



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

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

REGLEMENT DE COPROPRIETE

*Règlement établi conformément au Dahir n° 1-02-298 du 25 rajeb 1423 (3 octobre 2002)
portant promulgation de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,
telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12*

TITRE FONCIER	: 0000/00
PROPRIETE DITE	: Yasmine
SITUATION	: Préfecture/Province..... , Commune/Arrondissement de....., Quartier/Lotissement Yasmine, Avenue Mohammed V.

Novembre 2018

PREAMBULE

Le présent règlement concerne l'immeuble en copropriété dénommé «Yasmine», objet ⁽¹⁾ du T.F n° : 0000/00, situé à : Préfecture/Province....., Commune/Arrondissement de....., Quartier/Lotissement Yasmine, Avenue Mohammed V.

Nous soussigné :

Mr. (s).....Nom, Prénom, qualité et adresse.

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

Propriété dite	:	Yasmine
Titre Foncier	:	0000/00
Superficie	:	201 m ²
Consistance	:	S/SOL+RDC+MEZZANINE +2 ETAGES +TERRASSE

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

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

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

En plus du préambule, le présent règlement comporte :

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

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

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

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

1. Description sommaire de l'immeuble

Les constructions sont édifiées sur la totalité de la propriété se composant d'un immeuble à usage⁽³⁾ d'habitations et de commerces, ayant une consistance⁽⁴⁾ d'un Sous-sol, un Rez-de-chaussée, une Mezzanine, 2 Etages et une Terrasse, d'une hauteur totale de **11.20m** au-dessus du niveau du trottoir. Il a pour limites :

Nord-Est	: T.0002/00 (T.N) et T.0003/00 (T.N).
Sud-Est	: T.0004/00 (Sous-sol+RDC+4étages).
Sud-Ouest	: T.0005/00 (T.N).
Nord-Ouest	: Boulevard Med V (L=30m) T.0001/00.

2. Description sommaire par niveau et par partie.

L'immeuble est divisé en **11 parties**, dont 6 parties privatives (dont 2 P.P. liées) et 5 parties communes détaillées comme suit :

Sous-sol

Le **Sous-sol** couvrant une surface de **201m²**, situé entre la côte **-2.60m** et la côte **0.00m**, d'une hauteur intérieure de **2.60m**, est divisé en 4 parties dont 2 privatives et 2 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N°1A: Une réserve à usage commercial de **95m²**, liée à la PP1 au Rez-de-chaussée et à la PP1B à la Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N°2A: Une réserve à usage commercial de **91m²**, liée à la PP2 au Rez-de-chaussée et à la PP2B à la Mezzanine.

PARTIE COMMUNE N° 3-3¹-3²: Des murs et piliers de **13m²**, (3¹= **1m²** d'empiètement sur le Boulevard Med V (L=30m) T.0001/00 et 3²= **2m²** d'empiètement sur T.0005/00).

PARTIE COMMUNE N° 4: Un Socle Ascenseur de **2m²**.

Rez-de-Chaussée

Le **Rez-de-chaussée** couvrant une surface de **201m²**, situé entre la côte **+0.20m** et les côtes **+2.70m** et **+4.80m** des hauteurs respectives de **2.50m** et **4.60m**, est divisé en 6 parties dont 2 privatives et 4 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1: Un commerce de **61m²**, possède à la PP1A au Sous-sol et la PP1B à la Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N° 1A: Un vide sur escaliers vers sous-sol de **5m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: Un commerce de **61m²**, possède à la PP2A au Sous-sol et la PP2B à la Mezzanine.

PARTIE PRIVATIVE N° 2A: Un vide sur escaliers vers sous-sol de **5m²**.

PARTIE COMMUNE N° 3-3²: Des murs, piliers et gaines de **10m²**, (3²= **1m²** d'empiètement sur le T.0005/00).

PARTIE COMMUNE N° 4: L'entrée de l'immeuble, Cage d'escaliers, ASC et Nourrice de **14m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Deux lanterneaux de **3m²**.

PARTIE COMMUNE N° 6-6¹: Une zone d'arcades de **42m²**, (6¹= **1m²** d'empiètement sur le T.0005/00).

Mezzanine

La **Mezzanine** couvrant une surface de **201m²**, situé entre la côte **+2.80m** et la côte **+4.80m** d'une hauteur intérieure de **2.00m**, est divisée en 8 parties dont 4 privatives et 4 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 1B: Une réserve à usage commercial de **18m²**, liée à la PP1A au Sous-sol et à la PP1 au Rez-de-chaussée.

PARTIE PRIVATIVE N° 1: Un vide sur commerce et sur escaliers vers RDC de **38m²**.

PARTIE PRIVATIVE N° 2B: Une réserve à usage commercial de **21m²**, liée à la PP2A au Sous-sol et à la PP2 au Rez-de-chaussée.

PARTIE PRIVATIVE N° 2: Un vide sur commerce et sur escaliers vers RDC de **43m²**.

PARTIE COMMUNE N° 3-3²: Des murs, piliers et gaines de **16m²**, (3²= **1m²** d'empiètement sur le T.0005/00).

PARTIE COMMUNE N° 4: Une cage d'escaliers et Ascenseur de **20m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Deux lanterneaux de **3m²**.

PARTIE COMMUNE N° 6-6¹: Une zone d'arcades de **42m²**, (6¹= **1m²** d'empiètement sur le T.0005/00).

Premier Etage

Le **Premier Etage** couvrant une surface de **214m²** (dont **13m²** en surplomb) situé entre la côte **+5.00m** et la côte **+7.90m** d'une hauteur intérieure de **2.90m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 7-7^a: Un appartement à usage d'habitation de **71m²**, dont **5m²** en surplomb et dont cour=20m².

PARTIE PRIVATIVE N° 8-8^a: Un appartement à usage d'habitation de **100m²**, dont **4m²** en surplomb et dont cour=29m².

PARTIE COMMUNE N° 3-3^a-3²: Des murs, piliers et gaines de **22m²**, dont **4m²** en surplomb et **2m²** d'empiétement sur le T.0005/00.

PARTIE COMMUNE N° 4: Une cage d'escaliers et Ascenseur de **17m²**.

PARTIE COMMUNE N° 5: Deux lanterneaux de **4m²**.

Deuxième Etage

Le **Deuxième Etage** couvrant une surface de **214m²** (dont **13m²** en surplomb), situé entre la côte **+8.10m** et la côte **+11.00m** d'une hauteur intérieure de **2.90m**. Il est divisé en 5 parties dont 2 privatives et 3 communes décrites comme suit :

PARTIE PRIVATIVE N° 9-9^a: Un appartement à usage d'habitation de **51m²**, dont **5m²** en surplomb.

PARTIE PRIVATIVE N° 10-10^a: Un appartement à usage d'habitation de **70m²**, dont **4m²** en surplomb.

PARTIE COMMUNE N° 3-3^a-3²: Des murs, piliers et gaines de **17m²**, dont **4m²** en surplomb et **2m²** d'empiétement sur le T.0005/00.

PARTIE COMMUNE N° 4: Une cage d'escaliers et Ascenseur de **17m²**.

PARTIE COMMUNE N° 11: Un vide sur cour de **59m²**.

Terrasse

La **Terrasse** couvrant une surface de **214m²** (dont **13m²** en surplomb) située à partir de la côte **+11.20m**. Elle est divisée en 4 parties communes décrites comme suit :

PARTIE COMMUNE N° 12-12^a: Une terrasse de **130m²**, dont **10m²** en surplomb.

PARTIE COMMUNE N° 3-3^a-3²: Des murs, piliers et gaines de **11m²**, dont **3m²** en surplomb et **2m²** d'empiétement sur le T.0005/00.

PARTIE COMMUNE N° 4: Une cage d'escaliers et local technique de **15m²**.

PARTIE COMMUNE N° 11: Un vide sur cour de **58m²**.

II. QUOTES-PARTE ET VOIX**1. TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES - PARTS ET TANTIEME D'INDIVISION :**

Indice des parties		Consistances	surface en m²		Quote-part Terrain en m²	Tantième d'indivision au 1/10000	Observations
Privatives	Communes		Intérieur du titre	Avec Surplomb			
Sous-sol : de la côte -2.60m à la côte 0.00m							
1A		Réserve	95	95	29.88	1486.00	Liée à la PP1 au Rez-de-chaussée et à la PP1B à la Mezzanine
2A		Réserve	91	91	28.62	1424.00	Liée à la PP2 au Rez-de-chaussée et à la PP2B à la Mezzanine
	3-3¹-3²	Murs et piliers	13	13			3¹ = empiètement de 1m² sur T.0001/00 3² = empiètement de 2m² sur T.0005/00
	4	Socle Ascenseur	2	2			
Total			201	201	58.5	2910	
Rez-de-chaussée : de la côte +0.20m aux côtes +2.70m et +4.80m							
1		Commerce	61	61	19.19	955.00	Possède la PP1A au Sous-sol et la PP1B à la Mezzanine
1A		Vide sur escaliers vers sous-sol	5	5			(Pour mémoire)
2		Commerce	61	61	19.19	955.00	Possède la PP2A au Sous-sol et la PP2B à la Mezzanine
2A		Vide sur escaliers vers sous-sol	5	5			(Pour mémoire)
	3-3²	Murs, piliers et gaines	10	10			3² = empiètement de 1m² sur T.0005/00
	4	Entrée de l'immeuble, Cage d'escaliers, ASC et Nourrice	14	14			
	5	Lanterneaux	3	3			
	6-6¹	Zone d'arcades	42	42			6¹ = empiètement de 1m² sur T.0005/00
Total			201	201	38.38	1910	
Mezzanine : de la côte +2.80m à la côte +4.80m							
1B		Réserve	18	18	5.66	282.00	Liée à la PP1A au Sous-sol et à la PP1 au Rez-de-chaussée
1		Vide sur commerce et sur escaliers vers RDC	38	38			(Pour mémoire)
2B		Réserve	21	21	6.61	329.00	Liée à la PP2A au Sous-sol et à la PP2 au Rez-de-chaussée
2		Vide sur commerce et sur escaliers vers RDC	43	43			(Pour mémoire)
	3-3²	Murs, piliers et gaines	16	16			3² = empiètement de 1m² sur T.0005/00
	4	Cage d'escaliers et Ascenseur	20	20			
	5	Lanterneaux	3	3			
	6-6¹	Zone d'arcades	42	42			6¹ = empiètement de 1m² sur T.0005/00
Total			201	201	12.27	611	

Premier Etage : de la côte +5.00m à la côte +7.90m

7-7^a		Appartement	66	71	22.33	1111.00	dont cour =20m ² 7 ^a = 4m ² surplomb, Buanderie=1m ²
8-8^a		Appartement	96	100	31.46	1565.00	dont cour = 29m ² 8 ^a = 4m ² surplomb, Buanderie=1m ²
	3-3 ^a -3 ²	Murs, piliers et gaines	18	22			3 ^a = 4m ² surplomb 3 ² = empiètement de 2m ² sur T.0005/00
	4	Cage d'escaliers et Ascenseur	17	17			
	5	Lanterneaux	4	4			

Total **201** **214** **53.79** **2676**

Deuxième Etage : de la côte +8.10m à la côte +11.00m

9-9^a		Appartement	46	51	16.04	798.00	9 ^a = 4m ² surplomb, Buanderie=1m ²
10-10^a		Appartement	66	70	22.02	1095.00	10 ^a = 4m ² surplomb, Buanderie=1m ²
	3-3 ^a -3 ²	Murs, piliers et gaines	13	17			3 ^a = 4m ² surplomb 3 ² = empiètement de 2m ² sur T.0005/00
	4	Cage d'escaliers et Ascenseur	17	17			
	11	vide sur cour	59	59			

Total **201** **214** **38.06** **1893**

Terrasse : à partir de la côte +11.20m

	12-12 ^a	Terrasse	120	130			12 ^a = 9m ² surplomb
	3-3 ^a -3 ²	Murs, piliers et gaines	8	11			3 ^a = 3m ² surplomb 3 ² = empiètement de 2m ² sur T.0005/00
	4	Cage d'escaliers et local technique	15	15			
	11	vide sur cour	58	58			

Total **201** **214**

Totaux généraux **201** **10000**

N.B : Le tableau peut être présenté en format paysage ou en format portrait selon les cas.

2. LE NOMBRE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES :

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

Si = surface de la partie privative i.

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

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

N = Le nombre de millième (1.000) ou de dix-millième (10.000)

$$NVi = (Si/S) \times 100$$

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

$$NV_i = (T.Ii/N) \times 100$$

N° d'ordre	Indice de la partie privative	Niveau	Consistance	Si (m²)	NVi(%)
1	1	Rez-de-chaussée	Commerce	61	27.24
	1A	Sous-sol	Réserve	95	
	1B	Mezzanine	Mezzanine	18	
2	2	Rez-de-chaussée	commerce	61	27.07
	2A	Sous-sol	Réserve	91	
	2B	Mezzanine	Mezzanine	21	
3	7-7 ^a	Premier Etage	Appartement	71	11.11
4	8-8 ^a	Premier Etage	Appartement	100	15.65
5	9-9 ^a	Deuxième Etage	Appartement	51	7.98
6	10-10 ^a	Deuxième Etage	Appartement	70	10.95
Total				639	100

III – REGLES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I OBJET

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

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

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

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

CHAPITRE II Droits des copropriétaires sur les parties communes

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

CHAPITRE III Cession – Quitus

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

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

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

CHAPITRE IV Parties privatives – Parties communes.

Article 6 : Parties privatives :

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

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

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

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

Article 7 : Parties communes :

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

- ✓ 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.
- ✓ Local syndic, conciergerie, 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).

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

CHAPITRE V

Droits et obligations des copropriétaires et occupants

Article 9 : Usage des parties communes :

- 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 (Selon les cas).

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

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

CHAPITRE VII

Comptes des charges

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

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

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

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

CHAPITRE VIII

Assurances

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

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

CHAPITRE IX

Administration des parties communes

Section I : le syndicat des copropriétaires

Article 20 : Constitution – Objet – Compétence :

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

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

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

Section II : L'Assemblée générale

Organisation et attributions

Article 21 : Assemblée générale :

- L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou de plusieurs copropriétaires et procède à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré et à son amendement le cas échéant ainsi qu'à l'élection des organes de gestion conformément aux dispositions de l'article 16 et 16bis1 de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an et ce conformément aux articles : **du 16bis2 au 16bis10 de la loi précitée.**
- L'assemblée générale élit parmi ses membres son président pour en diriger les travaux et désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion lequel sera signé par tous les copropriétaires et enregistré dans un registre spécial. Il n'est pas permis au syndic ou son adjoint de présider la séance de l'assemblée soit directement ou par son représentant. Cependant il peut assurer le secrétariat de la séance si l'assemblée l'autorise.
- L'assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires, peut être tenue à la demande du syndic ou 1/3 des copropriétaires (**art 16bis3 de la loi précitée**).

- L'assemblée générale procède à l'organisation de la copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions à exécuter par le syndicat ou, le cas échéant, le conseil syndical ;

L'assemblée générale est chargée de :

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

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

Section III : Le syndic

Article 22 : Les attributions du syndic sont :

- 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