

# La copropriété au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes d'Afrique

*Co-ownership for equitable land management and inclusive urban development in Africa*

Jean-François Dalbin (France) & Lahcen Bouramdane (Maroc)



## Exposé

D'ici à 2050, plus de 60% de la population en Afrique habitera dans les villes. Cette urbanisation rapide met une grande pression sur l'organisation et le développement des villes durables. La population, initialement rurale, s'est agglomérée avec un habitat horizontal, avec un étalement urbain effréné, préjudiciable à l'environnement. La majorité des pays regroupés au sein de la FGF disposent d'une loi sur la copropriété. Ces textes juridiques sont assez semblables mais méritent d'être améliorés. Il est donc indispensable que les géomètres s'approprient l'outil de gestion de l'habitat collectif vertical avec le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ils doivent en maîtriser l'application et en permettre le développement. Et à terme devenir les acteurs indispensables de la copropriété.

La formation donnera les clés de l'application du statut de la copropriété et la mise en œuvre de l'état descriptif de division de l'immeuble et de la gestion collective des charges.

By 2050, over 60% of Africa's population will live in cities. This rapid urbanisation is putting great pressure on the organisation and development of sustainable cities. The population, which was initially rural, has grown together in horizontal settlements, with unbridled urban sprawl that is damaging the environment. Most of the countries that are members of the FGF have a law on co-ownership. These legal texts are fairly similar, but need to be improved. It is therefore essential that surveyors take ownership of the management tool for vertical collective housing with the status of co-ownership of built property. They must master its application and enable its development. Ultimately, they will become the key players in the co-ownership sector.

The course will provide the keys to the application of the co-ownership statute and the implementation of the descriptive statement of division of the building and the collective management of charges. The course will provide the keys to the application of the co-ownership statute and the implementation of the descriptive statement of division of the building and the collective management of charges.

## Statement

# La copropriété

## Un outil pour répondre à une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes d'Afrique

par Jean-François Dalbin (France), géomètre-expert, Président d'honneur du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts et Lahcen Bouramdane (Maroc), Ingénieur Géomètre-Topographe

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec





**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



# 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



La planification urbaine doit contribuer à la protection de l'environnement. Les statistiques indiquent que 60% de la population en Afrique habiteront dans les villes en 2050 (UN DESA, 2020).

Cette urbanisation rapide met une grande pression sur l'organisation et le développement des villes durables. La population était à 90% rural, elle s'est agglomérée avec un habitat horizontal.

Nous sommes les témoins, voire les acteurs, d'un étalement urbain effréné, préjudiciable à l'environnement.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



La majorité des pays regroupés à la Fédération des géomètres francophones disposent d'une loi sur la copropriété.

Ces textes juridiques sont assez semblables mais méritent d'être améliorés. Il est donc indispensable que les géomètres s'approprient l'outil de gestion de l'habitat collectif vertical avec le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ils doivent en maîtriser l'application et en permettre le développement. Et à terme devenir les acteurs indispensables de la copropriété.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



La copropriété :

Un immeuble ou un groupe d'immeuble bâtis

l'existence de deux copropriétaires

Divion en lot comprenant une partie privative et une quote part de partie commune

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



La copropriété :

Des plans de copropriété établis par un géomètre

Un état descriptif de copropriété qui divise l'immeuble en lots

Un règlement de copropriété – la contrat qui régit les relations entre copropriétaire

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



La copropriété :

Des plans de copropriété établis par un géomètre

Un état descriptif de copropriété qui divise l'immeuble en lots

Un règlement de copropriété – le contrat qui régit les relations entre copropriétaire

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



## Parties privatives

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



### 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



## Parties communes

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité :

- de tous les copropriétaires – Parties communes générales
- de plusieurs d'entre eux – Parties communes spéciales

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



## Parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris
- les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



## Droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment
- Le droit d'affouiller le sol d'un bâtiment
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- Le droit d'affichage sur les parties communes,
- Le droit de construire afférent aux parties communes.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



### 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



Lot de copropriété  
=  
partie privative  
+  
quote-part indivise de parties communes

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



## La quote-part des parties communes :

Tant générales que spéciales,

Afférente à chaque lot

Proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la **consistance**, de la **superficie** et de la **situation** des lots, sans égard à leur utilisation

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



1<sup>er</sup> critère : Superficie des lots

**Toutes les superficies sont à prendre en compte**

Elle comprend non seulement la superficie privative effectuée dans le cadre des dispositions de la loi dite «Carrez » mais également les superficies annexes, qui seront pondérées selon leur consistance.

2<sup>ème</sup> critère : Consistance des lots

Nature physique du lot : logement, garage, grenier, cave,...

Hauteur sous plafond,

Distribution et forme,

Qualité physique des matériaux,

Degré de finition.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



Désignations	Coefficients	Observations
Appartements, bureaux, commerces, y compris locaux livrés en plateau brut	0,90 à 1,00	
Caves	0,10 à 0,20 0,15 à 0,25	Immeuble ancien Immeuble neuf
Locaux en sous-sol (Archives et réserves)	0,25 à 0,50	Suivant configuration
Locaux en sous-sol (Annexe d'un appartement)	0,60 à 0,80	
Emplacements de stationnement extérieur	0,15 à 0,20	
Emplacements de stationnement extérieur couverts non clos	0,20 à 0,25	
Emplacements de stationnement intérieur couverts non clos	0,30 à 0,35	Prévoir 2% de moins-value par niveau
Garages ou box (couverts clos)	0,40 à 0,45	Prévoir 2% de moins-value par niveau
Emplacements de stationnement double en longueur		Prévoir une moins-value de 20 à 40% sur la partie dépendante
Balcons	0,10 à 0,30	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation
Loggias	0,20 à 0,40	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation
Vérandas ou Extension de pièce	0,60 à 0,90	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation

Désignations	Coefficients	Observations
Terrasses	0,15 à 0,35	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration, la situation et la superficie
Jardins en pleine terre, sur dalle de parking ou sur sous-sol	0,05 à 0,10 0,02 à 0,10	Si surface inférieure à 50 m <sup>2</sup> Si surface supérieure à 50 m <sup>2</sup> Tenir compte de l'exposition, de la configuration, de la situation et de la superficie (forte minoration pour les grands jardins)
Greniers	0,05 à 0,50	En fonction de sa structure, de son accessibilité
<p>Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol</p> <p>Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes</p> <p>Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins</p> <p>Le droit d'affichage sur les parties communes</p> <p>Le droit de construire afférent aux parties communes</p>		Ces lots doivent faire l'objet d'une quantification en fonction du support physique de ces droits
Escaliers privatifs (emprise)	0,05 à 0,15	Dans le cas d'appartement en duplex ou d'escaliers extérieurs de desserte des lots

Immeubles de hauteurs sous plafond hétérogènes :

**Coefficient de pondération :  $K = 1 + (A - B) / 2B$**

A étant la hauteur réelle,

B étant la hauteur normale pour la plupart des appartements de l'immeuble

Ou la hauteur moyenne pondérée.

Distribution et forme :

Par exemple, rentrer dans un logement T3 ou T4 par la cuisine, mérite un coefficient de minoration.

Ce critère se traduit par un coefficient entre 0,95 et 1,05 (0,95 pour l'exemple de l'entrée par la cuisine).

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



## 3<sup>ème</sup> critère : situation des lots

Niveau.

Présence d'un ascenseur.

Eclairage.

Ensoleillement.

Emplacement.

Vue.

Tranquillité.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



## Situation des lots

Niveau	Coefficient avec ascenseur	Coefficient sans ascenseur
Rez-de-chaussée	0,90	0,90 à 1,00
1 <sup>er</sup> étage	0,95	1,00
2 <sup>ème</sup> étage	1,00	1,00 à 0,98
3 <sup>ème</sup> étage	1,05	0,95
4 <sup>ème</sup> étage	1,08	0,90
5 <sup>ème</sup> étage	1,11	0,85
6 <sup>ème</sup> étage	1,13	0,80
7 <sup>ème</sup> étage	1,15	0,75
puis constant sauf élément de vue exceptionnelle		

## Vue, éclairement, ensoleillement...

En fonction des variations de ces différents critères pouvant exister entre les lots de l'immeuble, on pourra appliquer un coefficient compris entre 0,90 et 1,10.

De manière extrême, on retient le coefficient 1,10 pour un appartement exposé au sud avec vue exceptionnelle et large baies vitrées; le coefficient de 0,90 sera appliqué à un appartement avec vue sur cour et ouvertures réduites.

Nota : Liste non exhaustive de pondération des locaux, tous les coefficients sont à dire d'expert et sont à adapter selon les particularismes géographiques.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



Principe de calcul :

L'application des 3 critères « légaux » (Superficie, consistance et situation) se traduit par l'application de coefficients de pondération :

**Spondérée : Superficie X Coef. de consistance X Coef. de situation**

Puis par une « règle de 3 » sur l'ensemble des lots pondérés

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



# Répartition des charges

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun **en fonction de l'utilité objective** que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales **proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des calcul des quotes-parts de parties communes.**(Consistance situation et superficie)

*Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges*

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



9<sup>e</sup> Universités de  
perfectionnement  
des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable  
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



# Charges d'ascenseur

Les critères à retenir sont :

le niveau du lot desservi (coefficient d'étage) ;

la nature des locaux (appartement, cave, garage...)

la superficie des locaux clos et couverts ou la capacité d'occupation.

La prise en compte du niveau s'effectue à partir du niveau principal d'accès depuis l'extérieur.

Bien que peu utilisée, la capacité d'occupation se calcule : soit au nombre de pièces principales plus une, soit au nombre d'occupants par rapport à la superficie en affectant 20m<sup>2</sup> pour les 4 premiers occupants et 15m<sup>2</sup> par personne pour les suivants.

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



- Charges d'ascenseur - K1 : coefficient d'étage

K1	Étage
1,17	2 <sup>ème</sup> sous-sol
1	1 <sup>er</sup> sous-sol
0	RdC (si niveau d'accès)
1	1 <sup>er</sup> étage
1,17	2 <sup>ème</sup> étage
1,34	3 <sup>ème</sup> étage
1,51	4 <sup>ème</sup> étage
1,68	5 <sup>ème</sup> étage
Au-delà, réduire la progression	

- Charges d'ascenseur - K2 : coefficient de fréquence d'utilisation

K2	Nature
0,05 à 0,15	Cave
0,3 à 0,4	Emplacement de stationnement
1	Lot principal (appartement, ...)

### **FORMULE EMPLOYEE**

Superficie pondérée = Superficie habitable (logements)  
ou utile moyenne par emplacement (stationnement)  
ou utile (cave) x k1 x k2

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE ATTENTION

**KIGALI**  
27-29 nov. 2024



## 9<sup>e</sup> Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



---

**Atelier de Formation 2 sur le thème :**

**« La Copropriété  
au service d'une gestion foncière équitable et  
d'un aménagement inclusif des villes  
d'Afrique »**

# **Gestion technique de la copropriété**

## C'est quoi une copropriété?

### Copropriété :

On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble. Le copropriétaire est le propriétaire d'un ou de plusieurs lots privatifs et d'une quote-part indivise de propriété des parties communes de l'immeuble (par exemple : sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs ...).

Ces parts de propriété des parties communes sont fixés par un ingénieur géomètre topographe à travers un état descriptif de division.



# Plan

*L'identification précise de chaque partie privative et chaque partie indivise passe par l'élaboration d'un dossier technique donnant naissance à des descriptifs précis des fractions, des plans, des liaisons de fractions, des surfaces, des tantièmes et des quotes parts, pour mettre en exergue ces notions nous optons pour le plan suivant :*

**Dossier technique de copropriété**

**Copropriété Horizontale**

**Copropriété "groupe d'habitation"**

**Copropriété évolutive**

**Conclusion**

## Dossier technique de copropriété

**La norme cadastrale n°03/ANCFCC/DC est la principale référence fixant :**

- La Présentation des plans topographiques de copropriété
- Le contenu du Règlement de copropriété
- Calcul des tantième dans le cas des résidences et d'ensembles immobiliers
- Etapes de Vérification du dossier de copropriété
- Composition du dossier à déposer à la CF

## Dossier technique de copropriété

### Champ d'application de la norme :

Les dispositions de la loi 18-00 telle que modifiée et complétée par la loi 106-12, s'appliquent à la copropriété des immeubles bâtis composée d'au moins de deux parties privatives et aux ensembles immobiliers et résidences dont l'assiette est immatriculée ou en cours d'immatriculation.

Dans le cas où un **immeuble est en cours d'immatriculation** ou porte sur une assiette en cours d'immatriculation, il convient dans le traitement de ces affaires de prendre certaines précautions, à cet égard :

- l'assiette de la réquisition doit être certaine (propriété régulièrement bornée et plan foncier définitivement établi), d'une part,
- et la propriété doit être nette de toute opposition, d'autre part, avec des délais d'oppositions forts clos à la date de dépôt du dossier de copropriété (le Service du Cadastre doit s'en assurer auprès de la Conservation Foncière concernée).

# La Présentation des plans topographiques de copropriété

Propriété dite : FARAH 23  
 Site A - Municipalité de Khentfa, Rip et Moudia Saida, Lotissement Farah n°23  
 Titre : 17979/27

## PLAN TOPOGRAPHIQUE DE COPROPRIETE

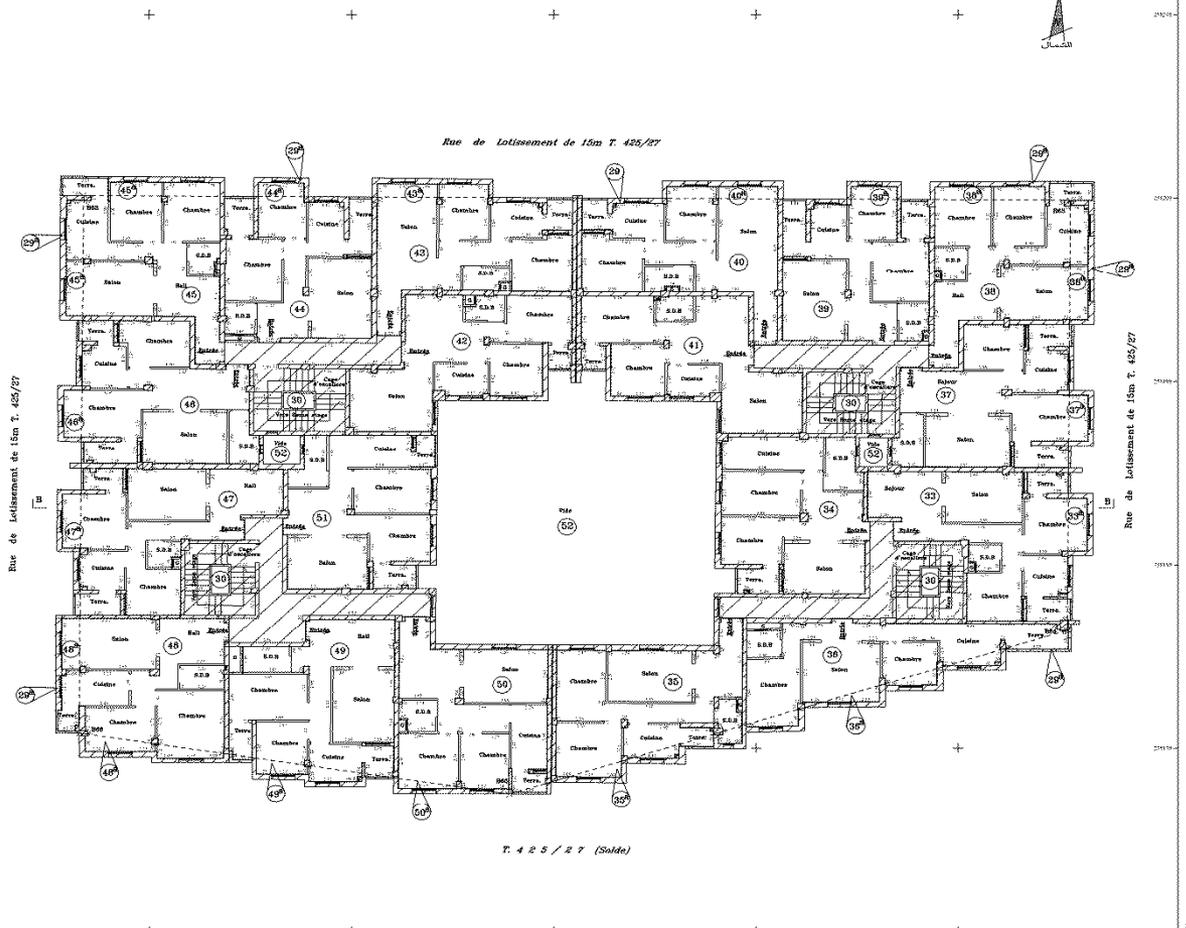
Limite Partie Privative  
 Partie commune  
 Mur, pilier et galère  
 Echelle : 1 / 100  
 limite de la copropriété

TABLEAU DES CONTENANCES

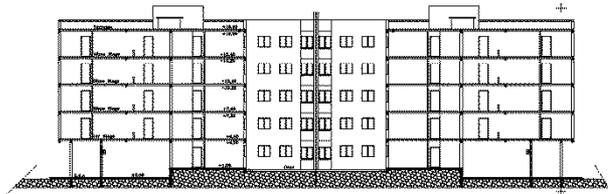
Propriété dite	Titre	Indices des Parties		Surface (m <sup>2</sup> )	Consistance	Observations
		Privatives	Communes			
Farah 23 - 29	18148/27	33-34 <sup>a</sup>		56	Appartement	33 <sup>a</sup> = 42m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 30	18147/27	34		56	Appartement	
Farah 23 - 31	18148/27	36-36 <sup>a</sup>		56	Appartement	36 <sup>a</sup> = 40m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 32	18148/27	36-36 <sup>a</sup>		48	Appartement	36 <sup>a</sup> = 7m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 33	18150/27	37-37 <sup>a</sup>		50	Appartement	37 <sup>a</sup> = 30m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 34	18151/27	38-38 <sup>a</sup>		47	Appartement	38 <sup>a</sup> = 12m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 35	18152/27	39-39 <sup>a</sup>		53	Appartement	39 <sup>a</sup> = 52m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 36	18153/27	40-40 <sup>a</sup>		51	Appartement	40 <sup>a</sup> = 40m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 37	18154/27	41		54	Appartement	
Farah 23 - 38	18156/27	42		54	Appartement	
Farah 23 - 39	18156/27	43-43 <sup>a</sup>		51	Appartement	43 <sup>a</sup> = 40m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 40	18157/27	44-44 <sup>a</sup>		53	Appartement	44 <sup>a</sup> = 20m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 41	18158/27	45-45 <sup>a</sup>		47	Appartement	45 <sup>a</sup> = 12m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 42	18159/27	46-46 <sup>a</sup>		56	Appartement	46 <sup>a</sup> = 20m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 43	18160/27	47-47 <sup>a</sup>		55	Appartement	47 <sup>a</sup> = 30m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 44	18161/27	48-48 <sup>a</sup>		46	Appartement	48 <sup>a</sup> = 10m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 45	18162/27	49-49 <sup>a</sup>		56	Appartement	49 <sup>a</sup> = 42m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 46	18163/27	50-50 <sup>a</sup>		57	Appartement	50 <sup>a</sup> = 10m <sup>2</sup> en surplomb
Farah 23 - 47	18164/27	01		06	Appartement	
Farah 23	17979/27	20-20 <sup>a</sup>		111	Murs, piliers et galères	20 <sup>a</sup> = 20m <sup>2</sup> en surplomb
		30		116	Cages d'escaliers	
		05		196	Terrain	
		Total		1630	1540	

جدول المساحات

PLAN DU PREMIERE ETAGE  
 de la cote +4.40m à la cote +7.20m



Profil des hauteurs verticales au 1/200



COUPE B-B

Plan établi par l'Etat Topographique  
 Géomètres : H. S. Baudouin  
 Architecte : A. S. S.

Plan vérifié conforme à l'état des lieux en Janvier 2014

KAPES DE SURVEILLANCE AU 1/1000 - 30-37-44-45  
 CARTES TOPOGRAPHIQUES AU 1/200 000 - khentfa

64851/23  
 1916 / 1917 / 1918 / 1919 / 1920 / 1921 / 1922 / 1923 / 1924 / 1925 / 1926 / 1927 / 1928 / 1929 / 1930 / 1931 / 1932 / 1933 / 1934 / 1935 / 1936 / 1937 / 1938 / 1939 / 1940 / 1941 / 1942 / 1943 / 1944 / 1945 / 1946 / 1947 / 1948 / 1949 / 1950 / 1951 / 1952 / 1953 / 1954 / 1955 / 1956 / 1957 / 1958 / 1959 / 1960 / 1961 / 1962 / 1963 / 1964 / 1965 / 1966 / 1967 / 1968 / 1969 / 1970 / 1971 / 1972 / 1973 / 1974 / 1975 / 1976 / 1977 / 1978 / 1979 / 1980 / 1981 / 1982 / 1983 / 1984 / 1985 / 1986 / 1987 / 1988 / 1989 / 1990 / 1991 / 1992 / 1993 / 1994 / 1995 / 1996 / 1997 / 1998 / 1999 / 2000 / 2001 / 2002 / 2003 / 2004 / 2005 / 2006 / 2007 / 2008 / 2009 / 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014 / 2015 / 2016 / 2017 / 2018 / 2019 / 2020 / 2021 / 2022 / 2023 / 2024 / 2025 / 2026 / 2027 / 2028 / 2029 / 2030 / 2031 / 2032 / 2033 / 2034 / 2035 / 2036 / 2037 / 2038 / 2039 / 2040 / 2041 / 2042 / 2043 / 2044 / 2045 / 2046 / 2047 / 2048 / 2049 / 2050 / 2051 / 2052 / 2053 / 2054 / 2055 / 2056 / 2057 / 2058 / 2059 / 2060 / 2061 / 2062 / 2063 / 2064 / 2065 / 2066 / 2067 / 2068 / 2069 / 2070 / 2071 / 2072 / 2073 / 2074 / 2075 / 2076 / 2077 / 2078 / 2079 / 2080 / 2081 / 2082 / 2083 / 2084 / 2085 / 2086 / 2087 / 2088 / 2089 / 2090 / 2091 / 2092 / 2093 / 2094 / 2095 / 2096 / 2097 / 2098 / 2099 / 2100 / 2101 / 2102 / 2103 / 2104 / 2105 / 2106 / 2107 / 2108 / 2109 / 2110 / 2111 / 2112 / 2113 / 2114 / 2115 / 2116 / 2117 / 2118 / 2119 / 2120 / 2121 / 2122 / 2123 / 2124 / 2125 / 2126 / 2127 / 2128 / 2129 / 2130 / 2131 / 2132 / 2133 / 2134 / 2135 / 2136 / 2137 / 2138 / 2139 / 2140 / 2141 / 2142 / 2143 / 2144 / 2145 / 2146 / 2147 / 2148 / 2149 / 2150 / 2151 / 2152 / 2153 / 2154 / 2155 / 2156 / 2157 / 2158 / 2159 / 2160 / 2161 / 2162 / 2163 / 2164 / 2165 / 2166 / 2167 / 2168 / 2169 / 2170 / 2171 / 2172 / 2173 / 2174 / 2175 / 2176 / 2177 / 2178 / 2179 / 2180 / 2181 / 2182 / 2183 / 2184 / 2185 / 2186 / 2187 / 2188 / 2189 / 2190 / 2191 / 2192 / 2193 / 2194 / 2195 / 2196 / 2197 / 2198 / 2199 / 2200 / 2201 / 2202 / 2203 / 2204 / 2205 / 2206 / 2207 / 2208 / 2209 / 2210 / 2211 / 2212 / 2213 / 2214 / 2215 / 2216 / 2217 / 2218 / 2219 / 2220 / 2221 / 2222 / 2223 / 2224 / 2225 / 2226 / 2227 / 2228 / 2229 / 2230 / 2231 / 2232 / 2233 / 2234 / 2235 / 2236 / 2237 / 2238 / 2239 / 2240 / 2241 / 2242 / 2243 / 2244 / 2245 / 2246 / 2247 / 2248 / 2249 / 2250 / 2251 / 2252 / 2253 / 2254 / 2255 / 2256 / 2257 / 2258 / 2259 / 2260 / 2261 / 2262 / 2263 / 2264 / 2265 / 2266 / 2267 / 2268 / 2269 / 2270 / 2271 / 2272 / 2273 / 2274 / 2275 / 2276 / 2277 / 2278 / 2279 / 2280 / 2281 / 2282 / 2283 / 2284 / 2285 / 2286 / 2287 / 2288 / 2289 / 2290 / 2291 / 2292 / 2293 / 2294 / 2295 / 2296 / 2297 / 2298 / 2299 / 2300 / 2301 / 2302 / 2303 / 2304 / 2305 / 2306 / 2307 / 2308 / 2309 / 2310 / 2311 / 2312 / 2313 / 2314 / 2315 / 2316 / 2317 / 2318 / 2319 / 2320 / 2321 / 2322 / 2323 / 2324 / 2325 / 2326 / 2327 / 2328 / 2329 / 2330 / 2331 / 2332 / 2333 / 2334 / 2335 / 2336 / 2337 / 2338 / 2339 / 2340 / 2341 / 2342 / 2343 / 2344 / 2345 / 2346 / 2347 / 2348 / 2349 / 2350 / 2351 / 2352 / 2353 / 2354 / 2355 / 2356 / 2357 / 2358 / 2359 / 2360 / 2361 / 2362 / 2363 / 2364 / 2365 / 2366 / 2367 / 2368 / 2369 / 2370 / 2371 / 2372 / 2373 / 2374 / 2375 / 2376 / 2377 / 2378 / 2379 / 2380 / 2381 / 2382 / 2383 / 2384 / 2385 / 2386 / 2387 / 2388 / 2389 / 2390 / 2391 / 2392 / 2393 / 2394 / 2395 / 2396 / 2397 / 2398 / 2399 / 2400 / 2401 / 2402 / 2403 / 2404 / 2405 / 2406 / 2407 / 2408 / 2409 / 2410 / 2411 / 2412 / 2413 / 2414 / 2415 / 2416 / 2417 / 2418 / 2419 / 2420 / 2421 / 2422 / 2423 / 2424 / 2425 / 2426 / 2427 / 2428 / 2429 / 2430 / 2431 / 2432 / 2433 / 2434 / 2435 / 2436 / 2437 / 2438 / 2439 / 2440 / 2441 / 2442 / 2443 / 2444 / 2445 / 2446 / 2447 / 2448 / 2449 / 2450 / 2451 / 2452 / 2453 / 2454 / 2455 / 2456 / 2457 / 2458 / 2459 / 2460 / 2461 / 2462 / 2463 / 2464 / 2465 / 2466 / 2467 / 2468 / 2469 / 2470 / 2471 / 2472 / 2473 / 2474 / 2475 / 2476 / 2477 / 2478 / 2479 / 2480 / 2481 / 2482 / 2483 / 2484 / 2485 / 2486 / 2487 / 2488 / 2489 / 2490 / 2491 / 2492 / 2493 / 2494 / 2495 / 2496 / 2497 / 2498 / 2499 / 2500 / 2501 / 2502 / 2503 / 2504 / 2505 / 2506 / 2507 / 2508 / 2509 / 2510 / 2511 / 2512 / 2513 / 2514 / 2515 / 2516 / 2517 / 2518 / 2519 / 2520 / 2521 / 2522 / 2523 / 2524 / 2525 / 2526 / 2527 / 2528 / 2529 / 2530 / 2531 / 2532 / 2533 / 2534 / 2535 / 2536 / 2537 / 2538 / 2539 / 2540 / 2541 / 2542 / 2543 / 2544 / 2545 / 2546 / 2547 / 2548 / 2549 / 2550 / 2551 / 2552 / 2553 / 2554 / 2555 / 2556 / 2557 / 2558 / 2559 / 2560 / 2561 / 2562 / 2563 / 2564 / 2565 / 2566 / 2567 / 2568 / 2569 / 2570 / 2571 / 2572 / 2573 / 2574 / 2575 / 2576 / 2577 / 2578 / 2579 / 2580 / 2581 / 2582 / 2583 / 2584 / 2585 / 2586 / 2587 / 2588 / 2589 / 2590 / 2591 / 2592 / 2593 / 2594 / 2595 / 2596 / 2597 / 2598 / 2599 / 2600 / 2601 / 2602 / 2603 / 2604 / 2605 / 2606 / 2607 / 2608 / 2609 / 2610 / 2611 / 2612 / 2613 / 2614 / 2615 / 2616 / 2617 / 2618 / 2619 / 2620 / 2621 / 2622 / 2623 / 2624 / 2625 / 2626 / 2627 / 2628 / 2629 / 2630 / 2631 / 2632 / 2633 / 2634 / 2635 / 2636 / 2637 / 2638 / 2639 / 2640 / 2641 / 2642 / 2643 / 2644 / 2645 / 2646 / 2647 / 2648 / 2649 / 2650 / 2651 / 2652 / 2653 / 2654 / 2655 / 2656 / 2657 / 2658 / 2659 / 2660 / 2661 / 2662 / 2663 / 2664 / 2665 / 2666 / 2667 / 2668 / 2669 / 2670 / 2671 / 2672 / 2673 / 2674 / 2675 / 2676 / 2677 / 2678 / 2679 / 2680 / 2681 / 2682 / 2683 / 2684 / 2685 / 2686 / 2687 / 2688 / 2689 / 2690 / 2691 / 2692 / 2693 / 2694 / 2695 / 2696 / 2697 / 2698 / 2699 / 2700 / 2701 / 2702 / 2703 / 2704 / 2705 / 2706 / 2707 / 2708 / 2709 / 2710 / 2711 / 2712 / 2713 / 2714 / 2715 / 2716 / 2717 / 2718 / 2719 / 2720 / 2721 / 2722 / 2723 / 2724 / 2725 / 2726 / 2727 / 2728 / 2729 / 2730 / 2731 / 2732 / 2733 / 2734 / 2735 / 2736 / 2737 / 2738 / 2739 / 2740 / 2741 / 2742 / 2743 / 2744 / 2745 / 2746 / 2747 / 2748 / 2749 / 2750 / 2751 / 2752 / 2753 / 2754 / 2755 / 2756 / 2757 / 2758 / 2759 / 2760 / 2761 / 2762 / 2763 / 2764 / 2765 / 2766 / 2767 / 2768 / 2769 / 2770 / 2771 / 2772 / 2773 / 2774 / 2775 / 2776 / 2777 / 2778 / 2779 / 2780 / 2781 / 2782 / 2783 / 2784 / 2785 / 2786 / 2787 / 2788 / 2789 / 2790 / 2791 / 2792 / 2793 / 2794 / 2795 / 2796 / 2797 / 2798 / 2799 / 2800 / 2801 / 2802 / 2803 / 2804 / 2805 / 2806 / 2807 / 2808 / 2809 / 2810 / 2811 / 2812 / 2813 / 2814 / 2815 / 2816 / 2817 / 2818 / 2819 / 2820 / 2821 / 2822 / 2823 / 2824 / 2825 / 2826 / 2827 / 2828 / 2829 / 2830 / 2831 / 2832 / 2833 / 2834 / 2835 / 2836 / 2837 / 2838 / 2839 / 2840 / 2841 / 2842 / 2843 / 2844 / 2845 / 2846 / 2847 / 2848 / 2849 / 2850 / 2851 / 2852 / 2853 / 2854 / 2855 / 2856 / 2857 / 2858 / 2859 / 2860 / 2861 / 2862 / 2863 / 2864 / 2865 / 2866 / 2867 / 2868 / 2869 / 2870 / 2871 / 2872 / 2873 / 2874 / 2875 / 2876 / 2877 / 2878 / 2879 / 2880 / 2881 / 2882 / 2883 / 2884 / 2885 / 2886 / 2887 / 2888 / 2889 / 2890 / 2891 / 2892 / 2893 / 2894 / 2895 / 2896 / 2897 / 2898 / 2899 / 2900 / 2901 / 2902 / 2903 / 2904 / 2905 / 2906 / 2907 / 2908 / 2909 / 2910 / 2911 / 2912 / 2913 / 2914 / 2915 / 2916 / 2917 / 2918 / 2919 / 2920 / 2921 / 2922 / 2923 / 2924 / 2925 / 2926 / 2927 / 2928 / 2929 / 2930 / 2931 / 2932 / 2933 / 2934 / 2935 / 2936 / 2937 / 2938 / 2939 / 2940 / 2941 / 2942 / 2943 / 2944 / 2945 / 2946 / 2947 / 2948 / 2949 / 2950 / 2951 / 2952 / 2953 / 2954 / 2955 / 2956 / 2957 / 2958 / 2959 / 2960 / 2961 / 2962 / 2963 / 2964 / 2965 / 2966 / 2967 / 2968 / 2969 / 2970 / 2971 / 2972 / 2973 / 2974 / 2975 / 2976 / 2977 / 2978 / 2979 / 2980 / 2981 / 2982 / 2983 / 2984 / 2985 / 2986 / 2987 / 2988 / 2989 / 2990 / 2991 / 2992 / 2993 / 2994 / 2995 / 2996 / 2997 / 2998 / 2999 / 3000 / 3001 / 3002 / 3003 / 3004 / 3005 / 3006 / 3007 / 3008 / 3009 / 3010 / 3011 / 3012 / 3013 / 3014 / 3015 / 3016 / 3017 / 3018 / 3019 / 3020 / 3021 / 3022 / 3023 / 3024 / 3025 / 3026 / 3027 / 3028 / 3029 / 3030 / 3031 / 3032 / 3033 / 3034 / 3035 / 3036 / 3037 / 3038 / 3039 / 3040 / 3041 / 3042 / 3043 / 3044 / 3045 / 3046 / 3047 / 3048 / 3049 / 3050 / 3051 / 3052 / 3053 / 3054 / 3055 / 3056 / 3057 / 3058 / 3059 / 3060 / 3061 / 3062 / 3063 / 3064 / 3065 / 3066 / 3067 / 3068 / 3069 / 3070 / 3071 / 3072 / 3073 / 3074 / 3075 / 3076 / 3077 / 3078 / 3079 / 3080 / 3081 / 3082 / 3083 / 3084 / 3085 / 3086 / 3087 / 3088 / 3089 / 3090 / 3091 / 3092 / 3093 / 3094 / 3095 / 3096 / 3097 / 3098 / 3099 / 3100 / 3101 / 3102 / 3103 / 3104 / 3105 / 3106 / 3107 / 3108 / 3109 / 3110 / 3111 / 3112 / 3113 / 3114 / 3115 / 3116 / 3117 / 3118 / 3119 / 3120 / 3121 / 3122 / 3123 / 3124 / 3125 / 3126 / 3127 / 3128 / 3129 / 3130 / 3131 / 3132 / 3133 / 3134 / 3135 / 3136 / 3137 / 3138 / 3139 / 3140 / 3141 / 3142 / 3143 / 3144 / 3145 / 3146 / 3147 / 3148 / 3149 / 3150 / 3151 / 3152 / 3153 / 3154 / 3155 / 3156 / 3157 / 3158 / 3159 / 3160 / 3161 / 3162 / 3163 / 3164 / 3165 / 3166 / 3167 / 3168 / 3169 / 3170 / 3171 / 3172 / 3173 / 3174 / 3175 / 3176 / 3177 / 3178 / 3179 / 3180 / 3181 / 3182 / 3183 / 3184 / 3185 / 3186 / 3187 / 3188 / 3189 / 3190 / 3191 / 3192 / 3193 / 3194 / 3195 / 3196 / 3197 / 3198 / 3199 / 3200 / 3201 / 3202 / 3203 / 3204 / 3205 / 3206 / 3207 / 3208 / 3209 / 3210 / 3211 / 3212 / 3213 / 3214 / 3215 / 3216 / 3217 / 3218 / 3219 / 3220 / 3221 / 3222 / 3223 / 3224 / 3225 / 3226 / 3227 / 3228 / 3229 / 3230 / 3231 / 3232 / 3233 / 3234 / 3235 / 3236 / 3237 / 3238 / 3239 / 3240 / 3241 / 3242 / 3243 / 3244 / 3245 / 3246 / 3247 / 3248 / 3249 / 3250 / 3251 / 3252 / 3253 / 3254 / 3255 / 3256 / 3257 / 3258 / 3259 / 3260 / 3261 / 3262 / 3263 / 3264 / 3265 / 3266 / 3267 / 3268 / 3269 / 3270 / 3271 / 3272 / 3273 / 3274 / 3275 / 3276 / 3277 / 3278 / 3279 / 3280 / 3281 / 3282 / 3283 / 3284 / 3285 / 3286 / 3287 / 3288 / 3289 / 3290 / 3291 / 3292 / 3293 / 3294 / 3295 / 3296 / 3297 / 3298 / 3299 / 3300 / 3301 / 3302 / 3303 / 3304 / 3305 / 3306 / 3307 / 3308 / 3309 / 3310 / 3311 / 3312 / 3313 / 3314 / 3315 / 3316 / 3317 / 3318 / 3319 / 3320 / 3321 / 3322 / 3323 / 3324 / 3325 / 3326 / 3327 / 3328 / 3329 / 3330 / 3331 / 3332 / 3333 / 3334 / 3335 / 3336 / 3337 / 3338 / 3339 / 3340 / 3341 / 3342 / 3343 / 3344 / 3345 / 3346 / 3347 / 3348 / 3349 / 3350 / 3351 / 3352 / 3353 / 3354 / 3355 / 3356 / 3357 / 3358 / 3359 / 3360 / 3361 / 3362 / 3363 / 3364 / 3365 / 3366 / 3367 / 3368 / 3369 / 3370 / 3371 / 3372 / 3373 / 3374 / 3375 / 3376 / 3377 / 3378 / 3379 / 3380 / 3381 / 3382 / 3383 / 3384 / 3385 / 3386 / 3387 / 3388 / 3389 / 3390 / 3391 / 3392 / 3393 / 3394 / 3395 / 3396 / 3397 / 3398 / 3399 / 3400 / 3401 / 3402 / 3403 / 3404 / 3405 / 3406 / 3407 / 3408 / 3409 / 3410 / 3411 / 3412 / 3413 / 3414 / 3415 / 3416 / 3417 / 3418 / 3419 / 3420 / 3421 / 3422 / 3423 / 3424 / 3425 / 3426 / 3427 / 3428 / 3429 / 3430 / 343

## Dossier technique de copropriété

### Présentation des plans topographiques de copropriété :

#### Pourquoi un plan peut être en plusieurs feuilles?

Les plans à déposer **après construction de l'immeuble** de manière à être rigoureusement conformes à l'état des lieux doivent être établis, par un Ingénieur Géomètre Topographe exerçant à titre privé **dûment inscrit au tableau de l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes** :

- à l'échelle convenable (1/50 ou 1/100)
- Les dimensions de ces plans ne doivent pas excéder pour le cadre 0.60m\*0.90m et pour le calque 0.75m\*1.00m.

Dans le cas où les dimensions de l'immeuble ne permettent pas le représenter sur une seule feuille, il y aurait lieu d'établir un plan **en plusieurs feuilles**.

## Dossier technique de copropriété

### Sur ces plans ou feuilles seront mentionnés :

- Les Numéros de bornes de la propriété.
- Trait discontinu quand la fraction comprend une partie en surplomb sur le domaine municipal pour limiter la partie à l'intérieur du titre de celle située à l'extérieur.
- Les numéros des titres riverains ainsi que leurs consistances.
- Les noms de rues, places, avenues, etc. bordant la propriété
- Les cotes (dimensions) principales de chacune de pièces ou éléments composant les balcons, encorbellements, etc.
- Les limites du périmètre de chaque local ou appartement constituant une partie privatives.
- La nature ou la destination de chaque pièce ou élément commun.

## Dossier technique de copropriété

### Sur ces plans ou feuilles seront mentionnés :

- Par des hachures, les parties communes, construites ou non ; toutefois, les vides resteront en blanc (vide sur cour, sur jardin, vide gaine, d'ascenseur, etc.). ces hachures seront plus prononcées encore pour les piliers et les éléments de structure.
- Les parties communes ainsi que les parties individuelles seront affectées d'un indice inscrit au centre d'un cercle de 1 cm de diamètre. Ces indices commenceront à 1 à la partie la plus basse et iront en croissant jusqu'à la terrasse, niveau par niveau, tout en tenant compte des dispositions de numérotage des parties liées décrites ci-après.

## Dossier technique de copropriété

### Numérotation et indices :

#### Signification de la nomenclature 5-5a, 1-1A?

Les balcons, encorbellement, ou parties en empiètement qui sont à l'extérieur du titre foncier porteront le même numéro d'indice, affecté d'un exposant formé d'une lettre minuscule ou d'un chiffre :

- pour les balcons, encorbellement : la fraction aura, par exemple, comme appellation 1-1<sup>a</sup>. avec « 1 » la partie à l'intérieur du titre foncier, « 1<sup>a</sup>, 1<sup>b</sup>, ... » les parties en dehors du titre foncier.
- Pour les empiètements : la fraction aura, par exemple, comme appellation 1-1<sup>1</sup>. avec « 1 » la partie à l'intérieur du titre foncier, « 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup>, ... » les parties des constructions chevauchant sur les propriétés riveraines.
- Dans le cas des duplex ou triplex la partie inférieure portera l'indice x la partie en duplex l'indice xA et la partie en triplex l'indice xB.

# Dossier technique de copropriété

## Numérotation et indices :

### Signification de la nomenclature 5-5a, 1-1A?

- Dans le cas des duplex ou triplex la partie inférieure portera l'indice x la partie en duplex l'indice xA et la partie en triplex l'indice xB.

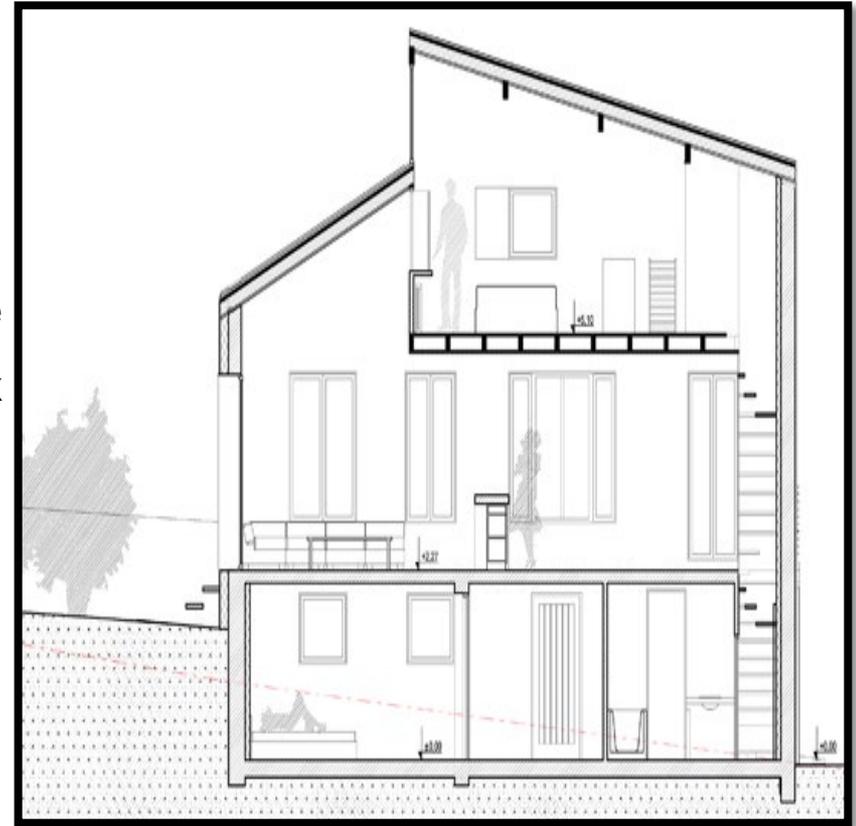
### Exemple d'un triplex :

Au rez-de-chaussée indice **1** ;

Au 1<sup>er</sup> étage **1A** ;

Au 2<sup>ème</sup> étage **1B**.

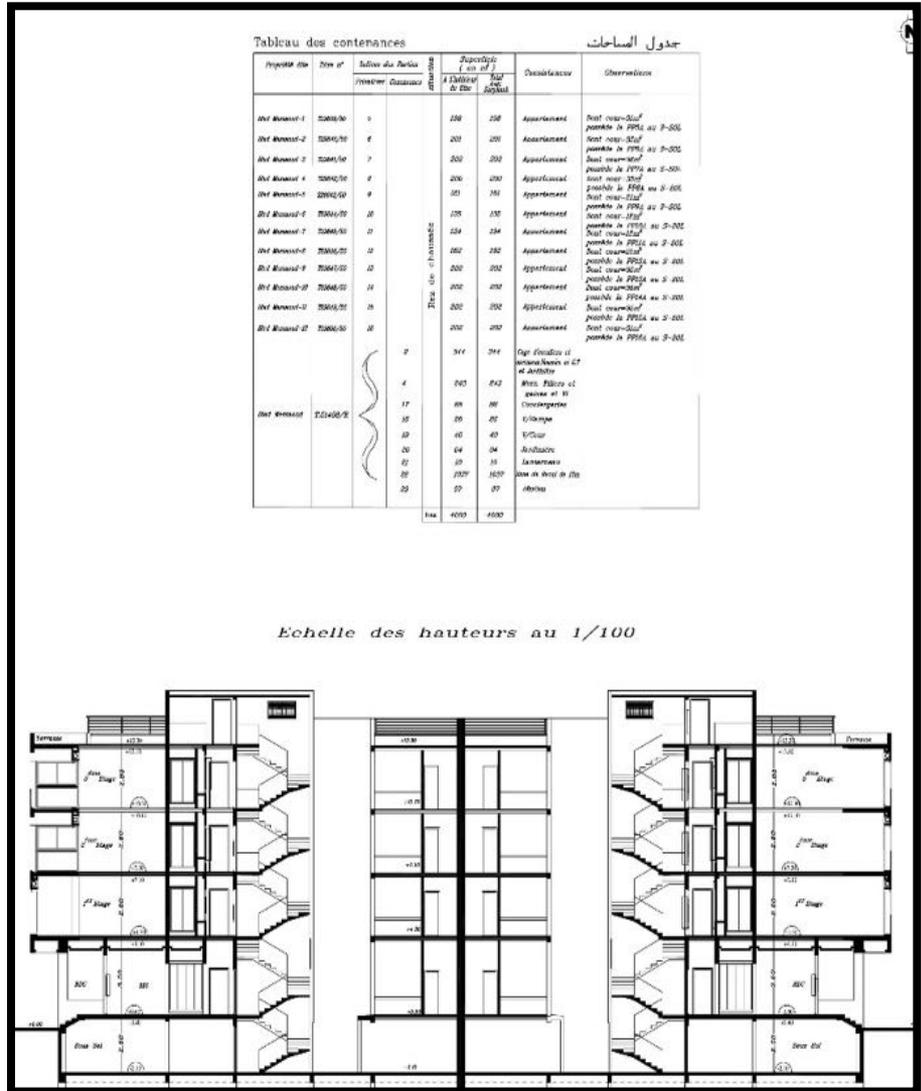
Dans le cas des parties liées, la fraction principale (appartement, bureau, etc.) portera l'indice x et les fractions qui lui sont liées (buanderie, débarras, etc.) porteront les indices xA, xB , etc.



# Dossier technique de copropriété

## Tableaux et coupes :

- Un tableau de contenances arrêté au m<sup>2</sup>, donnera les surfaces de chacune des parties privatives et communes de chaque niveau. Les liaisons entre parties, seront mentionnées en observations.





## Dossier technique de copropriété

$$\text{Quote-part du terrain} = \frac{\text{Surface de la partie privative} \times \text{Surface terrain}}{\text{Surface totale des parties privatives}}$$

$$\text{Quotes-parts d'indivision} = \frac{\text{Surface de la partie privative} \times N}{\text{Surface totale des parties privatives}}$$

N= nombre de millième (1.000 ou 10.000)

Cette formule détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes et ce conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12. Cette quote-part peut être modifiée si une autre application est retenue (autre coefficient de pondération) quant à la participation aux charges relatives à la conservation, l'entretien, la gestion, la maintenance des équipements collectifs et charges des services des parties communes comme stipulé à l'article 36 de la loi précitée.

## Dossier technique de copropriété

### Le nombre des voix des copropriétaires :

est calculé en fonction de la superficie de la partie privative qui leur est attribuée.

$S_i$  = Superficie de la partie privative i.

$NV_i$  = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

$S$  = Superficie totale des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S)*100$$



## Dossier technique de copropriété

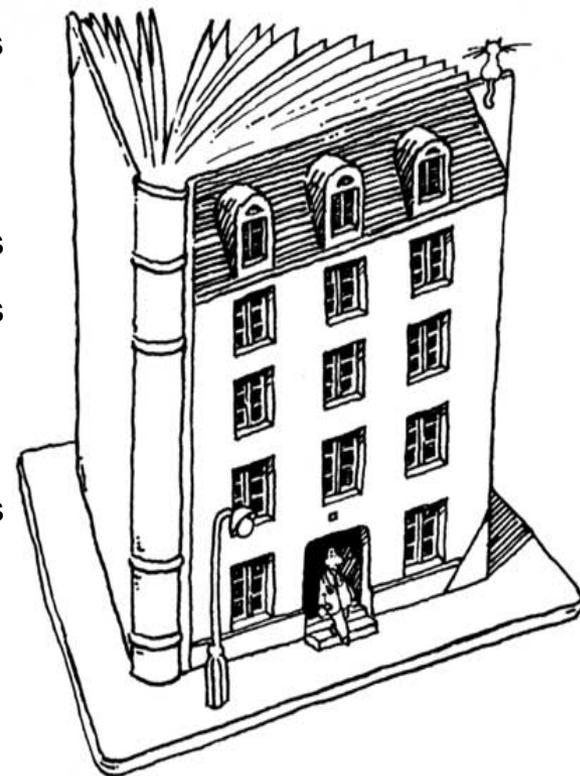
Le règlement de copropriété doit se composer de quatre parties (selon la norme ANCFCC :

**Un préambule portant sur** : La description de l'immeuble : références foncières, superficie, situation, constructions édifiées, usage des parties privatives et communes, nombre de niveaux, etc. ;

**Une description sommaire de la division** avec indication des différentes parties privatives et communes le composant.

**Un tableau de répartition** des quotes-parts et tantièmes d'indivision.

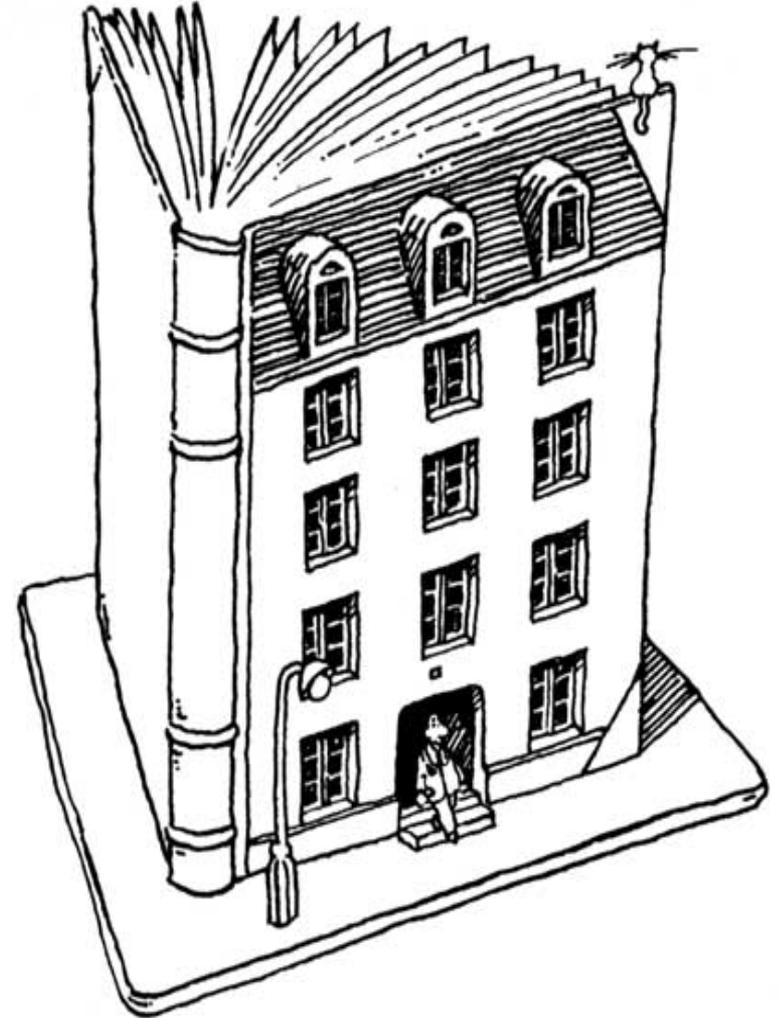
**une partie réglementaire qui compte** : L'objet du règlement ; La destination, les règles d'administration des parties communes, Le nombre de voix pour chaque partie privative, les règles de gestion du syndicat.



## Dossier technique de copropriété

La 4<sup>ème</sup> partie du règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants:

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et de son adjoint et, le cas échéant, du conseil syndical.
- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divise.



## **Dossier technique de copropriété**

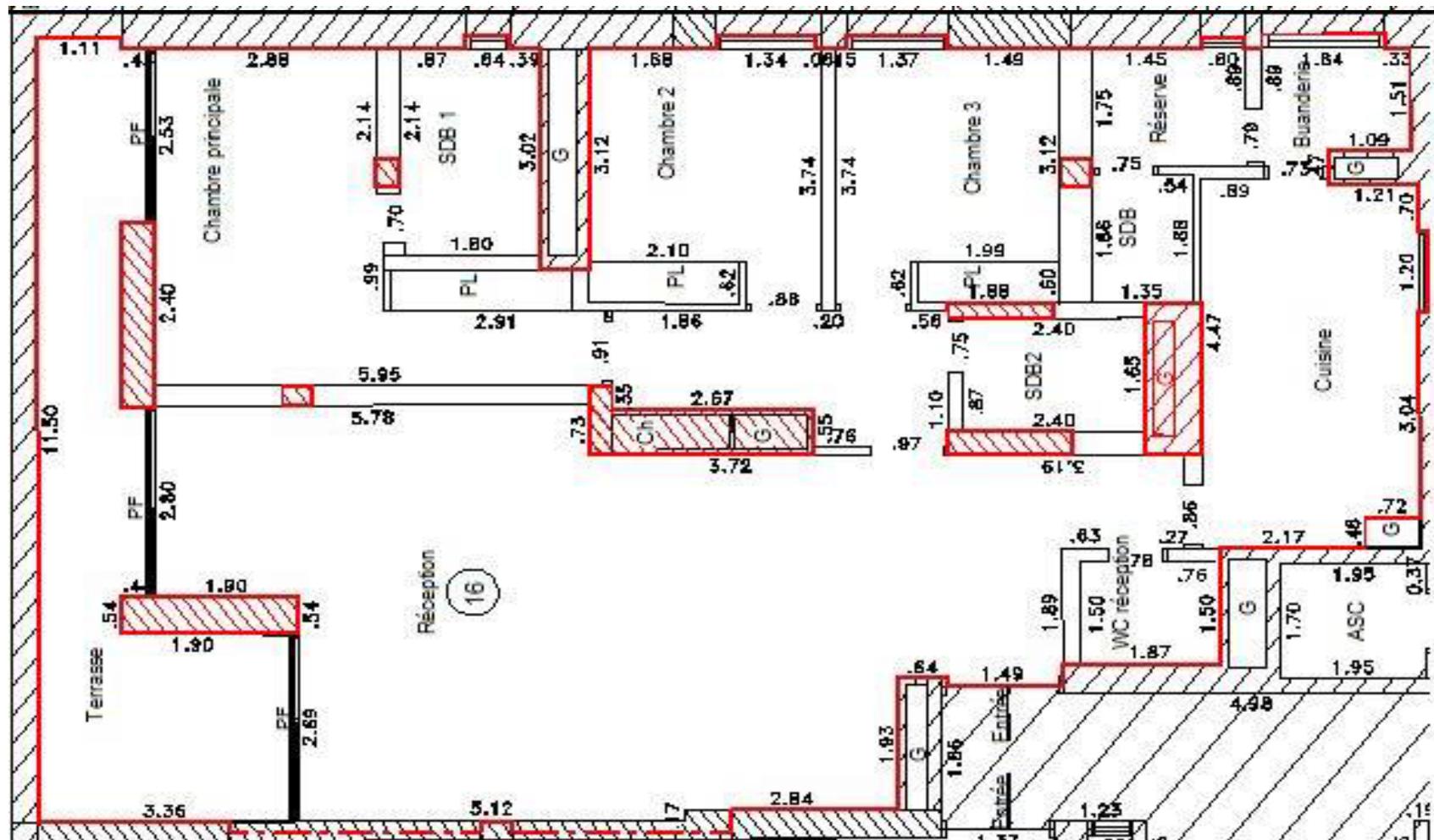
## Dossier technique de copropriété

Intitulé	Désignation au plan autorisé	Affectation (P.P / P.C)
<b>cave</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Cave (tout court sans liaison physique)</li> <li>-Cave privée</li> <li>-Cave (avec liaison physique)</li> <li>-Cave à usage commun</li> <li>-Cave (avec boxes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-P.C</li> <li>-P.P</li> <li>-P.P (liée à une autres P.P)</li> <li>-P.C</li> <li>-P.P (liées aux autres P.P)</li> </ul>
<b>Parking</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Parking (tout court)</li> <li>-Parking (avec liaison physique)</li> <li>-Parking (avec places et boxes)</li> <li>-Parking (avec boxes)</li> <li>-Parking à usage privatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-P.C</li> <li>-P.P (liées aux autres P.P)</li> <li>-P.P (liées aux autres P.P)</li> <li>-P.P (liaison des boxes)</li> <li>-P.P</li> </ul>
<b>Dépôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépôt (tout court sans liaison)</li> <li>- Dépôt (avec liaison physique)</li> <li>-Dépôt (avec indication de la liaison sur plan autorisé)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-P.C</li> <li>-P.P (liées aux autres P.P)</li> <li>-P.P (liées aux autres P.P)</li> </ul>
<b>Local à usage spécifique ou à activité particulière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Salle de divertissement, super marché, salle de sport, salle cinéma, laboratoire etc.</li> <li>....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-P.P</li> </ul>

## **Dossier technique de copropriété**

# Dossier technique de copropriété

## Différence entre surfaces



## Dossier technique de copropriété

### Formalité de dépôt d'un dossier technique de copropriété :

- Autorisation de construire
- Les plans d'architecture NEVARIETUR
- **Plans topographiques définissant les parties individuelles et communes de l'immeuble.**
- **Règlement de copropriété dûment signé par le propriétaire ;**
- Procès-verbal de mise en concordance, le cas échéant ;
- Procès-verbal de division portant description détaillée des parties privatives, et communes de l'immeuble ;

## Dossier technique de copropriété

### Vérification du dossier de copropriété et délivrance du récépissé de dépôt :

- La vérification de la conformité des plans avec l'état des lieux (nombre de niveaux, nombre des parties privatives, etc.) ;
- Contrôle terrain : la vérification des cotes par sondages (tolérance 5 cm)

En suite de cette vérification, le service du cadastre doit remettre au requérant ou à son mandataire les pièces suivantes revêtues du visa du chef de service :

- ✓ Le récépissé de dépôt du dossier de copropriété et de la mise en concordance.
- ✓ Le règlement de copropriété;
- ✓ 2 tirages de plans topographiques de copropriété pour chaque partie privative ;
- ✓ 2 tirages de plans topographiques de copropriété pour chaque niveau;

# Plan

**Dossier technique de copropriété**

**Copropriété Horizontale**

**Copropriété “groupe d’habitation”**

**Copropriété évolutive**

**Conclusion**

### **Cas des résidences composée de plusieurs immeubles**

Chaque immeuble d'une résidence ou d'un ensemble immobilier sera affecté d'une lettre ou d'un nom et sera traité, comme cité ci avant, immeuble par immeuble, mais il ne sera établi qu'un seul règlement.

Pour chaque partie privative, les tantièmes comprendront 2 parts : les tantièmes relatifs au bâtiment concerné et les tantièmes relatifs à la résidence ou à l'ensemble immobilier.

Les parties communes de ces derniers seront décrites dans P.V descriptif de division et dans le règlement de copropriété.

## Copropriété Horizontale

Article 45 loi 25-90 :

« Pour les lotissements dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, terrains de jeux, **restent propriété privée**, un règlement de copropriété doit être obligatoirement établi par le lotisseur. Ce règlement a pour objet de définir notamment:

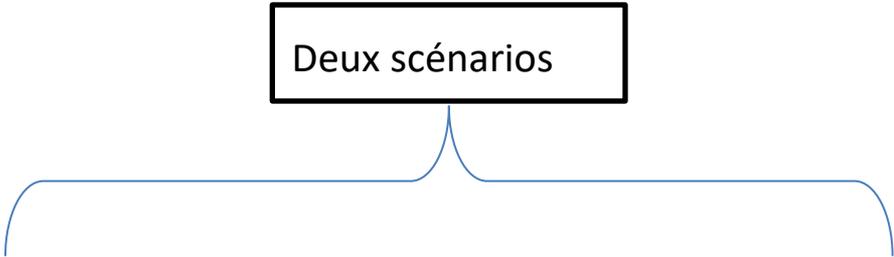
- Les parties du lotissement qui sont détenues par les copropriétaires en - Les obligations des copropriétaires;
- Les conditions de nomination du représentant des copropriétaires.

**Ce règlement doit être déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement. »**

# Copropriété Horizontale

## Motivation des promoteurs :

Deux scénarios



### Remettre les voies à la commune

- Services à la charge de la commune.
- Risque de dégradation
- Parcelles indépendantes

### Garder les voies (copro-lotissement)

- Maintenir le standing
- Modèle de gestion des espaces communs
- Gestion d'accès, sécurité ...
- Prendre en charge la maintenance des voies, collecte des déchets, ...

## **Copropriété Horizontale**

**Différence entre copro-horizontale lotissement et groupe d'habitation?**

**(Cas pratiques)**

**Imbrication des copropriété et conseil syndical ?**

**(Cas pratiques)**

## Copropriété Horizontale

**Exemples de contraintes liées à :**

- **Calcul des tantièmes**
- **Calcul du nombre des voies**
- **Ventilation des charges**
- **Concessionnaires**

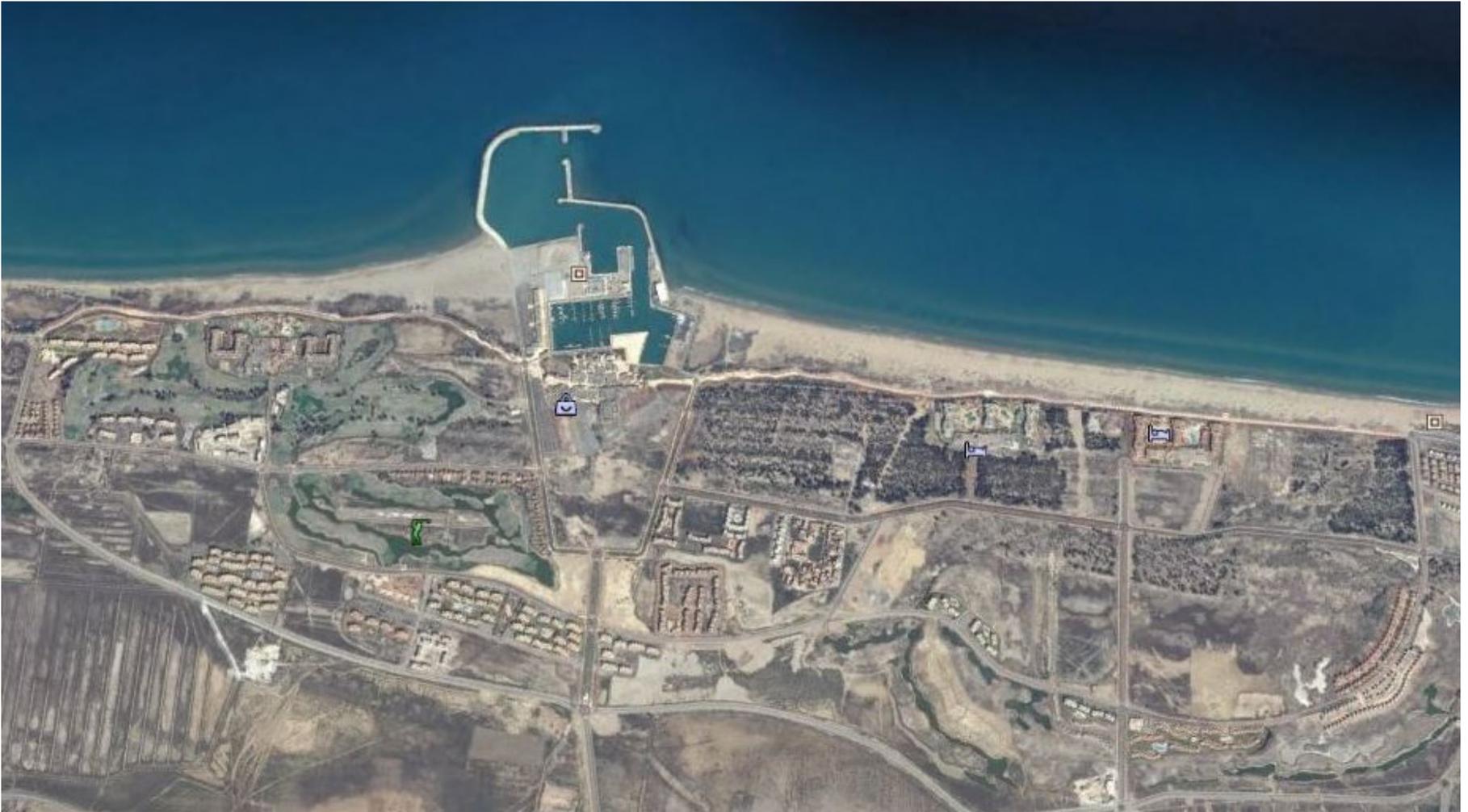
## Copropriété Horizontale

Contraintes rencontrées :

- ✓ Les parcelles issues du lotissement sont nues (calcul des tantièmes sera en surface parcelle ou en constructibilité ....)
- ✓ Evolution du cadre et articulation entre la copropriété principale et les copropriétés secondaires (maintenir le standing c'est maintenir le pouvoir)
  - 75% des voix?!
  - Article 22 de la loi 65-557 (France) : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, **lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié**, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires
  - Loi 106-12
- ✓ Imposer la société de gestion

## Copropriété Horizontale

## Cas des grands projets touristiques



## Cas des grands projets touristiques



# Plan

**Dossier technique de copropriété**

**Copropriété Horizontale**

**Copropriété “groupe d’habitation”**

**Copropriété évolutive**

**Conclusion**

## Copropriété évolutive

Note 5491/ANCFCC du 02/08/2007 des ensembles immobiliers réalisés partiellement :

Compte tenu des difficultés au traitements des dossiers concernant les ensembles immobiliers **réalisés partiellement** et destinés à être soumis au statut de la copropriété, et afin de trouver une solution d'exception au problème de l'éclatement des titres fonciers servant d'assiette pour ces ensembles immobiliers, il est demandé aux chefs de services extérieure de procéder au traitement des dossiers actuellement en instance, ou ceux qui seront autorisés ou feront l'objet d'une décision de dérogation avant le 13 décembre 2007, de la manière suivante:

## Copropriété évolutive

Note 5491/ANCFCC du 02/08/2007 des ensembles immobiliers réalisés partiellement :

- Calculer les parties communes générales sur la base **du plan Ne varietur** relatifs à l'ensemble immobilier;
- Affecter aux parties divisées d'un immeuble déjà réalisé les quotes-parts des parties communes **spécifiques** et des parties communes **générales** leur correspondant;
- Le solde des parties communes générales correspondant aux parties divisées à réaliser, leur sera affecté **au fur et à mesure** de l'achèvement de chaque immeuble faisant partie de l'ensemble immobilier.

## Copropriété évolutive

### Copropriété évolutive dans le cadre de la loi 106-12.

- توسيع نطاق تطبيق القانون المذكور ليشمل بالإضافة إلى العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات, مجموعات العقارات المبنية المؤلفة من عمارات أو فيلات أو محلات, متلاصقة أو منفصلة, والمقسمة إلى أجزاء مفرزة وأخرى مشتركة مملوكة على الشياع لمجموع الملاك (المادة 1).
- التنصيص على إمكانية إخضاع المشاريع العقارية المنجزة على مراحل لنظام الملكية المشتركة، بحيث يتم تحديد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة للجزء المنتهية الأشغال به بكيفية مؤقتة، على أن يتم تحديد النصيب المذكور بشكل نهائي عند إتمام المشروع، مع وجوب الإشارة إلى ذلك في نظام الملكية المشتركة و في الرسم العقاري الأم وفي الرسوم العقارية المستقلة (المادة رقم 6) .