

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

MAI 2019



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

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION



SITOP
SOCIÉTÉ DE SUD POUR L'INGÉNIERIE
TOPOGRAPHIQUE
Rés. Sanat, Apt. 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

Réglement de copropriété générale River Palm

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**

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 Ibrahimy, 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.



Règlement de copropriété générale River Palm

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) PUITTS EQUIPES
- ✓ QUATRE (04) RESERVOIRS

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

Règlement de copropriété générale River Palm



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 ».

Règlement de copropriété générale 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.

Règlement de copropriété générale River Palm



8) Le Syndic procède aux appels de charges (**charges communes générales**), nécessaires à 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 dès 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.

Règlement de copropriété générale River Palm



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 affectés 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 ;

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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 créé 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

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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

Réglement de copropriété générale River Palm



- 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

Réglement de copropriété générale River Palm



- 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 privées :

- 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.

Réglement de copropriété générale River Palm



- 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.

Réglement de copropriété générale River Palm



§ 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

Règlement de copropriété générale River Palm

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	

Réglement de copropriété générale River Palm



	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	

Règlement de copropriété générale River Palm



V 89	643	1122	93		
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	

Réglement de copropriété générale River Palm



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	A 01	509	888	385	40
Little Palm 1 (de A01 à A26)	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

Réglement de copropriété générale River Palm



	A 25	509	888	385	
	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.

Règlement de copropriété générale River Palm



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.



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 privés.
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.

Règlement de copropriété générale River Palm



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.

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-proprétaire 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 divisées.

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 dérogée 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 divisée, 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 indivise 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 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.

Règlement de copropriété générale River Palm

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 élevée 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 édifée 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

Carence entretien parties privatives

Règlement de copropriété générale River Palm



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 Lagon :

Article 34- Les lagon sont l'âme de l'ensemble résidentiel « RIVER PALM », il s'agit des lagon 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 lagon, d'y plonger.

Il est également interdit de naviguer dans les lagon.

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 lagon 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 lagon 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 lagon 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 ;

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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,

Règlement de copropriété générale River Palm

bien que constituant une partie privative, **sans le consentement de la majorité des copropriétaires,** 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 boîte 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 divisées 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.

Réglement de copropriété générale River Palm

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.

Réglement de copropriété générale River Palm

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 ;

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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 privée. 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 privées, 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 GÉNÉRALES

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) ;

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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 en 1/10000 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.

Règlement de copropriété générale River Palm



- **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 :

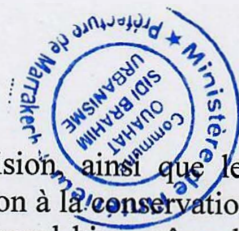
- L'action civile du droit commun pour le recouvrement des créances ;
- La saisie-arrêt (article 491 du code de procédure civile) ;
- La saisie-gagerie (article 497 du code de procédure civile) ;
- L'injonction de payer (article 36 bis de la loi 18.00 tel que modifiée et complétée par la loi 106-12) : 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

Règlement de copropriété générale River Palm



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

Règlement de copropriété générale River Palm



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-proprétaires 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 précèdent 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

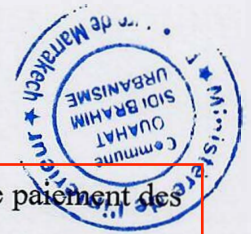
Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic et son adjoint.

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

Règlement de copropriété générale River Palm



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 divisée dans l'immeuble.

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la fraction divisée qui lui revient. Toutefois, si un propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la fraction divisée 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 non 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

Règlement de copropriété générale River Palm



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 justifiant 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 divisées 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

Règlement de copropriété générale River Palm



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;

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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

Règlement de copropriété générale River Palm



exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période 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.

Règlement de copropriété générale River Palm



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 ;

Règlement de copropriété générale River Palm

- 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 :



Règlement de copropriété générale River Palm



Le syndic adjoint exerce provisoirement les mêmes attributions en cas de refus 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 bon 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.

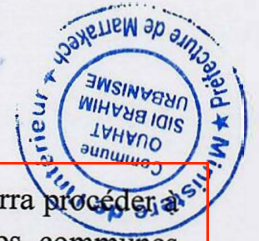
Article 101

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.

Règlement de copropriété générale River Palm



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 mandat 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.

Règlement de copropriété générale River Palm



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

Règlement de copropriété générale River Palm



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 ;

Règlement de copropriété générale River Palm



- 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 et 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

Règlement de copropriété générale River Palm



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

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 divisées.

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 divisées 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 divisées 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.

Règlement de copropriété générale River Palm

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 divisées 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.



Règlement de copropriété générale River Palm
Annexe 1 : Organigramme Juridique du Complexe Immobilier et de Loisirs
« RIVER PALM »

PÔLE RESIDENTIEL

PÔLE DE SERVICES,
COMMERCES ET DE
LOISIRS



1^{ERE} TRANCHE

1^{ERE} TRANCHE

Oasis Palm
Palm Lagoon
Little Palm 1
Kasabah Palm 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.

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

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

Réglement de copropriété générale River Palm