP25A au 2ème étage et la PP25B au terrasse dont patio =11m ²
26		Appartement		55	55	22.55	117	liée à la PP26A au 2ème étage et la PP26B au terrasse dont patio =11m ²
27		Appartement		55	55	22.55	117	liée à la PP27A au 2ème étage et la PP27B au terrasse dont patio =11m ²
28		Appartement		55	55	22.55	117	liée à la PP28A au 2ème étage et la PP28B au terrasse dont patio =11m ²
29		Appartement		56	56	22.96	119	liée à la PP29A au 2ème étage et la PP29B au terrasse dont patio =11m ²
30		Appartement		56	56	22.96	119	liée à la PP30A au 2ème étage et la PP30B au terrasse dont patio =11m ²
31		Appartement		57	57	23.39	120	liée à la PP31A au 2ème étage et la PP31B au terrasse dont patio =11m ²
32		Appartement		56	56	22.96	119	liée à la PP32A au 2ème étage et la PP32B au terrasse dont patio =11m ²
21	Salle Réunions	Syndic		43	43			
19-19 ^a	Murs, Piliers et gaines	Syndic		234	243			dont 19 ^a =9m ² en surplomb
20-20 ^a	Passage et cage d'escalier	Syndic		221	229			Dont 20 ^a =8m ² en surplomb
33	Vides	Syndic		160	160			
TOTAL DE PREMIER ÉTAGE				1925	1942	519.49	2700	
Deuxième étage compris entre les côtes : 6.85m, 6.28m,6.07m aux 9.65m,9.62m,8.87m								
2B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP2 au Rdc et la PP2A au 1 ^{er} étage est composée d'une terrasse
3B		Terrasse		47	47	19.27	99	liée à la PP3 au Rdc et la PP3A au 1 ^{er} étage est composée d'une terrasse

Abdourrahmane RAO
 Ingénieur - Géomètre Topographe
 408, Angle de l'avenue de Madagascar,
 101, 103 - DAKAR
 TEL : 007 33 83 43 - Fax : 007 33 83 43

II- TABLEAU DE REPARTIRION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES
TABLEAU de répartition des quotes – parts
Et tantièmes d'indivision

Titre foncier : 31686/78

4B		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP4 au Rdc et la PP4A au 1 ^{er} étage et à la PP4C à la terrasse
5B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP5 au Rdc et la PP5A au 1 ^{er} étage
6B		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP6 au Rdc et la PP6A au 1 ^{er} étage et à la PP6C à la terrasse
7B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP7 au Rdc et la PP7A au 1 ^{er} étage
8B		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP8 au Rdc et la PP8A au 1 ^{er} étage et à la PP8C à la terrasse
9B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP9 au Rdc et la PP9A au 1 ^{er} étage
10B		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP10 au Rdc et la PP10A au 1 ^{er} étage et à la PP10C à la terrasse
11B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP11 au Rdc et la PP11A au 1 ^{er} étage
12B		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP12 au Rdc et la PP12A au 1 ^{er} étage et la PP12C à la terrasse
13B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP13 au Rdc et la PP13A au 1 ^{er} étage
14B		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP14 au Rdc et la PP14A au 1 ^{er} étage et à la PP14C à la terrasse
15B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP15 au Rdc et la PP15A au 1 ^{er} étage
16B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP16 au Rdc et la PP16A au 1 ^{er} étage
22A		Appartement		42	42	17.22	89	liée à la PP22 au 1 ^{er} étage et la PP22B au terrasse
23A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP23 au 1 ^{er} étage et la PP23B au terrasse
24A		Appartement		42	42	17.22	89	liée à la PP24 au 1 ^{er} étage et la PP24B au terrasse
25A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP25 au 1 ^{er} étage et la PP25B au terrasse
26A		Appartement		42	42	17.22	89	liée à la PP26 au 1 ^{er} étage et la PP26B au terrasse
27A		Appartement		42	42	17.22	89	liée à la PP27 au 1 ^{er} étage et la PP27B au terrasse
28A		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP28 au 1 ^{er} étage et la PP28B au terrasse
29A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP29 au 1 ^{er} étage et la PP29B au terrasse
30A		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP30 au 1 ^{er} étage et la PP30B au terrasse

Abdourahmane RAO
 Ingénieur Géomètre Topographe
 404, Angy A. Hucson, Antananarivo, Madagascar,
 AL 107 - Iubuz
 TEL: 037.20.61.43 - FAX: 037.20.02.20

II- TABLEAU DE REPARTIRION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES
TABLEAU de répartition des quotes – parts
Et tantièmes d'indivision

Titre foncier : 31686/78

31A		Appartement		44	44	18.04	94	liée à la PP31 au 1 ^{er} étage et la PP31B au terrasse
32A		Appartement		43	43	17.63	92	liée à la PP32 au 1 ^{er} étage et la PP32B au terrasse
	19	Murs piliers, gaine et CF	Syndic	187	187			
	33	vides	Syndic	549	549			
	34	Terrasse inaccessible	Syndic	44	44			
TOTAL DE DEUXIEME ÉTAGE				1925	1925	469.45	2441	
Terrasse au dessus de la côte : 10.02m et 12.07m								
4C		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP4 au Rdc et la P4A au 1 ^{er} étage et à la PP4B au 2eme étage
22B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP22 au 1 ^{er} étage et la PP22A au 2eme étage
23B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP23 au 1 ^{er} étage au et la PP23A au 2eme étage
6C		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP6 au Rdc et la PP6A 1 ^{er} étage et la PP6B au 2 ^{eme} étage
24B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP24 au 1 ^{er} étage et la PP24A au 2eme étage
8C		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP8 au Rdc et la PP8A au 1 ^{er} étage et la PP8B au 2eme étage
25B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP25 au 1 ^{er} étage et la PP25A au 2eme étage
10C		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP10 au Rdc et la PP10A au 1 ^{er} étage et la PP10B au 2eme étage
26B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP26 au 1 ^{er} étage et la PP26A au 2eme étage
12C		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP12 au Rdc et a la PP12A au 1 ^{er} étage et la PP12B au 2eme étage
27B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP27 au 1 ^{er} étage PP27A au 2eme étage
14C		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP14 au Rdc et à la PP14A au 1 ^{er} étage et la PP14B au 2eme étage
28B		Terrasse		45	45	18.45	96	liée à la PP28 au 1 ^{er} étage PP28A au 2eme étage
29B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP29 au 1 ^{er} étage PP29A au 2eme étage
30B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP30 au 1 ^{er} étage et la PP30A au 2eme étage
31B		Terrasse		46	46	18.86	98	liée à la PP31 au 1 ^{er} étage et la PP31A au 2eme étage

Abdourrahmane WAGNI
 Ingénieur Géomètre Topographe
 408, Angly Av. H. Razafimanantsoa, Madagascar
 April 1971 - Présent
 Tél: 027.20.01.13 - Fax: 027.20.02.16

II- TABLEAU DE REPARTIRION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES
TABLEAU de répartition des quottes – parts
Et tantièmes d'indivision

Titre foncier : 31686/78

32B		Terrasse		44	44	18.04	94	liée à la PP32au 1 ^{er} étage et la PP32A au 2eme étage
	19	Murs, piliers, gaine et CF	Syndic	91	91			
	33	vides	Syndic	1063	1063			
TOTAL DE TERRASSE				1925	1925	316.11	1644	
TOTAL						1925	10000	

Abdelhakim EL HADI
 Ingénieur Géomètre Topographe
 400, Av. 9^{ème} Mars 1956, Casablanca
 App. 103 - Rabat
 Tél : 037.20.00.00 - Fax : 037.20.00.26

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 attribué

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

N_{vi} = Nombre des voix du copropriétaire de la partie privative **i** dans l'immeuble

S = Total des superficies des parties privatives de l'immeuble

$$N_{vi} = (S_i/S) * 100$$

T31686/78

N° d'ordre	Niveau	Indice de la partie privative	Consistance	Surface de la partie privative S _i (m ²)	Nombre des voix des copropriétaires de l'immeuble %
1	<u>RDCH</u>	1	Parking partie privative et sas	951	20,24
		2	Appartement	54	1,15
		3	Appartement	55	1,17
		4	Patio	12	0,25
		5	Appartement	55	1,17
		6	Patio	12	0,25
		7	Appartement	55	1,17
		8	Patio	12	0,25
		9	Appartement	54	1,15
		10	Patio	12	0,25
		11	Appartement	54	1,15
		12	Patio	12	0,25
		13	Appartement	54	1,15
		14	Patio	12	0,25
		15	Appartement	54	1,15
		16	Appartement	54	1,15

AB (Arrehmane) I.A.G.
 Ingénieur Classeur Topographe
 456, Anglo Au Hassan II, et Madagascor,
 Apt. 473 - Rabat
 Tél. 497-444-444 Fax : 637,20.02.26

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 attribué

Si = Superficie de la partie privative **i**

Nvi = Nombre des voix du copropriétaire de la partie privative **i** dans l'immeuble

S = Total des superficies des parties privatives de l'immeuble

$$\text{NVi} = (\text{Si}/\text{S}) * 100$$

T31686/7

<u>2</u>	<u>PREMIER ETAGE</u>	2A-2A ^a	Appartement	44	0.94
		3A-3 A ^a	Appartement	44	0.94
		4A	Appartement	44	0.94
		5A-5 A ^a	Appartement	44	0.94
		6A	Appartement	43	0.92
		7A- 7A ^a	Appartement	44	0.94
		8A	Appartement	43	0.92
		9A- 9A ^a	Appartement	44	0.94
		10A	Appartement	43	0.92
		11A-11A ^a	Appartement	44	0.94
		12A	Appartement	43	0.92
		13A-13A ^a	Appartement	44	0.94
		14A	Appartement	43	0.92
		15A-15A ^a	Appartement	45	0.96
		16A-16A ^a	Appartement	45	0.96
		22	Appartement	54	1.15
		23	Appartement	56	1.19
24	Appartement	55	1.17		
25	Appartement	55	1.17		

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 attribué

Si = Superficie de la partie privative **i**

Nvi- = Nombre des voix du copropriétaire de la partie privative **i** dans l'immeuble

S = Total des superficies des parties privatives de l'immeuble

$$NVi- = (Si/S)*100$$

T31686/7

<u>2</u>	<u>PREMIER ETAGE</u>	26	Appartement	55	1.17		
		27	Appartement	55	1.17		
		28	Appartement	55	1.17		
		29	Appartement	56	1.19		
		30	Appartement	56	1.19		
		31	Appartement	57	1.20		
		32	Appartement	56	1.19		
		<u>3</u>	<u>DEUXIEME ETAGE</u>	2B	Terrasse	46	0.98
				3B	Terrasse	47	0.99
				4B	Appartement	44	0.94
				5B	Terrasse	46	0.98
				6B	Appartement	43	0.92
7B	Terrasse			46	0.98		
8B	Appartement			43	0.92		
9B	Terrasse			46	0.98		
10B	Appartement			43	0.92		
11B	Terrasse			45	0.96		
12B	Appartement			43	0.92		
13B	Terrasse			45	0.96		
14B	Appartement			44	0.94		
15B	Terrasse			46	0.98		
16B	Terrasse			46	0.98		
22A	Appartement			42	0.89		
23A	Appartement			43	0.92		
24A	Appartement			42	0.89		
25A	Appartement			43	0.92		
26A	Appartement			42	0.89		
27A	Appartement	42	0.89				
28A	Appartement	44	0.94				
29A	Appartement	43	0.92				
30A	Appartement	44	0.94				
31A	Appartement	44	0.94				
32A	Appartement	43	0.92				

Abderrahmane Boudia
 Ingénieur Géomètre Topographe
 401, Angin Ave, Marouane, Algérie
 Tél : 057.20.81.40 - Fax : 057.20.42.70

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 attribué

Si = Superficie de la partie privative **i**

Nvi- = Nombre des voix du copropriétaire de la partie privative **i** dans l'immeuble

S = Total des superficies des parties privatives de l'immeuble

$$\text{NVi-} = (\text{Si}/\text{S}) * 100$$

T31686/7

<u>4</u>	<u>TERRASSE</u>	4C	Terrasse	45	0.96
		22B	Terrasse	45	0.96
		23B	Terrasse	45	0.96
		6C	Terrasse	45	0.96
		24B	Terrasse	46	0.98
		8C	Terrasse	46	0.98
		25B	Terrasse	45	0.96
		10C	Terrasse	46	0.98
		26B	Terrasse	45	0.96
		12C	Terrasse	45	0.96
		27B	Terrasse	45	0.96
		14C	Terrasse	46	0.98
		28B	Terrasse	45	0.96
		29B	Terrasse	46	0.98
		30B	Terrasse	46	0.98
		31B	Terrasse	46	0.98
		32B	Terrasse	44	0.94

Abderrahmane IBRAHIM
Ingénieur Génie Mécanique
400, Rue de la Liberté, 13000 Algérie
Appel 021 - Fixe
Tél: 037.20.09.43 - Fax: 037.20.02.30

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 contigues (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 Rabat, le

Abderrahmane IRAQI
Ingénieur Géomètre Topographe
408, Angle Av. Hassan II, et Madagascar,
Appt N°3 - Rabat
Tél.: 037.20.80.43 - Fax : 037.20.02.26

Société Anonyme Tameena
Abdelhakim ZIDOUH
Directeur Général

11 JUIN 2018

ABDELHAKIM
ZIDOUH

(Signature)
pour le Président et par Délégation
M. Rur...