# COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS "RIVER PALM"

# REGLEMENT DE COPROPRIETE GENERALE

**REGLEMENT MODIFIANT ET REMPLAÇANT LE REGLEMENT GENERAL ADOPTE ET DEPOSE EN DATE DU 17 ET 23 JUILLET 2007**

Ministère de l'Intérieur ★ Préfecture de Marrakech ★ Commune OUAHAT SIDI BRAHIM URBANISME

**MAI 2019**

**CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT A L'ARTICLE 45 DE LA LOI N°25-90 DU 17 JUIN 1992**

**ET AUX DISPOSITIONS DE LA LOI 18-00 RELATIVE AU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS**

**TELLE QU'ELLE A ETE MODIFIEE ET COMPLETEE PAR LE DAHIR N°1-16-49 DU 19 REJEB 1437 (27 AVRIL 2016)**

**PORTANT PROMULGATION DE LA LOI N°106-12**

SITOPO
STÉ DE SUD POUR L'INGENIERIE TOPOGRAPHIQUE
Rés. Sanaa, Lot. 24 Assif C
Marrakech
Fix: 05 24 29 12 99
Fax: 05 24 29 22 88

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

---

Ministère de l'intérieur ★ Marrakech
Commune OUAHAT SIDI BRAHIM URBANISME

SETOPO
STÉ DE SUD POUR L'INGENIERIE TOPOGRAPHIQUE
Rés. Sanaa, Appt. 24 Assif C
Marrakech
Fix : 05 24 29 12 99
Fax : 05 24 29 22 88

# COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS « RIVER PALM »

# REGLEMENT DE COPROPRIETE GENERALE
# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

## PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

**CHAPITRE I – OBJET DU REGLEMENT**

**CHAPITRE II – DESIGNATION ET DIVISION DU COMPLEXE TOURISTIQUE ET IMMOBILIER**

**I – Désignation et plans**
**II – Etat descriptif de division**
**II- Tableau récapitulatif.**

**CHAPITRE III – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

**I – Définition des parties communes**
- a) Parties communes générales
- b) Parties communes spéciales des copropriétés secondaires.
- c) Désignation des parties communes spéciales aux villas (Résidences Oasis Palm et Palm Lagoon)
- d) Désignation des parties communes spéciales aux Duplexes.
- e/ Désignation des parties communes spéciales aux Mesrias.
- f/ Désignation des parties communes spéciales à l'Equipement EQ8-1

**II – Définition des parties privatives**

## DEUXIEME PARTIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

## TITRE I – CONDITIONS D'USAGE DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS

**I – Généralité -Définition**
**II – Détermination des parties privatives.**
**III – Usage des parties privatives.**
**IV – Droits sur les parties privatives.**
**V – Détermination des parties communes.**
**VI – Parties communes Générales.**
**VII – Parties communes spéciales.**
**VIII – Modification des parties communes.**
**IX – Droits accessoires aux parties communes.**
**X – Droits de Surélévation, d'excavation et de reconstitution de l'immeuble.**
**XI – Usage des parties communes générales.**
**XII – Copropriétés secondaires.**
**XIII – Dispositions générales.**
**XIV – Dispositions particulières et conditions d'usages.**

**TITRE II – CHARGES DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS « RIVER PALM »**

**CHAPITRE I – CHARGES INDIVIDUELLES**

**CHAPITRE II – CHARGES COMMUNES GENERALES**

**I – Définition**
**II – Répartition**

**CHAPITRE IV - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES**

**TITRE III – MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

**CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS**

**CHAPITRE II – MUTATIONS DE PROPRIETE**

**I – Contribution aux charges**
**II – Formalités**

**CHAPITRE III – Indivision – Usufruit – Copropriété**

**I – Indivision**
**II – Usufruit**
**III – Copropriété**

**CHAPITRE IV – HYPOTHEQUES**

**CHAPITRE V – LOCATIONS- OCCUPATION**

**CHAPITRE VI – MODIFICATION DES LOTS**

**TITRE IV – ADMINISTRATION DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS**

**CHAPITRE I – CREATION DU SYNDICAT PRINCIPAL**

**CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES**

**I – Époque des réunions**
**II – Convocations**
**III – Tenue des assemblées générales**
**IV – Nombre de voix des copropriétaires**
**V – Majorités requises pour l'adoption des décisions**
**VI – Effets des décisions**

**CHAPITRE III – SYNDIC**

**I – Principes généraux**

Ministère de l'intérieur
Commune OUAHAT SIDI BRAHIM URBANISME
Préfecture de Marrakech

II – Nomination - Durée des fonctions - Rémunération
III – Attributions

CHAPITRE IV – CONSEIL SYNDICAL

CHAPITRE V – ASSURANCES

TITRE V – ACQUISITIONS - ALIENATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS

CHAPITRE I – ACQUISITIONS ET ALIENATIONS

CHAPITRE II – TRAVAUX D'AMELIORATION

CHAPITRE III – SURELEVATION - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ANNEXE 1 - ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS « RIVER PALM »

ANNEXE 2 – TABLEAU DE COEFFICIENT DE PONDERATION POUR LE CALCUL DES CHARGES

Ministère de l'intérieur
Commune
OUAHAT
SIDI BRAHIM
URBANISME
Préfecture de Marrakech

**Complexe Immobilier et de Loisirs**

**Règlement de Copropriété Générale**

**Etat Descriptif de Division**

# REGLEMENT DE COPROPRIETE

***OBJET DU TF N° 10.486/43* SISE A MARRAKECH, PREFECTURE D'ARRONDISSEMENT OUAHAT SIDI BRAHIM,**

---

---

## P R E A M B U L E

La société « **DIARD MARRAKECH** » SARL, au capital de **1.000.000,00 DHS**, dont le siège social est à Casablanca, Angle Rue Rabia El Adaouia et Rue Bachir El Ibrahimi, représentée par Monsieur **Allal EL ALJ** et Monsieur **Rachid KHAYATEY HOUSSAINI.**
**EN VERTU DE POUVOIRS REGULIERS.**

**EXPOSE CE QUI SUIT :**

I - La société «**DIARD MARRAKECH** » SARL assure la maîtrise d'ouvrage d'un complexe résidentiel, touristique et de loisirs dénommé « RIVER PALM » sur la propriété dite « RIVER PALM » objet du titre foncier n°10.486/43 , dont elle est propriétaire.

Le projet « RIVER PALM » sis à Marrakech, Préfecture de Sidi Youssef Ben Ali,Cercle El Bour, Ouahat Sidi Brahim , s'étend sur une superficie totale de 54 Ha 44 Ares 00 Ca.

Le site s'articule autour de 2 pôles principaux :

**I)** le pôle résidentiel comprend quatre (04) types d'habitation :

1) des maisons individuelles jumelées , ou isolées autour des lagons et en Périphérie, dénommées « Villas ».
2) Des maisons individuelles en bandes par groupement de deux (02 dénommées « Mesrias ».
3) Des habitations collectives par groupement de quatre (04) dénommées « Duplex ».
4) Des habitations collectives par immeuble dénommés « Appart-Hôtel »

**II**) le pôle de services, commerces et loisirs comprend des équipements.

LA PREMIERE TRANCHE du projet « RIVER PALM » objet du présent règlement s'étend sur une parcelle d'une superficie de 22Ha , 28 Ares et 69 Ares, dénommée « RIVER PALM. » objet du titre foncier n° 10.486/43 comprenant:

I/ Quatre (04) Résidences dénommées :

- ✓ Oasis Palm
- ✓ Palm Lagoon
- ✓ Little Palm 1
- ✓ Kasbah Palm 1

II/ Les équipements suivants :

- ✓ EQ1 : GALERIE DE COMMERCE
- ✓ EQ2 : CLUB HOUSE
- ✓ EQ4 : CENTRE SPA LOISIRS ET RESTAURATION
- ✓ EQ8-1 : SPORT (Mini-golf)
- ✓ EQ9 : EQUIPEMENT CULTUEL MOSQUEE
- ✓ EQ10 : BOUTIQUES ET ESPACE D'EXPOSITION
- ✓ EQ11 : AGENCE BANCAIRE
- ✓ EQ12 : HAMMAM
- ✓ EQ13 : SALLE DE SPORT
- ✓ EQ16-1 : GALERIE DE COMMERCE.
- ✓ DES RESEAUX DE CIRCULATION, ESPACES VERTS, MURS D'ENCEINTE ET GUERITES DE GARDIENS COMMUNS A L'ENSEMBLE DU SITE.
- ✓ UNE (01) STATION DE REFOULEMENT
- ✓ DEUX (02) STATIONS D'EPURATION
- ✓ DEUX (02) BACHES POUR ARROSAGE
- ✓ QUATRE (04) PUITS EQUIPES
- ✓ QUATRE (04) RESERVOIRS

Etant précisé que le réseau de télésurveillance et de télédistribution sont la propriété exclusive du Maître d'Ouvrage.

Les parties communes telles que voiries, espaces verts, voies de circulation, ne faisant pas l'objet d'un transfert à la commune de Ouhate Tensift, la société « **DIARD MARRAKECH** » **SARL** est tenue d'établir un Règlement de Copropriété Générale conformément à **l'article 45 de la loi n°25-90 du 17 juin 1992.**

L'opération « RIVER PALM » constitue un Complexe Immobilier et de loisirs faisant l'objet d'une **Copropriété Générale** réunissant des **« lots principaux »** au sein d'un **syndicat principal dénommé « Syndicat des Copropriétaires du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM ».**

Compte tenu de l'importance de cet ensemble et de la diversité de la destination des **« lots principaux »** la composant, il est apparu nécessaire de prévoir une décentralisation de l'organisation collective en fonction des tranches autorisées.

C'est la raison pour laquelle un certain nombre de **« lots principaux »** de la Copropriété Générale feront l'objet d'un éclatement au sein de **Copropriétés dites « Secondaires »**, dotées chacune d'un règlement de copropriété spécifique, à savoir :

LES MESRIAS

LES DUPLEXES

EQ1 : GALERIE DE COMMERCE

EQ2 : CLUB-HOUSE

EQ10 : BOUTIQUE ET ESPACE D'EXPOSITION

EQ11 : AGENCE BANCAIRE

EQ16-1 : GALERIE DE COMMERCE.

Il est ici précisé que les lots ci-après désignés ne constituent pas des copropriétés secondaires dans la mesure où ils sont détenus par un seul copropriétaire :

| | |
|---|---|
| LOT N° EQ4 : | CENTRE SPA, LOISIRS ET RESTAURATION |
| LOT N° EQ8 : | SPORT-MINI-GOLF |
| LOT N° EQ9 : | EQUIPEMENT CULTUEL |
| LOT N° EQ12 : | HAMMAM |
| LOT N° EQ13 : | SALLE DE SPORT |

Le présent Règlement de Copropriété Générale et ses annexes établit, conformément tant à la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12 relative au Statut de la Copropriété des immeubles bâtis qu'à l'article 45 de la loi 25-90 relative aux lotissements et groupes d'habitations, les modalités de cette organisation, notamment la répartition des pouvoirs et des charges entre la **copropriété générale** et les **copropriétés secondaires** :

- La **copropriété générale** est chargée de la gestion des parties communes générales et des éléments d'équipement communs définis à **l'article 5** ci-dessous mis à la disposition de tous les copropriétaires du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM ».

En conséquence, la compétence du Syndicat sera limitée à la conservation et à l'administration des parties communes générales de ces premiers lots édifiés, mis à la disposition des copropriétaires. Elle s'étendra aux parties communes comprises dans les futurs lots édifiés au fur et à mesure de leur achèvement et de leur mise à la disposition aux futurs copropriétaires.

- Chaque lot principal se voit attribuer par le présent règlement une quote-part indivise des parties communes générales **(tantièmes de copropriété générale)** et de participation aux charges communes générales **(millièmes de charges communes générales)**.

- Chaque **copropriété secondaire** devra, pour sa part, assurer la gestion interne (parties communes spéciales) du **« lot principal »** relevant de sa compétence. A cet effet, un règlement de copropriété spécifique à chacun desdits lots principaux, éclatés comme il a été dit au paragraphe 2) ci-dessus, sera établi.

Chaque lot des copropriétés secondaires se verra attribuer, par le règlement secondaire qui le concerne :

- une quote-part indivise des parties communes générales du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » tranche 1**(tantièmes de copropriété générale)** et de participation aux charges communes générales **(millièmes de charges communes générales)** ;

- une quote-part indivise des parties communes spéciales au lot principal concerné **(tantièmes de copropriété secondaire)** et de participation aux charges communes spéciales au lot principal concerné **(millièmes de charges communes spéciales)**.

L'ensemble des **« lots principaux »** du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » est réuni dans un **Syndicat principal** composé :

- d'une part des propriétaires des **lots principaux ne faisant pas l'objet d'un éclatement en copropriétés secondaires.**

- d'autre part des représentants des **copropriétés secondaires issues de l'éclatement des lots principaux de copropriétés secondaires** désignés par les assemblées générales de chacune de ces copropriétés secondaires.

Le Syndicat des Copropriétaires du Complexe Immobilier et de loisirs, réuni en assemblée générale, désigne, conformément à l'article 29 de la Loi n° 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, un conseil dénommé **Conseil Syndical,** qui a pour mission d'assurer la gestion :

- des parties communes générales du Complexe Immobilier et de loisirs.

- et des parties communes spéciales attachées aux différentes copropriétés secondaires du Complexe Immobilier et de loisirs.

Le Conseil Syndical désigne, à la majorité absolue le **Syndic** unique et son adjoint :

- de la Copropriété Générale du Complexe Immobilier et de loisirs ;
- et des Copropriétés Secondaires du Complexe Immobilier et de loisirs.

8) Le Syndic procède aux appels de charges **(charges communes générales)**, nécessités par la gestion des parties communes générales et des éléments d'équipement communs du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM », auprès :

- d'une part, des propriétaires des **lots principaux** ne faisant pas l'objet d'un éclatement en copropriétés secondaires, à savoir lots primaires au prorata de leurs millièmes de charges communes générales définis par le présent règlement de copropriété ;

- d'autre part, de chaque copropriétaire des **copropriétés secondaires** issues de l'éclatement des lots principaux et ce au prorata de leurs millièmes de **charges communes générales** définis par le règlement de copropriété secondaire le concernant, sans qu'il puisse y avoir solidarité entre eux au règlement global des charges communes générales afférentes audit lot principal éclaté.

Le Syndic procède concomitamment aux appels de **charges communes spéciales** auprès des copropriétaires de chaque copropriété secondaire au prorata de leurs millièmes de charges communes spéciales définis par le règlement de copropriété secondaire les concernant.
Un organigramme décrivant l'organisation juridique exposée ci-dessus est annexé au présent règlement (ANNEXE 1).

Conformément au Cahier des Charges, la réalisation du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » fera l'objet de plusieurs phases de construction.

En conséquence, le bien acquis par un copropriétaire fait partie d'un **ensemble immobilier construit, ou en cours de construction.** Les copropriétaires ne pourront, en aucune manière, s'immiscer dans la conception et la réalisation du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » ou dans toutes les modifications éventuelles tant pour les travaux actuels que pour ceux à venir.

La société « DIARD MARRAKECH » conserve seule, jusqu'à l'achèvement des travaux la qualité de **maître d'ouvrage**, avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

Les copropriétaires de la première tranche ne pourront en aucune manière s'immiscer dans la conception et la réalisation des lots futurs à édifier de cet ensemble ou dans toutes modifications éventuelles, pour lesquelles la Société « **DIARD MARRAKECH** » **SARL** conservera seule jusqu'à l'achèvement des travaux, et la mise à la disposition des futurs copropriétaires, la qualité de maître d'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.
Les copropriétaires et occupants des bâtiments achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la réalisation des bâtiments et ouvrages à venir dans les différents lots.

La société « **DIARD MARRAKECH** » SARL conserve également la faculté d'apporter à la composition du programme du groupe d'habitation tel qu'il a été autorisé conformément au plan ne varietur, toute modification d'implantation des constructions et de type d'habitation qui recevrait l'accord préalable des administrations compétentes et qui maintiendrait l'aspect général qualitatif actuellement déterminé pour l'ensemble du groupement.
Elle conserve également la faculté de différer l'édification des constructions prévues sur ces parcelles ou d'y renoncer définitivement dés lors que les maisons vendues seront réalisées dans des conditions conformes aux conventions intervenues aux lois et règlements en vigueur ainsi qu'au permis de construire ci-après indiqué ou à tout permis de construire modificatif éventuel.

Les copropriétaires et occupants des constructions achevées devront supporter les inconvénients inhérents à la poursuite de la réalisation du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » sans pouvoir demander à ce titre quelque indemnité que ce soit.
10) Un exemplaire du présent règlement de copropriété et des pièces y annexées sont obligatoirement joints à l'acte d'achat d'un bien dépendant du Complexe Immobilier et de loisirs.

Les dispositions du présent règlement de copropriété et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble résidentiel, leurs ayants droit et ayants cause.

Cette obligation d'adhésion au présent règlement de copropriété incombe à tous copropriétaires ou titulaires de droits réels et ce dès la signature de l'acte ou dès la survenance de la cause lui conférant ce droit.

Il est fait mention dans l'acte d'acquisition que l'acheteur en a pris connaissance ainsi que des pièces qui y sont jointes. De même dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété d'un ou plusieurs biens, il devra être fait mention du présent règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution, il sera spécifié, sous peine de nullité, que le nouveau titulaire de droit, s'oblige à l'exécution pleine, entière et sans réserve des clauses, charges et conditions du présent règlement.

**Ceci exposé** , et étant dans l'intention de vendre en détail , la première tranche de l'ensemble résidentiel « RIVER PALM » comprenant des villa, Mesrias, Duplex et Equipements, la société « **DIARD MARRAKECH » SARL** a établi le présent règlement de copropriété conformément aux dispositions tant de l'article 45 de la loi 25-90 portant promulgation du Dahir du 17 Juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements qu'aux prescriptions de la loi 18 – 00 relatives au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel que modifié et complété par la loi 106-12 et des textes pris pour son application le tout conformément aux autorisations jointes :

- Autorisations de construire et modificatives n°7/2004, 14/2004, 19/2005 et 73-19-07.
- Certificat de Conformité des Travaux d'équipement en date du 21 Juin 2007, sous le numéro 01/2007.

# REGLEMENT DE COPROPRIETE GENERALE

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

# COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS « RIVER PALM »

## PREMIERE PARTIE

## DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

### CHAPITRE I – OBJET DU REGLEMENT

**Article 1** - La société « DIARD MARRAKECH »SARL, a établi le présent règlement de copropriété conformément aux dispositions tant de la loi 25-90 relative aux lotissement et du groupes d'habitations et de morcellement que de la loi n°18-00 promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel que modifiée et complétée par la loi 106-12 , dans le but :

- D'établir la désignation et l'état descriptif de division du Complexe immobilier et de loisirs « RIVER PALM » ;

- De déterminer :

  - les **parties communes générales** qui seront affectées à l'usage de tous les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » ;

  - **les parties communes spéciales** qui seront affectées à l'usage des seuls copropriétaires des lots principaux ayant fait l'objet d'un éclatement au sein d'une copropriété secondaire ;

  - et les **parties privatives** réservées à l'usage exclusif de leurs propriétaires.

- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes générales ou spéciales ;

- D'organiser l'administration du Complexe Immobilier et de loisirs ;

- De préciser les conditions d'amélioration des biens immobiliers, de leur assurance et de leur reconstruction en cas de sinistre, ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

- De déterminer les éléments de l'ensemble immobilier et de loisirs qui seront affectés à l'usage' exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectes à l'usage de plusieurs ou l'ensemble des copropriétaires dénommés "parties communes" ainsi que leur destination et les conditions de leur usage.

-De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires des différents lots composant l'ensemble résidentiel tant sur les installations qui, seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes, et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;

- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier ;

- De prévoir les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.
- De définir les règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;

- De déterminer la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes de chaque fraction divise ;

- De fixer les droits et obligations des copropriétaires tant sur les parties qui sont leur propriété privative que sur celles qui leur sont communes ;

- De préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Le règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM », leurs ayants droit et ayants cause. Ils feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

**Article 2 -** Un exemplaire du présent règlement de copropriété et des pièces y annexées sont obligatoirement joints à l'acte d'achat du bien. Il est fait mention dans l'acte d'acquisition que l'acheteur a pris connaissance du règlement de copropriété et des pièces y jointes.

De même, dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété d'un ou plusieurs biens, il devra être fait mention du présent règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient ;

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

Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier se trouveront appartenir à au moins deux (02) personnes.
De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément aux dispositions tant de l'article 45 de la loi 25-90 portant promulgation du Dahir N° 1 – 92 -7 du 17 Juin 1992 , relative aux lotissements , groupes d'habitations et morcellements, que de la loi n°18-00 promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel que modifiée et complétée par la loi 106-12 et au présent règlement.

**Article 3-** Le présent règlement de copropriété concerne les résidences ci-après désignées , dépendantes de l'ensemble résidentiel « RIVER PALM » , édifiées sur la propriété dite « RIVER PALM» d'une superficie de 22Ha , 28 Ares et 69 Ares, objet du titre foncier N° 10.486/43.
S'agissant d'une opération intégrée, avec toutes ses composantes et ses nécessités d'organisation, le projet sera géré par plusieurs syndicats de copropriétaires, il sera crée un conseil syndical qui a pour mission d'assurer la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier.

Chaque Résidence aura ses propres règles internes contractualisées dans un règlement intérieur

## CHAPITRE II – DESIGNATION ET DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS

### I – Désignation et plans

**Article 4** - Le présent règlement de copropriété s'applique à la première tranche du Complexe Immobilier et de loisirs dénommé « RIVER PALM » édifié sur un terrain d'une superficie 22Ha, 28 Ares et 69 Ares.
Le complexe immobilier et de loisirs « RIVER PALM » comporte des voies de desserte n° 18, 19 et 25 qui constituent une servitude de passage au profit des titres fonciers n° 16.655/43, 16.656/43, 16.657/43 et 16.658/43.

### II – Etat descriptif de division.

**Section I : La Résidence : - Oasis Palm -**

- Comprend 42 parties privatives et 6 parties communes :

**§ Les Parties privatives :**

- V01 : de 540m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V02 : de 712m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V03 : de 671m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V04 : de 434 m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V05 : de 448 m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V06 : de 448m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V07-V08 : de 861m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V09-V10 : de 1172m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V11-V12 : de 1068 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V13-V14 : de 1160m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V15 : de 712m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V16 : de 495m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V17 : de 642m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V18 : de 621m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V19 : de 475m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V20 : de 481m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V21 : de 482m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin

- V22 : de 559m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V23 : de 579m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V24 : de 479m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V25 : de 453m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V26 : de 451m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V27 : de 465m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V28 : de 503m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V29 : de 589m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V30: de 648m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V31-V32 : de 1405m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu avec Piscine
- V33-V34 : de 1287m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V35-V36 : de 1289m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V37: de 841m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V38: de 739m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V39: de 501m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine ,Abris de voiture et jardin
- V40 : de 543m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V41 : de 529m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V42 : de 524m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V43 : de 499m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V44 : de 469m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V45 : de 506m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V46 : de 718m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V47 : de 606m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V48 : de 473m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin

**§ Les Parties communes : de Oasis Palm sont composés de :**

- une voie de circulation éclairée de 10 mètres de largeur.
- deux entrées matérialisées chacune par une guérite et 2 barrières d'accès
- Un (01) lagons composé de Deux (02) Bassins, d'une superficie totale de 724 m2, avec leurs locaux techniques.
- un réservoir d'eau et ses équipements.
- Des chemins piétonniers éclairés.
- Des espaces verts.
- Réseau de télésurveillance.

**Section II : La Résidence : - Palm Lagoon –**

**- Comprend 107 parties privatives et 7 parties communes :**

**§ Les Parties privatives :**

- V49 : de 565m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V50 : de 545m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V51 : de 598m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V52 : de 676m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V53 : de 648m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V54 : de 726m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V55 : de 625m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V56: de 602m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V57: de 563m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V58 : de 486m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V59 : de 517m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V60 : de 535m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V61 : de 568m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V62 : de 767m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V63 : de 622m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin

- V64 : de 603m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V65 : de 575m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V66 : de 547m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V67 : de 544m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V68 : de 551m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V69 : de 585m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V70 : de 638m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V71 : de 654m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V72 : de 828m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V73-V74 : de 1324m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V75: de 619m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V76 : de 418m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V77 : de 429m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V78 : de 463m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V79 : de 428m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V80 : de 543m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V81 : de 570m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V82: de 449m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V83-V84: de 950m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V85: de 469m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V86 : de 556m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V87 : de 541m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V88 : de 779m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V89 : de 643m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin

- V90 : de 759m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V91 : de 677m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V92 : de 679m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V93-V94 : de 1094m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V95-V96 : de 970m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V97-V98 : de 941m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V99 : de 433m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V100 : de 402m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V101 : de 401m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V102: de 464m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V103: de 605m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V104 : de 434m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V105 : de 479m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V106 : de 443m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V107-V108 : de 1020m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V109-V110: de 1217m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V111: de 571m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V112: de 491m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V113-V114 : de 1041m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V115 : de 417m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V116 : de 434m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V117 : de 428m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V118 : de 627m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V119 : de 723m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin

- V120 : de 623m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V121: de 649m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V122 : de 553m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V123 : de 588m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V124 : de 596m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V125 : de 631m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V126 : de 595m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V127 : de 649m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V128: de 554m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V129: de 807m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V130: de 724m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V131: de 920m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V132 : de 614m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V133 : de 608m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V134 : de 576m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V135 : de 576m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V136 : de 564m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V137 : de 548m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V138 : de 558m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V139 : de 701m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V140 : de 749m2 de surface, constituée par une Villa en Terrain Nu
- V141 : de 816m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V142 : de 527m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V143 : de 550m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V144 : de 694m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, Abris de voiture et jardin
- V145 : de 554m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V146 : de 488m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V147-V148: de 1056m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V149-V150 : de 1247m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin

- V151 : de 648m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V152 : de 943m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V153-V154: de 1016m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V155 : de 493m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V156 : de 462m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine , Abris de voiture et jardin
- V157 : de 440m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V158 : de 703m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V159 : de 659m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V160 : de 464m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V161 : de 450m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V162 : de 660m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V163-V164: de 1170m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V165 : de 549m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Abris de voiture et jardin
- V166 : de 718m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin
- V167-V168 : de 1282m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage, une terrasse, Piscine, Abris de voiture et jardin

**§ Les Parties communes : de Palm Lagoon sont composés de :**

- Des voies de circulation éclairées avec parkings ;
- une entrée matérialisée par une guérite et 2 barrières d'accès ;
- Un (01) lagon composé de Seize (16) bassins d'une superficie totale de 7898 m2 avec leurs équipements et leurs locaux techniques ;
- deux réservoirs d'eau avec leurs équipements ;
- réseau de télésurveillance :
- un puit avec ses équipements ;
- des chemins piétonniers éclairés ;
- des espaces verts ;
- une armoire de distribution téléphone type SR.

**Section III : La Résidence - Little Palm1 de A01a à A26b -**

**- Comprend 26 Parties privatives 5 parties communes**

§ **Les Parties privatives** :

- A01 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A02 : de 507m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin .
- A03 : de 510m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A04 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A05 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A06 : de 508m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin .
- A07: de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A08 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A09 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin

- A10 : de 510m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin
- A11 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A12 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A13 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A14 : de 508m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A15: de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A16 : de 506m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A17: de 506m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A18: de 508m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A19 : de 508m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A20 : de 510m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A21 : de 511m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A22 : de 504m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.

- A23 : de 507m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A24 : de 508m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A25 : de 509m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.
- A26 : de 510m2 de surface, constituée par une Villa composée d'un rez de chaussée, un étage et jardin.

**§ Les Parties Communes :**

- Voies de circulation éclairée de 10, 15 et 20 m de largeur ;
- Chemins piétonniers éclairés ;
- Esplanades et espaces verts éclairés ;
- Deux postes de transformation électrique ;
- Parkings.

**Section IV : La Résidence - Kasabah Palm 1 -**
**- Comprend 12 parties privatives et 6 parties communes.**

**§ Les Parties privatives :**

- B01 : de 543m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B02 : de 547m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B03 : de 548m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B04 : de 546m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B05 : de 548m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B06 : de 546m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B07 : de 544m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B08 : de 550m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B09 : de 541m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B10 : de 541m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B11 : de 546m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.
- B12 : de 542m2 de surface, constituée d'un Duplex composé d'un rez de chaussée et un étage.

**§ Les Parties Communes :**

- Voies de circulation éclairée de 10 et 15m de largeur ;
- Une (01) Piscine collective et son local technique ;
- Un puits et ses équipements
- Chemins piétonniers ;
- Esplanades et espaces verts éclairés ;
- Parkings ;

**Section V : - EQUIPEMENTS -**

**Comprend 10 parties privatives :**

- Equipement 1 : de 464m2 de surface, constitué par une Galerie de commerces
- Equipement 2 : de 1781m2 de surface, constitué par un Club House.
- Equipement 4 : de 1029m2 de surface, constitué par Loisirs et restauration
- Equipement 8/1 : de 3178m2 de surface, constitué par Mini Golf et tennis
- Equipement 9: de 1152m2 de surface, constituée par une Mosquée
- Equipement 10: de 380m2 de surface, constituée par des Boutiques et des espaces d'exposition
- Equipement 11: de 285m2 de surface, constituée une Agence bancaire
- Equipement 12 : de 1958m2 de surface, constituée par un Hammam – Sauna
- Equipement 13 : de 361m2 de surface, constituée par une Salle de sport
- Equipement 16/1 : de 859m2 de surface, constituée par une Galerie de commerces

**Infrastructures communes a cette tranche et celles qui seront réalisées.**

**Axe Principal de circulation et voies secondaires**

Parties communes à l'ensemble résidentiel, comprennent:

- voies de desserte n° 18, 19 et 25 qui constituent une servitude de passage commune avec les titres fonciers n° 16.656/43, 16.657/43 et 16.658/43.
- des Abris de voitures ;
- Des espaces verts ;
- Deux (02) réservoirs d'eau avec leurs équipements;
- Deux (02) stations de traitement ;
- Quatre (04) puits avec leurs équipements ;
- Quatre (04) Réservoirs
- Une (01) Station de Refoulement

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après.

## II Tableau Récapitulatif

| ZONE | N° VILLA | SURFACE NETTE EN (m2) | QUOTE PART DU TERRAIN EN M² | PART D'INDIVISION en 1/10000 | | N° TITRE FONCIER |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | DANS LA ZONE | DANS LA RESIDENCE | |
| ZONE Oasis Palm | V 1 | 540 | 942 | 199 | 42 | |
| | V 2 | 712 | 1242 | 263 | 56 | |
| | V 3 | 671 | 1171 | 248 | 53 | |
| | V 4 | 434 | 757 | 160 | 34 | |
| | V 5 | 448 | 782 | 165 | 35 | |
| | V 6 | 448 | 782 | 165 | 35 | |
| | V 07/08 | 861 | 1502 | 318 | 67 | |
| | V 09/10 | 1172 | 2045 | 433 | 92 | |
| | V 11/12 | 1068 | 1863 | 394 | 84 | |
| | V 13/14 | 1160 | 2024 | 428 | 91 | |
| | V 15 | 712 | 1242 | 263 | 56 | |
| | V 16 | 495 | 864 | 183 | 39 | |
| | V 17 | 642 | 1120 | 237 | 50 | |
| | V 18 | 621 | 1083 | 229 | 49 | |
| | V 19 | 475 | 829 | 175 | 37 | |
| | V 20 | 481 | 839 | 178 | 38 | |
| | V 21 | 482 | 841 | 178 | 38 | |
| | V 22 | 559 | 975 | 206 | 44 | |
| | V 23 | 579 | 1010 | 214 | 45 | |
| | V 24 | 479 | 836 | 177 | 37 | |
| | V 25 | 453 | 790 | 167 | 35 | |
| | V 26 | 451 | 787 | 167 | 35 | |
| | V 27 | 465 | 811 | 172 | 36 | |
| | V 28 | 503 | 877 | 186 | 39 | |
| | V 29 | 589 | 1027 | 218 | 46 | |
| | V 30 | 648 | 1130 | 239 | 50 | |
| | V 31-32 | 1405 | 2451 | 520 | 110 | |
| | V 33-34 | 1287 | 2245 | 475 | 101 | |
| | V 35-36 | 1289 | 2249 | 476 | 101 | |
| | V 37 | 841 | 1467 | 311 | 66 | |
| | V 38 | 739 | 1289 | 273 | 58 | |
| | V 39 | 501 | 874 | 185 | 39 | |
| | V 40 | 543 | 947 | 201 | 43 | |
| | V 41 | 529 | 923 | 195 | 41 | |
| | V 42 | 524 | 914 | 194 | 41 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | V 43 | 499 | 870 | 184 | 39 | |
| | V 44 | 469 | 818 | 173 | 37 | |
| | V 45 | 506 | 883 | 187 | 40 | |
| | V 46 | 718 | 1253 | 265 | 56 | |
| | V 47 | 606 | 1057 | 224 | 47 | |
| | V 48 | 473 | 825 | 175 | 37 | |
| | | | | 10000 | | |
| | | | | | | |
| ZONE Palm Lagoon | V 49 | 565 | 986 | 81 | 44 | |
| | V 50 | 545 | 951 | 78 | 43 | |
| | V 51 | 598 | 1043 | 86 | 47 | |
| | V 52 | 676 | 1179 | 97 | 53 | |
| | V 53 | 648 | 1130 | 93 | 50 | |
| | V 54 | 726 | 1266 | 105 | 57 | |
| | V 55 | 625 | 1090 | 90 | 49 | |
| | V 56 | 602 | 1050 | 87 | 47 | |
| | V 57 | 563 | 982 | 81 | 44 | |
| | V 58 | 486 | 848 | 70 | 38 | |
| | V 59 | 517 | 902 | 74 | 40 | |
| | V 60 | 535 | 933 | 77 | 42 | |
| | V 61 | 568 | 991 | 82 | 44 | |
| | V 62 | 767 | 1338 | 110 | 60 | |
| | V 63 | 622 | 1085 | 90 | 49 | |
| | V 64 | 603 | 1052 | 87 | 47 | |
| | V 65 | 575 | 1003 | 83 | 45 | |
| | V 66 | 547 | 954 | 79 | 43 | |
| | V 67 | 544 | 949 | 78 | 43 | |
| | V 68 | 551 | 961 | 79 | 43 | |
| | V 69 | 585 | 1021 | 84 | 46 | |
| | V 70 | 638 | 1113 | 92 | 50 | |
| | V 71 | 654 | 1141 | 94 | 50 | |
| | V 72 | 828 | 1444 | 119 | 65 | |
| | V 73/74 | 1324 | 2310 | 191 | 104 | |
| | V 75 | 619 | 1080 | 89 | 48 | |
| | V 76 | 418 | 729 | 60 | 33 | |
| | V 77 | 429 | 748 | 62 | 34 | |
| | V 78 | 463 | 808 | 67 | 36 | |
| | V 79 | 428 | 747 | 62 | 34 | |
| | V 80 | 543 | 947 | 78 | 43 | |
| | V 81 | 570 | 994 | 82 | 45 | |
| | V 82 | 449 | 783 | 65 | 35 | |
| | V 83/84 | 950 | 1657 | 137 | 74 | |
| | V 85 | 469 | 818 | 68 | 37 | |
| | V 86 | 556 | 970 | 80 | 44 | |
| | V 87 | 541 | 944 | 78 | 42 | |
| | V 88 | 779 | 1359 | 112 | 61 | |

Ministère de l'Intérieur ★ Préfecture de Marrakech ★
Commune OUAHAT SIDI BRAHIM
URBANISME

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | V 89 | 643 | 1122 | 93 | 56 | |
| | V 90 | 759 | 1324 | 109 | 59 | |
| | V 91 | 677 | 1181 | 97 | 53 | |
| | V 92 | 679 | 1184 | 98 | 53 | |
| | V 93/94 | 1094 | 1908 | 157 | 86 | |
| | V 95/96 | 970 | 1692 | 140 | 76 | |
| | V 97/98 | 941 | 1642 | 135 | 74 | |
| | V 99 | 433 | 755 | 62 | 34 | |
| | V 100 | 402 | 701 | 58 | 31 | |
| | V 101 | 401 | 700 | 58 | 31 | |
| | V 102 | 464 | 809 | 67 | 36 | |
| | V 103 | 605 | 1055 | 87 | 47 | |
| | V 104 | 434 | 757 | 62 | 34 | |
| | V 105 | 479 | 836 | 69 | 37 | |
| | V 106 | 443 | 773 | 64 | 35 | |
| | | | | | | |
| ZONE Palm Lagoon | V 107/108 | 1020 | 1779 | 147 | 80 | |
| | V 109/110 | 1217 | 2123 | 175 | 95 | |
| | V 111 | 571 | 996 | 82 | 45 | |
| | V 112 | 491 | 857 | 71 | 38 | |
| | V 113/114 | 1041 | 1816 | 150 | 81 | |
| | V 115 | 417 | 727 | 60 | 33 | |
| | V 116 | 434 | 757 | 62 | 34 | |
| | V 117 | 428 | 747 | 62 | 34 | |
| | V 118 | 627 | 1094 | 90 | 49 | |
| | V 119 | 723 | 1261 | 104 | 57 | |
| | V 120 | 623 | 1087 | 90 | 49 | |
| | V 121 | 649 | 1132 | 93 | 50 | |
| | V 122 | 553 | 965 | 80 | 43 | |
| | V 123 | 588 | 1026 | 85 | 46 | |
| | V 124 | 596 | 1040 | 86 | 47 | |
| | V 125 | 631 | 1101 | 91 | 49 | |
| | V 126 | 595 | 1038 | 86 | 47 | |
| | V 127 | 649 | 1132 | 93 | 50 | |
| | V 128 | 554 | 966 | 80 | 43 | |
| | V 129 | 807 | 1408 | 116 | 63 | |
| | V 130 | 724 | 1263 | 104 | 57 | |
| | V 131 | 920 | 1605 | 132 | 72 | |
| | V 132 | 614 | 1071 | 88 | 48 | |
| | V 133 | 608 | 1061 | 88 | 48 | |
| | V 134 | 576 | 1005 | 83 | 45 | |
| | V 135 | 576 | 1005 | 83 | 45 | |
| | V 136 | 564 | 984 | 81 | 44 | |
| | V 137 | 548 | 956 | 79 | 43 | |
| | V 138 | 558 | 973 | 80 | 44 | |
| | V 139 | 701 | 1223 | 101 | 55 | |
| | V 140 | 749 | 1307 | 108 | 59 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | V 141 | 816 | 1423 | 117 | 64 | |
| | V 142 | 527 | 919 | 76 | 41 | |
| | V 143 | 550 | 959 | 79 | 43 | |
| | V 144 | 694 | 1211 | 100 | 54 | |
| | V 145 | 554 | 966 | 80 | 43 | |
| | V 146 | 488 | 851 | 70 | 38 | |
| | V 147/148 | 1056 | 1842 | 152 | 83 | |
| | V 149/150 | 1247 | 2175 | 179 | 98 | |
| | V 151 | 648 | 1130 | 93 | 50 | |
| | V 152 | 943 | 1645 | 136 | 74 | |
| | V 153/154 | 1016 | 1772 | 146 | 80 | |
| | V 155 | 493 | 860 | 71 | 39 | |
| | V 156 | 462 | 806 | 67 | 36 | |
| | V 157 | 440 | 768 | 63 | 34 | |
| | V 158 | 703 | 1226 | 101 | 55 | |
| | V 159 | 659 | 1150 | 95 | 52 | |
| | V 160 | 464 | 809 | 67 | 36 | |
| | V 161 | 450 | 785 | 65 | 35 | |
| | V 162 | 660 | 1151 | 95 | 52 | |
| | V 163/164 | 1170 | 2041 | 168 | 92 | |
| | V 165 | 549 | 958 | 79 | 43 | |
| | V 166 | 718 | 1253 | 103 | 56 | |
| | V 167/168 | 1282 | 2236 | 185 | 100 | |
| | | | | 10000 | | |
| ZONE Little Palm 1 (de A01 à A26) | A 01 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 02 | 507 | 884 | 384 | 40 | |
| | A 03 | 510 | 890 | 386 | 40 | |
| | A 04 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 05 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 06 | 508 | 886 | 384 | 40 | |
| | A 07 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 08 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 09 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 10 | 510 | 890 | 386 | 40 | |
| | A 11 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 12 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 13 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 14 | 508 | 886 | 384 | 40 | |
| | A 15 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 16 | 506 | 883 | 383 | 40 | |
| | A 17 | 506 | 883 | 383 | 40 | |
| | A 18 | 508 | 886 | 384 | 40 | |
| | A 19 | 508 | 886 | 384 | 40 | |
| | A 20 | 510 | 890 | 386 | 40 | |
| | A 21 | 511 | 891 | 387 | 40 | |
| | A 22 | 504 | 879 | 380 | 39 | |
| | A 23 | 507 | 884 | 384 | 40 | |
| | A 24 | 508 | 886 | 384 | 40 | |

Ministère de l'intérieur ★ Marrakech ★ Préfecture
Commune OUAHAT SIDI BRAHIM URBANISME

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A 25 | 509 | 888 | 385 | 40 | |
| | A 26 | 510 | 890 | 386 | 40 | |
| | | | | 10000 | | |
| ZONE Kasbah Palm 1 | B 1 | 543 | 947 | 830 | 43 | |
| | B 2 | 547 | 954 | 836 | 43 | |
| | B 3 | 548 | 956 | 838 | 43 | |
| | B 4 | 546 | 952 | 835 | 43 | |
| | B 5 | 548 | 956 | 838 | 43 | |
| | B 6 | 546 | 952 | 835 | 43 | |
| | B 7 | 544 | 949 | 832 | 43 | |
| | B 8 | 550 | 959 | 841 | 43 | |
| | B 9 | 541 | 944 | 826 | 42 | |
| | B 10 | 541 | 944 | 826 | 42 | |
| | B 11 | 546 | 952 | 835 | 43 | |
| | B 12 | 542 | 946 | 828 | 42 | |
| | | | | 10000 | | |
| ZONE Equipements | EQ 1 | 464 | 809 | | 61 | |
| | EQ 2 | 1781 | 3107 | | 237 | |
| | EQ 4 | 1029 | 1796 | | 16 | |
| | EQ 8/1 | 3178 | 5545 | | 50 | |
| | EQ 9 | 1152 | 2011 | | 18 | |
| | EQ 10 | 380 | 663 | | 51 | |
| | EQ 11 | 285 | 497 | | 38 | |
| | EQ 12 | 1958 | 3417 | | 260 | |
| | EQ 13 | 361 | 630 | | 48 | |
| | EQ 16/1 | 859 | 1499 | | 114 | |
| | | | 222869 | | 10000 | |

**Terminologie :**

- **Tantièmes parties communes générales :** quote-part de chaque lot de copropriété dans les parties communes générales du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM ».

- **Millièmes de charges :** participation de chaque lot aux charges communes générales du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM ».

## CHAPITRE III – PARTIES COMMUNES GENERALES, PARTIES COMMUNES SPECIALES ET PARTIES PRIVATIVES

### I – Définition des parties communes.

#### a) Parties communes générales

**Article 5-** Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM ».
Elles comprennent notamment :

- Les murs de clôture.
- La totalité du sol non bâti, c'est à dire l'ensemble du terrain avec ses aménagements, les cours, jardins s'ils existent à l'exception des parties privatives.

- Les locaux, équipements, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires ou qui ne font pas l'objet de parties communes spéciales (eaux, électricité, les locaux compteurs).
- Les locaux poubelles ou conteneurs y compris les poubelles ainsi que le matériel de sortie des poubelles s'ils existent.
- Canalisations Souterraines : 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.
- Matériel Commun : servant à l'entretien des espaces libres.
- Les stations de traitement des eaux usées et la station de refoulement des eaux usées.
- Le réseau d'arrosage et ses équipements.
- Les installations d'éclairage se trouvant dans les bâtiments ou les allées extérieures pour l'usage des copropriétaires.
- Les appareils et installations de défense contre l'incendie.

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :
- Les toitures non affectées initialement à l'usage individuel ;
- Les locaux destinés à l'usage commun.
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un copropriétaire déterminé.
Et d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de la résidence exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

Ministère de l'intérieur
Commune OUAHAT SIDI BRAHIM URBANISME
Préfecture Marrakech

**b ) Parties communes spéciales des copropriétés secondaires**

**Article 6 -** Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage des seuls copropriétaires de chacun des lots principaux ayant ou pas fait l'objet d'un éclatement au sein d'une copropriété secondaire.

Chaque copropriété secondaire fait l'objet d'un règlement de copropriété spécifique qui définit les parties communes spéciales à chacune d'elles. Il s 'agit des parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage commun des seuls copropriétaires des lots situés dans une même copropriété secondaire.

**c ) Parties communes spéciales aux villas (Résidences Oasis Palm et Palm Lagoon)**

**Article 7**. Elles comprennent notamment :

- Les Lagons et leurs locaux.
- Les puits destinés à l'alimentation des lagons et leurs réserves d'eau.
- Les loges des gardiens.
- Les locaux techniques.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes spéciales, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.
Et d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de la résidence exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

**d ) Parties communes spéciales aux duplexes.**

**Article 8-** Sont réputées parties communes au duplexe :
- La totalité du sol non bâti à l'exception des jardins privatifs. Les clôtures, murs ou murs séparatifs de propriété en tant qu'ils existent et dépendent de la copropriété.

- Les passages et les corridors destinés à l'usage commun.

- Les entrées.

- Les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives.

- Les locaux poubelles ou conteneurs y compris les poubelles ainsi que le matériel de sortie des poubelles s'ils existent.

- les piscines à usage collectif et leurs équipements.

- Le puit et ses équipements.

**e) Parties communes spéciales aux Mesrias .**

**Article 9-** Elles comprennent des allées piétonnes et des espaces verts.

**f) Parties communes spéciales à l'Equipement EQ8/1**

**Article 10-** Elles comprennent la Voie de desserte N° 24, desservant équipement EQ8-1 et EQ2 avec leurs barrières, guérites et parkings.

**g) - Indivisibilité des parties communes générales**

**Article 11-** Les parties communes générales du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont attachées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

**h) - Droits accessoires aux parties communes générales**

**Article 12** -Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes conformément à l'article 5 de la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12 :

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

**II - Définition des parties privatives**

**Article 13-** Les parties privatives sont constituées par la totalité des parties bâties ou non bâties affectées à la jouissance privative d'un seul copropriétaire.

## DEUXIEME PARTIE
## REGLEMENT DE COPROPRIETE
## DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS

## TITRE I – CONDITIONS D'USAGE DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS

### I- Généralité- Définition

**Article 14-** L'ensemble immobilier comprend :

- Des **parties privatives** qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire ;

- **Des parties communes** qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs copropriétaires seulement (parties communes spéciales).

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

### II – Détermination des Parties Privatives :

**Concernant les Villas :**

**Article 15-** Sont considérées comme parties privatives des villas, les parties bâties ou non bâties appartenant à chacun des copropriétaires dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Ministère de l'intérieur
Commune
OUAHAT
SIDI BRAHIM
URBANISME

Les parties privatives comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

**1.** Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.

**2.** Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que les chambranles, leur châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs.

**3.** Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.

**4.** Les cloisons intérieures avec leurs portes.

**5.** Les tuyaux, canalisations affectés à l'usage d'un local pour la distribution de l'eau, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc....Et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

**6.** Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des W.C etc.....

**7.** Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

**8.** Les installations d'eau chaude et de climatisation.

**9.** La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent.

**10.** Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.....

**11.** Abris de voitures.

**12.** Et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des villas et locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

**Concernant les Mesrias:**

**Article 16-** Sont considérées comme parties privatives des Mesrias, les parties bâties ou non bâties appartenant à chacun des copropriétaires dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties privatives comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1. Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.

2. Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que les chambranles, leur châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs.

3. Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.

Ministère de l'intérieur
Commune
OUAHAT
SIDI BRAHIM
URBANISME

4. Les cloisons intérieures avec leurs portes.

5. Les tuyaux, canalisations affectés à l'usage d'un local pour la distribution de l'eau, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc....Et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

6. Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des W.C etc.....

7. Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

8. Les installations d'eau chaude et de climatisation.

9. La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent.

10. Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.....

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

**Concernant les Duplexes**

**Article 17-** Sont considérées comme parties privatives des Duplex, les parties bâties ou non bâties appartenant à chacun des copropriétaires dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties privatives comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1. Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.

2. Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que les chambranles, leur châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs.

3. Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.

4. Les cloisons intérieures avec leurs portes.

5. Les tuyaux, canalisations affectés à l'usage d'un local pour la distribution de l'eau, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc....Et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

6. Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des W.C etc.....

7. Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

8. Les installations d'eau chaude et de climatisation.

9. La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent.

10. Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.....

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

Ministère de l'intérieur
Commune OUAHAT SIDI BRAHIM URBANISME

**Concernant les Equipements:**

**Article 18-** Sont considérées comme parties privatives des Equipements, les parties bâties ou non bâties appartenant à chacun des copropriétaires dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties privatives comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1. Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous revêtements de sol.

2. Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que les chambranles, leur châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs.

3. Les barres d'appui des fenêtres, balcons, terrasses et loggias, ainsi que tous leurs accessoires.

4. Les cloisons intérieures avec leurs portes.

5. Les tuyaux, canalisations affectés à l'usage d'un local pour la distribution de l'eau, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc....Et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

6. Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des W.C etc.....

7. Les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

8. Les installations d'eau chaude et de climatisation.
9. La serrurerie, la robinetterie et accessoires qui en dépendent.

10. Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.....

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

**III - Usage des parties privatives**

**Article 19** - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité ou le standing du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » ou porter atteinte à sa destination.

A cet effet, chaque copropriétaire s'engage, pour lui-même, ses ayants droits et ses ayants cause, à respecter l'intégralité des dispositions du Règlement Intérieur Général du Complexe Immobilier et de loisirs.

## IV- Droits Sur Les Parties Privatives

**Article 20-** Les villas, Mesrias, Duplexes et Espaces qui, aux termes de L'Etat Descriptif de division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du co-propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété. Néanmoins, les espaces constitués par le recul de 3 mètres à partir de la limite de la propriété seront entretenus par le syndic, et ce conformément au plan paysager établi pour l'ensemble de la Résidence.

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les parties privées qui lui sont affectées, le droit d'en jouir, d'en disposer comme des choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des usagers des autres biens ou la solidité des constructions.

Est considérée comme nulle, toute condition contraignante au droit des copropriétaires d'user de leurs fractions individuelles, à l'exception de l'affectation, de la caractéristique et de l'emplacement du lot en copropriété.

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

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

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

## V- Détermination des parties communes

**Article 21-** L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des « parties communes» et des «parties privatives» aux règles de jouissance ci-après énoncées.
Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.
Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.
La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les Parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

## VI- Parties Communes Générales :

**Article 22-** Chaque copropriétaire, pour la jouissance de sa fraction divise, pourra user librement des parties communes générales suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des

autres copropriétaires, le tout sauf les exceptions résultant du présent règlement et du règlement intérieur.

Tous dégâts, dégradations ou bris sont à la charge des responsables.

Les droits des copropriétaires sur les parties communes sont proportionnels au nombre des millièmes affectés à leurs biens.

Les parties communes, considérées comme un accessoire obligatoire, devront appartenir individuellement à chaque copropriétaire, elles seront la propriété avec indivision forcée de ces derniers.

Il est toutefois rappelé et précisé que cette proposition de copropriété des parties communes est déterminée dans le tableau de répartition des parts d'indivision.

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

**VII- Parties Communes Spéciales** :

**Article 23-** Bien que profitant à certains copropriétaires, le droit de jouissance sur une partie commune spéciale , n'est pas attaché à la personne de ces copropriétaires mais au lot lui-même ; il constitue l'accessoire du lot. Il ne peut en être dissocié, il n'entraîne aucun transfert de propriété de ce droit, qui est considéré comme une simple tolérance. La partie ainsi affectée à l'usage privatif de certains copropriétaires conserve sa nature de et sa qualification de parties communes. Ces parties communes spéciales demeurent la propriété de tous.

**VIII : Modification Des Parties Communes**

**Article 24-** Les parties communes et tout ce qui touche au concept et à l'harmonie des biens immobiliers ne pourront être modifiées que par délibération de l'Assemblée Générale adoptée à l'unanimité.

**IX: Droits Accessoires Aux Parties Communes**

**Article 25-** Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes, conformément à l'article 5 de la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12:

- Le droit de surélévation ;
- Le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans les sous-sols ;
- Le droit d'excavation.

**X: Droits de Surélévation, d'excavation et Reconstruction de l'Immeuble**

**Article 26-** Le droit de surélévation ou le droit d'excavation ne peut être fondé que s'il est expressément autorisé par les lois en vigueur et approuvé à l'unanimité par les copropriétaires.

En cas de destruction totale de l'immeuble, la décision de sa reconstruction est prise à l'unanimité des copropriétaires.

Lorsqu'il s'agit d'une destruction partielle, la décision de la remise en état de la partie endommagée est prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

En cas de litige, le tribunal compétent est saisi.

Les fonds générés par la destruction de l'immeuble doivent être affectés à sa reconstruction ou à sa rénovation.

**XI - Usage des parties communes générales**

**Article 27** - Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance de sa fraction divise, user librement des parties communes générales, suivant leur destination propre, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité ou le standing du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » ou porter atteinte à sa destination.

A cet effet, chaque copropriétaire s'engage, pour lui-même, ses ayant droits et ses ayant cause, à respecter l'intégralité des dispositions du Règlement Intérieur Général du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM ».

**XII - Copropriétés secondaires**

**Article 28** - L'usage des parties communes générales du Complexe Immobilier et de loisirs par les différents copropriétaires des lots des copropriétés secondaires est soumis à l'intégralité des dispositions du présent règlement de copropriété générale et de son règlement intérieur général.

L'usage des parties privatives et des parties communes spéciales de ces copropriétés secondaires fait l'objet d'un règlement de copropriété secondaire spécifique et d'un règlement intérieur particulier à chacune d'elles.

**XIII – Dispositions générales**

**Article 29 – Responsabilité**

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété générale. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes générales et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes générales, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

**Article 30 – Carence d'un copropriétaire**

En cas de carence de la part d'un copropriétaire pour l'entretien de ses parties privatives, tout ou moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes générales ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur du Complexe Immobilier et de Loisirs , le syndic, à l'expiration d'un délai d'un mois après mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, pourra faire réaliser les travaux nécessaires aux frais du ou des défaillants.

Le recouvrement des sommes correspondantes sera assuré par toutes voies de droit et pourra être garanti par l'hypothèque forcée prévue spécialement par l'article 40 de la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12.

## XIV – Dispositions particulières et condition d'usage

***Concernant les Clôtures :***

**Article 31** - Il ne sera élevé aucune clôture en dur, bois, vitrage ou grillage sur les limites de la parcelle hors celles déjà existantes, le syndic pouvant procéder directement et sans autorisation ni formalité préalable à la destruction de toute clôture édifiée en contravention avec la présente clause et ce aux frais du contrevenant.

Il sera possible de se clore en élevant sur les limites parcellaires de simples haies végétales dont l'essence sera obligatoirement choisie dans une liste préalablement établie et fixée par le règlement intérieur.
Les haies végétales ne devront jamais dépasser Un Mètre Soixante Centimètres de hauteur (1m 60). Elles devront être taillées régulièrement par les copropriétaires aux époques d'usage, en cas de violation de cette obligation, le syndic assurera lui même après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du copropriétaire tous les frais engagés.

***Concernant les Jardins :***

**Usage des jardins privatifs**

**Article 32-** Les jardins privatifs ne seront réservés qu'à l'usage de leur copropriétaire.
Il ne pourra y être construit de bâtiment à usage d'habitation. Il est interdit de réaliser des puits ou des forages à usage privatif.
Les plantations devront respecter l'harmonie de la copropriété et ne nuire en aucun cas aux copropriétaires des lots contiguës.
Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.
Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Sauf ce qui est dit ci-dessus pour les clôtures par haie vive, aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparatrice pour les arbres dont la hauteur dépasse 2m, et à moins de 50 cm pour les autres plantations **à l'exception des plantations déjà existantes**. Etant précisé que celles-ci ne peuvent en aucun cas être supprimés. Ces arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas, être plantés sur les réseaux existant éventuellement sur les parcelles considérées.

- En cas de travaux de plantation dans le jardin privatif, tout copropriétaire doit obtenir une autorisation du syndic qui sera délivrée ou refusée après consultation du plan de recollement et consultation des copropriétaires dont les travaux pourraient leur apporter préjudice.

- Chaque copropriétaire sera responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbustes existants à proximité de sa villa, et ne pourra se prévaloir en cas de dommage d'aucune cause d'exonération, notamment , vétusté, orage, foudre, tempête…etc.
Les jardinières faisant partie de la façade doivent être plantées et entretenues ;

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale 'pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic ou l'entité qu'il se substitue, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai de 15 jours.

***Concernant les* Aires d'Agréments**

**Article 33-** L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux, et les allées piétonnes. Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les aires de jeux et les allées ;

Les parcs sont réservés aux enfants sous la surveillance de leurs parents qui devront intervenir pour éviter les jeux bruyants et les cris. D'une manière générale, toutes les activités extérieures des enfants se dérouleront sous la responsabilité juridique des parents.

Les animaux sont interdits dans les aires de jeux et jardins à usage collectifs.

***Concernant les Lagons :***

**Article 34-** Les lagons sont l'âme de l'ensemble résidentiel « **RIVER PALM** », il s'agit des lagons d'agrément qu'il faut préserver en vue de maintenir la particularité et la spécificité de l'ensemble résidentiel « **RIVER PALM** ».

Il est interdit de mettre à l'eau des ballons, bateaux ou matelas pneumatiques, etc, de pousser ou de jeter quelqu'un à l'eau au bord des lagons, d'y plonger.
Il est également interdit de naviguer dans les lagons.
Les baignades feront l'objet d'une réglementation aux termes du règlement intérieur qui sera élaboré par la comité du syndicat des copropriétaires lors de la constitution de ce dernier et qui fera partie intégrante des présentes.

**L'usage des lagons est réservé exclusivement aux copropriétaires des Résidences concernées, le tout conformément au règlement intérieur.**

***Concernant les Piscines Collectives :***

**Article 35-** L'usage des piscines collectives est réservé aux Mesrias et Duplexes, le tout conformément au règlement intérieur à établir.

***Concernant les Circuits Promenade :***

**Article 36-** Le circuit de la promenade existant autour des lagons est accessible à l'ensemble des copropriétaires des quatre (04) résidences composant la première tranche du groupement d'habitation «RIVER PALM », selon les règles et conditions qui seront fixées tant par le règlement de copropriété que par le règlement intérieur de chacune des résidences.

Une mise et un comportement décent sont indispensables à tout moment lors de la promenade.

La promenade en maillot de bain est interdite.
**Dés à présent la promenade est accessible entre 11h et 13h et entre 17h et 19h, sauf dispositions contraires du syndic ou du règlement intérieur.**

**Dans les circuits promenades autour des lagons sont strictement interdit** :

**Article 37 -** L'usage des patins à roulette ou la pratique d'un sport quelconque ;
L'usage de transistors ou autres appareils sonores sauf s'ils sont munis d'écouteurs ;
Les téléphones portables sauf s'ils sont mis sur la pose vibreur ou silencieux ;
La pratique de quelque commerce que ce soit ;
Les jeux de ballons ou autres ;

L'étendage de linge aux abords des lagons ;
Toute installation d'enseigne, d'affichage et publicité notamment par écriteau, enseigne, réclame, lanterne ou calicot ;
L'accès aux animaux domestiques ;
La circulation avec des engins motorisés ;
De jeter des bouts de cigarettes, papiers ou autre objets, en dehors des paniers et bacs prévus à cet effet ;
De pique-niquer, de consommer des boissons, aliments ou autres nourritures sur le circuit de la promenade ;
De façon générale toute nuisance de quelque nature que ce soit ;

***Concernant l'utilisation des Fenêtres et Terrasses :***

**Article 38** - Il ne pourra jamais être étendu de linge ou tapis aux terrasses et fenêtres, qui devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet à l'exception du mobilier usuel ne pourra y être déposé à demeure ; seule sera tolérée l'ornementation florale et végétale. Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés aux fenêtres et balcons.

***Concernant les Façades:***

**Article 39 -** Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins notamment les appareils de climatisation ou contrevenir aux règlements régissant la voirie.
- Toute installation d'enseigne, affiche quelconque ou graffitis sur les façades est strictement interdite en dehors des règlements en vigueur.
- Il est interdit de couvrir les pergolas dans les terrasses, ou de clôturer avec des fenêtres vitrées les porches et les terrasses.
- Il est interdit d'apposer des panneaux solaires, antennes, paraboles ou autres qui soient visibles de l'extérieur et qui nuisent à l'harmonie de l'ensemble immobilier.
- L'utilisation des balcons, terrasses et loggias ne devra occasionner aucun trouble aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de la résidence ou rompre l'harmonie du groupement d'habitation **RIVER PALM**. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons, terrasses et loggias devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc.

***Concernant l'*Harmonie de l'Immeuble**

**Article 40** - Aucun aménagement, aucune décoration ne pourront être fait sur les parties extérieures de la résidence, qui seraient susceptibles de nuire à l'harmonie de l'ensemble.
Les ornements, lustreries, poteries et autres réalisés par le promoteur du projet RIVER PALM, forment un ensemble dont l'esthétique devra être toujours maintenu, en cas de destruction ils seront remplacés par des objets similaires.

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de la résidence ne pourront être modifiés,

bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Si des places de stationnement extérieures sont prévues : les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec la résidence. Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.
Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur lot, une plaque indiquant leur nom dont les caractéristiques, dimensions, matériaux… devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale, aucune boite au lettre individuelle n'est permise.

***Concernant les* Travaux et Modifications**

**Article 41** - Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque copropriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son logement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier après autorisation du syndic la division ou la distribution intérieure des parties divises sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification touchant l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété.

***Concernant la* Sécurité des Personnes et des Biens**

**Article 42** - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du copropriétaire du local desservi par ces conduits.

Les copropriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien et de maintenance de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est permise dans villas et les duplexes à l'exception de l'appart' hôtel. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du co-propriétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur logement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et "chasses d'eau" en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts, à défaut le syndic interviendra lui-même aux frais du copropriétaire défaillant.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.
Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insolubles ou malodorantes. Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

***Concernant les* Espaces Libre et Voies :**

**Article 43 -** Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits.

Le tout sous contrôle du syndic ou de l'entité qu'il se substitue. De toute manière, les enfants devront rester constamment sous surveillance, et leurs ébats ne devront pas troubler la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Concernant l'utilisation des voies et les dessertes des divers lots : (Plan en annexe)

Le syndic ou l'entité qu'il se substitue pourra établir toutes réglementations concernant l'utilisation des allées de desserte et voies ainsi tel que mentionné au plan ci-joint :

- Voie 1 : desservant les Blocs, C + B + Copropriété existante (T3'-T2-T1).
- Voie 2 : desservant les Blocs, A + B + Copropriété existante (T3'-T2-T1) + EQ 6.
- Voie 3 : voie communale desservant les Blocs suivant typologie du plan et Douar Ben Rahmoun.
- Voie 4 : desservant le Bloc, F + EQ 7.
- Voie 5 : desservant les Blocs, E + EQ 7.

L'usage des avertisseurs des automobiles et cycles est interdit dans les limites de l'ensemble immobilier, sauf cas de nécessité.

Les véhicules doivent circuler à l'intérieur de l'ensemble immobilier à une vitesse très réduite (10 Km l'heure au maximum) et au code.

Au surplus, sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules, les prescriptions du Code de la route devront être respectées, sauf à tenir compte des prescriptions particulières du présent règlement.
Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappement libre ou bruyants.

Les occupants de l'ensemble résidentiel devront, enfin, observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

***Concernant les* Emplacements de Stationnement de Véhicules**

**Article 44 -** Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules.

Sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

***Concernant les* Matières Inflammables**

**Article 45 -** Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de copropriété.

***Concernant les* Ordures Ménagères**

**Article 46 -** Les copropriétaires devront mettre leurs ordures ménagères dans des sacs en plastique qui seront déposés dans les poubelles prévues à cet effet.
Ils devront se conformer aux règlements édictés ou à édicter et qui seront appropriés au mode de ramassage et de traitement des ordures ménagères qui pourra être adopté.

***Concernant les* Façades- Terrasses - Balcons - Pergolas - Kiosques**

**Article 47 -** Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou contre-venir aux règlements régissant la voirie.

Toute installation d'enseigne, affiche, paraboles, antennes, quelconque sur les façades est strictement interdite.

## TITRE II – CHARGES DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS

**Article 48 -** Les charges incombant aux copropriétaires du Complexe Immobilier et de loisirs « RIVER PALM » comprennent :

- les charges individuelles ;

- les charges communes générales à tous les copropriétaires du Complexe Immobilier et de loisirs **(charges communes générales).**

- les charges communes afférentes à chaque type de lot dans chaque zone spécifique.

Il est ici précisé que chacune de ces copropriétés secondaires fera l'objet d'un règlement de copropriété spécifique qui définira les **charges communes spéciales** à chacune d'elles et leurs règles de répartition.

## CHAPITRE I – CHARGES INDIVIDUELLES

**Article 49** - Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.
Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

**Article 50** - Les frais de toute nature concernant les parties privatives, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes générales, non imputables à un propriétaire et se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront pris en charge par la copropriété générale, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété (tantièmes parties communes générales).

## CHAPITRE II – CHARGES COMMUNES GENERALES

### I – Définition

**Article 51** - Les charges communes générales sont réparties en deux catégories :

1) **Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales,** à savoir :
   - les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes du Complexe Immobilier et de loisirs ;
   - les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat principal et du conseil syndical, les honoraires de son syndic et de son adjoint et de l'architecte du Complexe Immobilier et de loisirs pour les travaux intéressant les parties communes générales ;
   - les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat principal ;
   - les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de ravalement et, le cas échéant, de reconstruction :
     - des voies de circulation et aires de stationnement à usage commun à l'intérieur du Complexe Immobilier et de loisirs, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements ;
     - des locaux à usage commun du Complexe Immobilier et de loisirs, ( le gardiennage et la maintenance) ;

- des jardins, espaces verts (y compris les dépenses d'arrosage) et espaces libres communs, ainsi que des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces ;
- du mur d'enceinte du Complexe Immobilier et de loisirs ;
- de la face extérieure des remparts ou murs ceinturant, le cas échéant, les copropriétés secondaires ;
- des compteurs généraux, de toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans chacun des lots principaux ;

Et d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales ;

2) **les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, à savoir :**
   - les salaires des gardiens du Complexe Immobilier et de loisirs avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
   - les frais d'éclairage des espaces verts et espaces libres, et des voies de circulation intérieure ;
   - les frais de collecte et de ramassage des ordures ménagères ;

   - Et d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

**II - Répartition**

**Article 52 - Principe**
Les charges communes générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires du Complexe Immobilier et de loisirs au prorata des millièmes de charges communes générales affectés à leur lot conformément :

- au tableau de l'Etat Descriptif de Division du présent règlement de copropriété générale pour les lots principaux n'ayant pas fait l'objet d'un éclatement dans le cadre d'une copropriété secondaire ;

- au tableau de l'Etat Descriptif de Division de chacune des copropriétés secondaires pour les lots principaux éclatés, à l'exception **de la Résidence « PALM LAGOON »** dont les quotes-parts d'indivision en1/10000 dans ladite zone seront multipliés par un coefficient de 2,5, le tout conformément à l'annexe 2.

**CHAPITRE IV - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES**

**Article 53 -** Les copropriétaires doivent verser au syndic :
• **Une avance de trésorerie permanente,** versée au jour de l'acquisition, dont le montant est égal à deux (02) années du budget prévisionnel des charges communes générales établi par le syndic provisoire désigné à l'article 97 ci-dessous puis voté par l'assemblée générale ordinaire conformément à l'article 91 ci-dessous. Le montant de cette avance permanente fera l'objet d'un ajustement, par voie d'appel de fonds complémentaire, tous les ans, après validation des comptes, cet ajustement est exigible le premier jour de chaque semestre.

• **Des provisions spéciales** destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées à l'alinéa ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde du Complexe Immobilier et de loisirs, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais avec l'accord du conseil syndical.

**Article 54 –** Les versements devront être effectués dans le délai de 30 jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds. Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues donneront lieu à une pénalité de retard de 2% par mois sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en son entier. Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

**Article 55 -** Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic.
En vue du recouvrement des charges impayées, la loi met à la disposition du syndic, les procédures judiciaires suivantes :

- L'action civile du droit commun pour le recouvrement des créances ;
- La saisie-arrêt (article 491 du code de procédure civile) ;
- La saisie-gagerie (article 497 du code de procédure civile) ;

- L'injonction de payer (article 36 bis de la loi 18.00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12) : au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses collectives décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président du tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de ladite loi ;

- Le privilège sur les meubles se trouvant dans le lot privatif et sur la valeur locative conformément aux dispositions de l'article 1250 du dahir 12 août 1913 formant code des obligations et contrats.

- L'hypothèque forcée prévue spécialement par l'article 40 de la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12 qui déclare que les créances du syndicat à l'égard de l'un de ses membres bénéficient de l'hypothèque forcée prévue à l'article 163 du dahir du 12 avril 1913 sur l'immatriculation des immeubles. L'hypothèque est levée et radiée par ordonnance du président du tribunal s'il constate que le copropriétaire débiteur s'est acquitté de sa dette et l'a déposée à la caisse du tribunal compétent en faveur du créancier hypothécaire, étant précisé que celui qui a constitué l'hypothèque peut la lever.

**Article 56 -** Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat

## TITRE III – MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE – CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

### CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

**Article 57** - Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication à la conservation foncière, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

## CHAPITRE II – MUTATIONS DE PROPRIETE

### I – Contribution aux charges

**Article 58 - Mutations à titre onéreux**

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat créancier, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification au syndic de la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement avant cette notification. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.
Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

**Article 59 - Mutations par décès**
En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire ou Adoul, chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par lettre recommandée avec avis de réception.

### II – Formalités

**Article 60 - Information des parties**
En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges communes générales dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre de la copropriété ;

- dans les charges communes générales qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale du syndicat principal ou secondaire mais non encore exécutée ;

b) Éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions ;

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification ;

d) Le montant des charges afférentes au lot concerné pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté. La réquisition de délivrer cet état peut émaner du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou partie. Le syndic principal adresse l'état au demandeur.

**Article 61 - Droit d'opposition au paiement du prix**
Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur doit présenter au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic.

Avis de la mutation doit être donné au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la mutation. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal d'instance de Marrakech .

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai. Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat principal effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

**Article 62 - Notification des mutations - Élection de domicile**
En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les mêmes modalités.

**Article 63 -** Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot (ou de la fraction de lot) intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun désigné pour les représenter. Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot (ou une fraction de lot) sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

## CHAPITRE III – INDIVISION – USUFRUIT – COPROPRIETE

**I – Indivision**
**Article 64 -** En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les indivisaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires

par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal d'instance de Marrakech, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

**II – Usufruit**

**Article 65 -** En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers sont solidairement responsables du paiement des charges afférentes audit lot.
Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné par le président du tribunal d'instance de Marrakech à la requête de l'un d'entre eux ou par le syndic.

**III – Copropriété**

**Article 66 –** Les copropriétés secondaires seront représentées auprès du syndic de la copropriété générale et aux assemblées de copropriété par leurs représentants désignés par leur assemblée générale conformément aux dispositions de leur règlement de copropriété spécifique.
Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété secondaire sera inopposable à la copropriété générale.

## CHAPITRE IV – HYPOTHEQUES

**Article 67 -** Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner, connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement.

## CHAPITRE V – LOCATIONS- OCCUPATION.

**Location Villas, Mesrias et Duplexes :**

**Article 68 -** Le copropriétaire qui consentira une location de son bien devra informer le locataire des dispositions du présent règlement de copropriété et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions du présent règlement, ainsi que celles résultants du règlement intérieur.
Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les stipulations du présent règlement.

Le copropriétaire loueur devra avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic par écrit (lettre, faxe, mail) de la location consentie, en précisant le nom du locataire et son adresse, et ceux pour des raisons de sécurité et de bonnes mœurs, le syndic lui accusera réception de son écrit.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de nullité du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndic.

L'accès de la résidence pourra être refusé au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus déterminées.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait et de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son bien dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

**Occupation :**

**Article 69-** Les dispositions qui précédent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations .

## CHAPITRE VI – MODIFICATION DES LOTS

**Article 70 -** Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du présent règlement et de ses annexes.

**Article 71 -** Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété générale viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- au syndic principal ;

- au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

# Titre IV – ADMINISTRATION DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE LOISIRS

## CHAPITRE I – CREATION DU SYNDICAT DES LOTS DE LA CITE FAISANT L'OBJET DE COPROPRIETE :

### I. Objet et compétences du syndicat :

**Article 73**

Le syndicat a pour objet la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes et, le cas échéant, la fourniture de services collectifs aux copropriétaires en relation avec la gestion de la copropriété.

Le syndicat a droit, faute de conciliation, d'ester en justice même contre l'un des copropriétaires de manière individuelle ou collective avec les copropriétaires lésés.

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

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

**Article 74**

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic et son adjoint.

### II. Participation et vote des décisions de l'assemblée générale :

**Article 75 : Participation au vote :**

Tout copropriétaire est tenu de participer aux activités du syndicat notamment au vote des

décisions prises par l'assemblée générale.

La présence du copropriétaire à la réunion ne sera pas acceptée, s'il n'a effectué le paiement des charges communes.

**Article 76 : Nombre de voix des copropriétaires**

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

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la fraction divise qui lui revient. Toutefois, si un propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la fraction divise qui lui revient. Toutefois, si un propriétaire dispose d'un nombre de voix supérieur à la moitié de la somme des voix revenant au reste des propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la moitié des voix dont dispose l'ensemble des propriétaires.

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

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

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom, qu'il soit membre ou nom du syndicat, à condition que le mandataire ne représente pas plus de trois (3) copropriétaires, dont le total des quotes- parts ne dépassant pas 10 % des voix de l'ensemble des copropriétaires. Ce mandat doit être fait par écrit.

**III. L'assemblée générale :**

**Article 77 : Objet :**

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

**Article 78 : Époque des réunions**

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an dans un délai n'excédant pas trente (30) jours de la fin de l'année courante. Une assemblée générale extraordinaire peut être tenue chaque fois qu'il est nécessaire. Tous les copropriétaires sont convoqués aux assemblées générales.

**Article 79 : Convocations**

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. La convocation indique le lieu, la date, l'heure et le projet de l'ordre du jour de la réunion.

Si le syndic ne convoque pas l'assemblée générale ordinaire, une demande peut lui être adressée à ce sujet, par le tiers (1/3) des copropriétaires précisant les questions à inscrire à l'ordre du jour de ladite assemblée générale. A défaut de réponse à cette demande, l'assemblée générale peut être tenue sur convocation d'un seul copropriétaire, conformément aux conditions ci-après et ce, à l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter de la date à laquelle une mise en

demeure a été adressée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification.

**Article 80 : Modalités et contenu des convocations**

La convocation à l'assemblée générale est notifiée à tout copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification à la dernière adresse personnelle ou professionnelle communiquée au syndic, et ce quinze (15 jours) au moins avant la date fixée pour la réunion.

**Il est rappelé dans ladite convocation qu'à défaut de paiement des charges communes par le copropriétaire, la présence de ce dernier à la réunion ne sera pas acceptée.**

Si l'assemblée générale est appelée à statuer sur les comptes annuels et à approuver le projet du budget prévisionnel, la convocation doit indiquer les modalités d'accès aux documents justifiants les charges fixées par l'assemblée générale.

Le syndic doit, dans un délai minimum de trois (3) jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale, mettre à la disposition des propriétaires tous les contrats, notamment les contrats de fourniture et d'exploitation en cours, et leur avenants ainsi que les documents justifiant les dépenses relatives à chaque catégorie des charges dues.

**Article 81 : Lieu de réunion**

L'assemblée générale se tient à l'intérieur du ressort territorial de la commune du lieu de situation de l'immeuble en copropriété, à savoir la commune de Ouahat Sidi Brahim.

**Article 82 : Ordre du jour et déroulement de la réunion :**

Tout copropriétaire peut soumettre directement au syndic les questions qu'il désire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale au moins vingt-quatre (24) heures avant la tenue de l'assemblée générale, en cas de refus du syndic, l'assemblée générale peut délibérer sur lesdites questions.

Une feuille de présence est établie et doit indiquer le nom de chaque propriétaire ou son représentant ainsi que le nombre et la proportion de fractions indivises et divises qui lui reviennent. Une copie de cette feuille accompagnée de celle du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale, signé par le président et le secrétaire de l'assemblée générale, est remise à chaque propriétaire ou à chaque propriétaire ou à son représentant.

Le syndic doit notifier, à tous les copropriétaires, le procès-verbal de l'assemblée générale contenant toutes les décisions prises, dans un délai n'excédant pas huit (8) jours à compter de la date de prise desdites décisions.

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

Le syndic ou son adjoint ne peuvent présider l'assemblée générale soit directement ou par l'intermédiaire d'une autre personne déléguée par eux. Toutefois, le syndic peut être désigné

secrétaire de la réunion après accord de l'assemblée générale.

**Article 83 : Validité de l'assemblée générale**

La réunion de l'assemblée générale du syndicat est valable **si la moitié au moins des copropriétaires ou de leurs représentants sont présents.** Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde réunion est tenue dans un délai de 30 jours, quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés, et prend ses décisions à la majorité.

**Article 84 : Effets des décisions**

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote.

## IV. Règles de vote :

**Article 85 : Vote à la majorité relative :**

Sont prises à la majorité relative des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions suivantes :

- entretenir l'immeuble en copropriété et assurer la sécurité et la quiétude de ses habitants ;
- autoriser certains copropriétaires à réaliser, à leur frais, des travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur, sans porter préjudice à destination initiale;
- installer des antennes et des paraboles communes et tous équipements ou installations similaires ;
- aménager les lieux destinés aux rituels religieux sacrificiels ;
- prendre les dispositions qui s'imposent afin de faciliter l'accessibilité des personnes en situation d'handicap ;
- désigner, révoquer et définir les conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge sans préjudice des dispositions du dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.

**Article 86 : Vote à la majorité des trois quarts**

L'assemblée générale statue, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, sur les questions suivantes :

- amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissance ;
- réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement;

- désignation et révocation du syndic et de son adjoint ;
- révision de la répartition des charges communes en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- fixation des émoluments du syndic et de son salaire le cas échéant ;
- approbation du budget du syndicat, fixation des charges, du plafond des dépenses et de réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien ;
- réalisation des grands travaux d'entretien ;
- souscription à une assurance collective contre tout risque pouvant affecter l'immeuble tel que l'incendie, l'explosion, les fuites d'eau et autres ;
- mandater le syndic ou des tiers pour prendre certaines mesures ;
- institution d'un droit de préférence pour tous les actes emportant transfert de propriété à titre onéreux en indiquant les modalités d'exercice de ce droit et ses délais dans le règlement de copropriété ;
- démolition partielle de l'immeuble.

**Article 87 : Vote à l'unanimité :**

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

- édification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création de locaux à usage individuel ;
- cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices dans les parties dont les travaux sont achevés lorsqu'il s'agit des immeubles prévus au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi 18-00 ;
- réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes ;
- transformation de parties communes en parties privatives à usage privé, à l'exception des parties communes prévues à l'article 4 de la loi 18-00 ;
- droit de surélévation ou d'excavation ;
- démolition totale de l'immeuble.

**Article 88 : Vote du budget prévisionnel :**

Pour faire aux dépenses communes, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, elle est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Elle prend ses décisions selon les modalités prévues à l'article 21 de la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12..

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions pour le financement du budget voté. L'assemblée générale peut fixer le montant et les modalités de versement. La provision est

exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

En cas de nécessité, le syndic peut demander aux copropriétaires de verser une contribution supplémentaire lors de l'année en cours à charge de la soumettre à l'approbation de l'assemblée générale suivante.

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

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

### V. Recouvrement des contributions exigibles :

**Article 89 : Modalités de recouvrement ;**

Le syndic recouvre les contributions exigibles et n'a besoin d'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale pour les réclamer par voie de justice.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité de la provision prévue aux articles 24 et 36 de la loi 18.00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12., les autres provisions prévues à ces mêmes articles et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée, avec accusé de réception, restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Si le copropriétaire débiteur reçoit la mise en demeure réclamant le paiement sans y donner suite, le syndic engage la procédure d'injonction de payer prévue à l'article 25 de la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12.

**Article 90 : Ordonnance judiciaire de recouvrement ;**

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

## CHAPITRE II – SYNDIC

### I – Principes généraux

**Article 91**

**L'assemblée générale désigne, une personne morale** exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles comme **syndic, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.**

La fonction de syndic doit impérativement être exercée par une personne morale exerçant ladite activité à titre professionnel.

En vue d'assurer la pérennité du projet et jusqu'à la première réunion du syndicat des copropriétaires de chaque résidence au cours desquelles, il sera procédé à la désignation des syndics et de leurs adjoints, la société DIARD MARRAKECH SARL, ou son représentant, exercera à titre provisoire les fonctions du syndic pour chacune des résidences et ce à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

**II – Nomination - Durée des fonctions – Rémunération**

**Article 92**

Le syndic et son adjoint sont nommés pour une durée de deux ans renouvelable. Le syndic et son adjoint sont nommés et révoqués par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts.

L'autorité administrative locale compétente est informée de la désignation des organes de gestion de la copropriété.

**Article 93**

Les fonctions du syndic et de son adjoint sont renouvelables dans les limites de durée de deux ans.

**Article 94**

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic et, le cas échéant, sa rémunération; à défaut, ils sont fixés par l'ordonnance de nomination.

**III – Attributions et pouvoirs de gestion :**

III.1. Etendue des attributions du syndic et de son adjoint :

**Article 95 :**

Le syndic est chargé notamment :

- d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- de collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- de délivrer un récépissé de décharge au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- d'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire;
- d'informer les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat, au moins tous les six mois ;
- de tenir les archives et les 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 ;
- d'entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- d'ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat et y déposer immédiatement les sommes et les valeurs perçues au profit du syndicat ;

- de représenter le syndicat en justice.

**Article 96 :**

Le syndic ou son adjoint doivent présenter un rapport sur le bilan de leurs activités à l'assemblée générale.

A l'expiration de sa mission, le syndic ou son adjoint est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres du syndicat et de l'immeuble, la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

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

Les fonctions du syndic prennent fin dans les cas suivants : la démission ; l'expiration du mandat sauf s'il est renouvelé conformément au règlement de copropriété ; la révocation ; la dissolution dans le cas où le syndic est une personne morale ; le décès.

III.2. Démission et décès du syndic ou de son adjoint :

**Article 97 : Démission du syndic ou de son adjoint**

Le syndic qui désire démissionner, doit en informer préalablement tous les propriétaires et les inviter à une assemblée générale tenue dans un délai de trente (30) jours à partir de la date de la notification, selon les modalités et les conditions prévues à l'article 16 quinquies de la loi 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12.

L'assemblée générale statue sur la gestion du syndic démissionnaire, au cours de la durée de son mandat et désigne un nouveau syndic.

Le syndic démissionnaire est tenu de remettre à son adjoint tous les documents, archives et registres du syndicat et de l'immeuble, ainsi que la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Lorsque la passation des consignes susmentionnée, n'est pas effectuée, l'adjoint du syndic peut demander au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

En cas de démission de l'adjoint du syndic, le syndic adresse une convocation aux copropriétaires pour la tenue d'une assemblée générale dans un délai d'un mois (30 jours) à compter de la date de la démission, en vue de désigner un nouvel adjoint.

**Article 98 : Décès du syndic**

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

III.3. Responsabilités, pouvoirs de gestion et d'administration :

Responsabilités du syndic et de son adjoint :

**Article 99 :**

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

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

Le syndic ou son adjoint sont tenus responsables du nom accomplissement des tâches qui leurs sont dévolues.

Pouvoirs de gestion et d'administration :

**Article 100 :**

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant du Complexe Immobilier et de Loisirs; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes générales, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes générales ou spéciales, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale compétente dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic. Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations du Complexe Immobilier et de Loisirs et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde des biens immobiliers à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir obtenu l'accord du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

L'assemblée générale arrêtera par ailleurs le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

**Article 101**

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

**Article 102**

Le syndic assurera la police du Complexe Immobilier et de Loisirs et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

**Article 103**

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement de toute réglementation destinée à assurer la police des parties communes générales, des services collectifs et des éléments d'équipement communs et soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires concernés, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les résidents au même titre que le présent règlement de copropriété.

**Article 104**

Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu. Il remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue. En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

**Article 105**

Le syndic détient les archives du syndicat, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs au Complexe Immobilier et de Loisirs.

**Article 106**

Le syndic tient la comptabilité du syndicat, établit de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire. Il tient les comptes et les différents registres du syndicat. Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration du Cité résidentielle de loisirs et d'hôtellerie. Il prépare le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale. Il a pouvoir d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ; il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

**Article 107**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Pouvoirs d'exécution et de représentation

**Article 108**

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété générale et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations. En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et voies d'exécution.

**Article 109**

Le syndic représente en justice le syndicat tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires.

Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents au Cité résidentielle de loisirs et d'hôtellerie. Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

À l'occasion de tous litiges dont est saisi une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

**Article 110**

Le syndic représente le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes générales, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

**Article 111**

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés. D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

## CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL

### I. CREATION, COMPOSITION, REUNIONS ET DUREE :

**Article 112**

Vu que la cité est gérée par plusieurs syndicats de copropriétaires, il est créé, de plein droit, un conseil syndical ayant pour mission d'assurer la gestion des parties communes, conformément au règlement de copropriété de l'ensemble des syndicats et aux décisions prises par les assemblées générales de ces syndicats.

**Article 113**

Le conseil syndical est composé d'office des syndics et leurs adjoints de tous les syndicats des copropriétaires de l'ensemble immobilier ainsi que d'un représentant du propriétaire ou des propriétaires de chaque lot d'équipement achevé et éclaté.

**Article 114**

Le conseil syndical désigne à la majorité absolue parmi ses membres, et lors de sa première réunion, un syndic et son adjoint pour un mandant de deux ans renouvelable.

**Article 115**

Le conseil syndical tient ses réunions à la demande de deux ou plusieurs de ses membres, au moins une fois tous les six mois, et toutes les fois qu'il est jugé nécessaire.

Les convocations et la tenue de l'assemblée générale du conseil syndical sont effectuées selon les mêmes modalités prévues pour le syndicat des copropriétaires.

## II. Révocation du syndic du conseil syndical :

**Article 116**

Le syndic du conseil syndical est révoqué à la majorité absolue des syndics et de leurs adjoints présents ou représentés dans l'assemblée générale.

## III. Décisions, fonctions et dépenses du conseil syndical :

**Article 117**

Les **décisions du conseil syndical sont prises à la majorité absolue** des syndics de l'ensemble immobilier et de leurs adjoints présents ou représentés à l'assemblée générale.

**Article 118**

La fonction des membres du conseil syndical ne donne pas droit rémunération et ils sont responsables à titre personnel en cas de manquement à leurs obligations.

**Article 119**

Les dépenses de gestion et d'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier **sont à la charge des syndicats** des copropriétaires du complexe immobilier et de loisirs RIVER PALM.

## IV.Notification des décisions :

**Article 120**

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical prévu à l'article 29 de la loi 18.00, doivent, chacun en ce qui le concerne, notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

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

## V.Recours au tribunal :

**Article 121**

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

Le syndic ou le syndic du conseil syndical peuvent, selon le cas, demander au président du tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

**Article 122**

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il doit prendre connaissance et copie de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion des parties communes générales et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété générale.

## CHAPITRE IV – ASSURANCES

### Article 123

La responsabilité civile du fait des immeubles ou du fait des préposés à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes générales. Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable. Pour l'application des règles relatives à la responsabilité – y compris celle encourue en cas d'incendie – les copropriétaires seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

### Article 124

L'ensemble des constructions sera assuré contre les risques suivants :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes générales et éléments d'équipement commun du Cité résidentielle de loisirs et d'hôtellerie, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale du syndicat pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.
En application des dispositions qui précèdent, le Complexe Immobilier et de Loisirs fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit Cité résidentielle de loisirs et d'hôtellerie. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

### Article 125

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par le conseil syndical, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun spéciaux, par les copropriétaires intéressés à qui incombent le paiement des primes correspondantes. L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du montant des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le syndic du conseil syndical en exécution des décisions prises.

**Article 126**

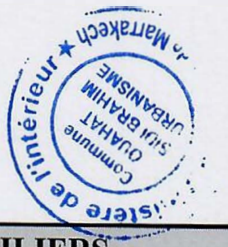
Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par le conseil syndical, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins. Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra demander justification de sa souscription, ainsi que du paiement de la prime correspondante.

**Article 127**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

**Article 128**

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.



## TITRE V : ACQUISITIONS - ALIENATIONS- TRAVAUX IMMOBILIERS

### CHAPITRE IER – ACQUISITIONS ET ALIENATIONS

**Article 126 – Acquisitions**
Le syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, acquérir des parties communes générales ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers. Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif.

Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui. Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions fixées à l'article 92 ci-dessus.

**Article 127 – Aliénations**
Le syndicat principal pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, aliéner des parties communes générales dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination du Complexe Immobilier et de loisirs ou constituer à la charge du Complexe Immobilier et de Loisirs des droits réels immobiliers sur les dites parties communes générales.

Il pourra également aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.
- Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, de servitudes ou de la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires dans les conditions fixées à l'article 91 ci-dessus.
- Dans tous les autres cas, les décisions seront adoptées par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions fixées à l'article 92 ci-dessus.

**Article 128 - Passation des actes**
Les actes d'acquisition et d'aliénation sont passés par le syndic et de son chef.

### CHAPITRE II – TRAVAUX D'AMELIORATION

**Article 129 -** L'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 91, pourra, à la condition qu'elle soit conforme à la destination du Complexe Immobilier et de loisirs prévue au présent règlement de copropriété, décider tout travaux d'amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

**Article 130 -** Une fois acquise la décision prévue à l'article ci-dessus, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la même majorité, fixera alors :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevées ;

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

**Article 131** - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.
Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont il s'agit.

**Article 132** - La décision prise par l'assemblée générale obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés. Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution de ces, travaux est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti aux copropriétaires opposants ou défaillants qui contesteraient les décisions prises par l'assemblée.

**CHAPITRE III – SURELEVATION - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

**Article 133 -** La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée que par les soins du syndicat et à la condition que la décision soit prise à l'unanimité de ses membres.

**Article 134 -** Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes générales du Complexe Immobilier et de loisirs.

**CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION**

**Article 135 –** En cas de destruction totale de l'ensemble immobilier, la décision de reconstruction est prise à l'unanimité des copropriétaires. Lorsqu'il s'agit d'une destruction partielle, la décision est prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

## TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

**Article 136 - Litiges**
Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 18-00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12

relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis et du présent règlement, entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue, le tribunal d'instance de Marrakech, saisi par un copropriétaire dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du présent règlement.

**Article 137 - Modification du règlement de copropriété**
Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale du syndicat principal dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes générales. Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité de l'article 92.

**Article 138 -** Le syndicat ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

**Article 139 - Formalités - Dépôt à la conservation foncière**
Le règlement de copropriété générale auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelles feront l'objet d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière de Marrakech Sidi Youssef Ben ALi. Il en sera de même de toutes modifications qui pourront être apportées par la suite au présent règlement.

**Article 140 - Titres fonciers**
- Le titre originel, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties communes est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires immédiatement après l'établissement des titres fonciers relatifs aux parties divises.

Le titre foncier originel comporte une description des parties indivises ainsi que les clauses principales du règlement de copropriété.

Le duplicata du titre foncier originel est délivré au syndicat des copropriétaires.

Les titres fonciers distincts comportent la description des fractions divises qui les composent avec indication de leur surface et leur hauteur et la description sommaire des parties indivises les intéressant. Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.

Lorsque plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise.
Le titre foncier originel portera le nom de la personne qui est devenue propriétaire de l'ensemble des fractions divises de l'immeuble et que de ce fait le syndicat des copropriétaires n'existe plus et les titres parcellaires sont fusionnés avec le titre originel.

Tout fractionnement d'une partie divise doit être autorisé par le syndicat des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix.
En cas de destruction totale de l'immeuble, régi par les dispositions de la présente loi, le conservateur peut, à la demande des ayants droit, radier les titres fonciers des parties divises et inscrire le titre foncier originel des parties communes au nom de l'ensemble des copropriétaires en fonction des quotes-parts indiquées dans le règlement de copropriété, tout en procédant obligatoirement au transfert des droits et charges inscrits au titre foncier originel.

**Article 141 - Arbitrage**

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre les copropriétaires ou certains d'entre eux et le Syndicat, concernant la jouissance et l'administration des parties communes générales, seront réglées par voie d'arbitrage.
Chacun des intéressés désignera un arbitre et faute par l'un d'eux de procéder à cette nomination dans un délai d'un mois à compter du jour où elle aura été invitée à le faire, celle-ci sera effectuée à la requête de la partie adverse par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal d'Instance de Marrakech.
A défaut d'accord entre les arbitres pour régler le différend, ceux-ci s'adjoindront un tiers arbitre chargé de les départager ; s'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, il sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal susvisé, l'autre partie et les arbitres dûment appelés.
Les arbitres statueront comme amiables compositeurs.

Le Tribunal arbitral aura un délai de trois mois pour rendre sa sentence qui sera en dernier ressort.
Les honoraires de chacun des arbitres seront versés par celle des parties qui l'aura désigné, antérieurement aux opérations d'arbitrage.
Le montant total de ces honoraires, ainsi que les frais auxquels aura pu donner lieu l'instruction de l'affaire et qui seront fixés par les arbitrages, formeront les dépens sur l'attribution desquels les arbitres statueront dans leur sentence.

**Article 142 - Élection de domicile**

Domicile est élu de plein droit pour chacun des copropriétaires dans les locaux lui appartenant dans le Complexe Immobilier de loisirs objet des présentes, à défaut de notification faite par lui au syndic dont relèvent le ou les lots qui lui ont été attribués, d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal d'instance de Marrakech.

SITOPO
STÉ DE SUD POUR L'INGENIERIE
TOPOGRAPHIQUE
Rés. Sanaa, Appt. 24 Assif C
Marrakech
Fix : 05 24 29 12 99
Fax : 05 24 29 22 88

# Annexe 1 : Organigramme Juridique du Complexe Immobilier et de Loisirs « RIVER PALM »

**PÔLE RESIDENTIEL**

**1ERE TRANCHE**

- Oasis Palm
- Palm Lagoon
- Little Palm 1
- Kasabah Palm 1

**PÔLE DE SERVICES, COMMERCES ET DE LOISIRS**

**1ERE TRANCHE**

- EQ1
- EQ2
- EQ4
- EQ8/1
- EQ9
- EQ10
- EQ11
- EQ12
- EQ13
- EQ16/1

**- = - CONSEIL SYNDICAL - = -**

**OBJET :**

**Entretien des équipements collectifs, espaces verts, voirie,**

**Gestion des services communs à l'ensemble immobilier, Gardiennage, Ramassage des ordures ménagères, Répartition des charges.**

**Membres :**
**Les représentants de chaque résidence ou équipement, le promoteur pour les lots restant lui appartenir.**

**CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES**

**SOCIETE DE GESTION CONDOMINIUM HÔTEL**
**1 PRESTATAIRE DU CONSEIL SYNDICAL**
**2 SYNDIC DE COPROPRIETAIRE**
**3 GERANTS DE BIENS POUR LES COPROPRIETAIRES QUI LE SOUHAITENT (Villas Mesrias et Duplexes)**
**4 GESTION LOCATIVE DU CONDOMINIUL HÔTEL**
**5 GESTION HOTELIERE DU CONDOMINIUM HOTEL**

## Annexe 2 : Tableau De Coefficient De Pondération pour Le Calcul Des Charges

| | COEFFICIENT PAR RAPPORT A LA ZONE | COEFFICIENT PAR RAPPORT A LA RESIDENCE |
|---|---|---|
| **OASIS PALM** | **1** | **1** |
| **PALM LAGOON** | **2,5** | **1** |
| **LITTLE PALM 1** | **1** | **1** |
| **KASBAH PALM 1** | **1** | **1** |
| **EQUIPEMENTS** | **----------** | **1** |