

المملكة المغربية  
Royaume du Maroc



Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie  
Direction du Cadastre

# **Norme n°03/ANCFCC/DC**

## **Dossier Technique de**

### **COPROPRIETE**

**Document édité en Septembre 2019**

## *Avant-propos*

La présente norme a pour finalité de renforcer les processus collectifs d'apprentissage Cadastral. Elle vient enrichir la documentation cadastrale en y injectant une nouvelle référence technique unissant les modalités d'établissement des dossiers techniques de Copropriété.

Sa mise en œuvre répond aux objectifs opérationnels suivants :

- ✚ Permettre à tout acteur cadastral de maîtriser les aspects du traitement cadastral des dossiers techniques de Copropriété ;
- ✚ Fluidifier le processus de contrôle et de vérification des dossiers techniques ;
- ✚ Permettre à tout Ingénieur Géomètre Topographe privé de prendre connaissance des normes cadastrales à respecter dans l'établissement des dossiers techniques de Copropriété.

Cette norme est élaborée dans une démarche collaborative lancée par l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie avec l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes. Elle est le fruit d'un processus participatif et interactif mené par le Directeur du Cadastre M. Mustapha KAHAK et réalisé par les Ingénieurs Géomètres Topographes de l'ANCFCC avec les Ingénieurs Géomètres Topographes du secteur privé.

### Les acteurs principaux de cette production sont remerciés :

- ⇒ **Les Ingénieurs Géomètres Topographes de l'ANCFCC :** Mme Imane Ghazi, M. Youssef ELGHAZOU, M. Abdelilah GHAMGUI.
- ⇒ **Les Ingénieurs Géomètres Topographes du secteur privé :** M. Ahmed BENBRAHIM, M. Abdellatif EL HADDAD, M. Rachid TELLATI, M. Mouloud RHISS.

Mme Khadija MOUAID, Chef du Département de Normalisation, de Réglementation et de Maitrise d'Ouvrage SIC, est remerciée de sa participation active dans ce projet.

Tous les acteurs ayant participé de près ou de loin à la réussite de ce projet sont remerciés.

## SOMMAIRE

<b>1. Dispositions générales .....</b>	<b>4</b>
Article1.1. <i>Objet de la présente norme</i> .....	4
Article1.2. <i>Définition</i> .....	4
Article1.3. <i>Champ d'application</i> .....	5
Article1.4. <i>Typologie de Copropriété</i> .....	6
Article1.5. <i>Parties privatives et communes de Copropriété</i> .....	8
Article1.6. <i>Règlement de Copropriété</i> .....	9
Article1.7. <i>Textes de référence</i> .....	12
<b>2. Consistance du dossier technique de Copropriété.....</b>	<b>13</b>
Article 2.1. <i>Les pièces administratives</i> .....	13
Article 2.2. <i>Le sous-dossier de Mise en concordance</i> .....	14
Article 2.3. <i>Le sous-dossier de Copropriété</i> .....	14
Article 2.4. <i>Le dossier des parties privatives</i> .....	14
<b>3. Établissement du dossier technique de Copropriété .....</b>	<b>16</b>
Article 3.1. <i>Documents de base</i> .....	16
Article 3.2. <i>Exécution des travaux</i> .....	16
Article 3.3. <i>Normes d'établissement du plan topographique</i> .....	18
Article 3.4. <i>Établissement du règlement de Copropriété</i> .....	25
Article 3.5. <i>Établissement du procès-verbal descriptif de division</i> .....	30
<b>4. Dépôt du dossier technique de Copropriété .....</b>	<b>32</b>
Article 4.1. <i>Dépôt électronique du dossier technique</i> .....	32
Article 4.2. <i>Validation du dossier technique</i> .....	33
Article 4.3. <i>Dépôt physique du dossier technique</i> .....	34
Article 4.4. <i>Délivrance du récépissé</i> .....	35
Article 4.5. <i>Dépôt de la Copropriété à la Conservation Foncière</i> .....	36
Article 4.6. <i>Eclatement des titres</i> .....	36
<b>5. Cas spéciaux de dossiers techniques de Copropriété.....</b>	<b>37</b>
Article 5.1. <i>Cas des résidences et d'ensembles immobiliers</i> .....	37
Article 5.2. <i>Modification de Copropriété :</i> .....	37

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### Article1.1. OBJET DE LA PRESENTE NORME

La présente note vient normaliser les dispositions de réalisation d'un dossier technique de Copropriété dans le cadre de la loi 18-00 relative au statut de la Copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.

### Article1.2. DEFINITION

La Copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Le régime de la Copropriété au Maroc est strictement encadré par la loi 18-00 relative au statut de la Copropriété des immeubles Bâtis, publiée au BO le 07 novembre 2002 ; telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 publiée au BO le 3 novembre 2016.

Les immeubles soumis au statut de la Copropriété sont définis à l'article 1 de cette loi. Ils vont du bâtiment de deux logements ayant deux propriétaires différents jusqu'à des ensembles de plusieurs bâtiments regroupant des centaines de logements.

Cet article stipule que la loi 18.00 est applicable aux propriétés constituées de :

- **Immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou villas, locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ;**

- Différentes résidences d'habitations contigües ou séparées ayant des parties privatives et des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires ;
- Ensembles immobiliers, c'est-à-dire, des situations dans lesquelles les immeubles et les terrains sont la propriété de personnes distinctes mais où il existe des éléments communs.

### Article 1.3. CHAMP D'APPLICATION

Dans le cadre de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, le dossier technique de Copropriété concerne, pour le cadastre, les immeubles dont l'assiette est immatriculée ou en cours d'immatriculation.

Dans le cas où un immeuble est en cours d'immatriculation, l'assiette de la réquisition doit, d'une part, être certaine : propriété régulièrement bornée et plan foncier définitivement établi. D'autre part, la propriété doit être nette de toute opposition 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 production du dossier technique de Copropriété est décrétée au niveau de l'article 17 du décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'Immatriculation Foncière. Ce dernier stipule que :

*« Tout requérant de morcellement, de lotissement, de copropriété, de fusion, de mise en concordance du plan foncier avec l'état des lieux ou rétablissement de bornes d'un immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation et dont le plan foncier a été établi, est tenu de produire un dossier technique à établir par un ingénieur géomètre topographe relevant du secteur privé, inscrit au tableau de l'ordre national des Ingénieurs Géomètres Topographes. Le dossier technique comprend le plan foncier et le procès-verbal de bornage signé par les parties et l'Ingénieur Géomètre Topographe précité, qui doivent être conformes aux actes et documents relatifs à l'opération requise. Le dossier technique est déposé auprès du Service du Cadastre concerné aux fins de contrôle, report sur la mappe cadastrale, visa et archivage ».*

#### **Article 1.4. TYPOLOGIE DE COPROPRIETE**

Le dossier technique de Copropriété peut concerner différentes formes de Copropriété. Les différents types de dossiers de Copropriété recensés dans la pratique cadastrale sont :

1. Le dossier technique relatif à un Immeuble Simple : <COP-IS> il s'agit d'une Copropriété verticale dans laquelle l'immeuble est bâti au collectif avec des propriétaires différents.
2. Le dossier technique relatif à un Groupement d'Immeubles : <COP-GI>
3. Le dossier technique relatif à une Résidence composée d'Immeubles : <COP-RES-I>

4. Le dossier technique relatif à une Résidence composées de villas : <COP-RES-V>. Il s'agit d'une Copropriété horizontale relative à un groupe de villas, pour chacune desquelles ; il y a un propriétaire différent mais le sol est commun.
5. Le dossier technique relatif à une Résidence balnéaire : <COP-RES-B>. Il s'agit d'une Copropriété horizontale comportant des résidences de loisirs.
6. Le dossier technique relatif à un Projet intégré : <COP-PRO-I>: il s'agit de projets intégrés regroupant l'habitat, le commercial, le balnéaire et le touristique.
7. Le dossier technique relatif à une Résidence Immobilière de Promotion Touristique RIPT : <COP-RIPT> : La RIPT a été mise en place afin d'enrichir l'offre en hébergement touristique pour la clientèle tant nationale qu'internationale en termes de services, de confort et de prix. Elle est régie par la loi n°01-07, édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques. la loi n°01-07 du 19 juin 2008 a donné la définition juridique de la RIPT comme suit : " une résidence dont les unités de logements appartiennent à un ou plusieurs copropriétaires et dont un pourcentage minimal d'unités de logement, fixé par voie réglementaire, qui ne peut être inférieur à 70%, est géré par une société de gestion qui assure l'homogénéité de la résidence et la permanence de son exploitation."

## Article 1.5. PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES DE COPROPRIÉTÉ

- **Les parties privatives** : ce sont les parties bâties ou non bâties qui appartiennent en propre à chacun des copropriétaires (les logements, sous-sols privatifs, places de parkings...). Elles sont exclusives aux propriétaires.

Ces parties privatives concernent également le sol sur lequel est édifié le bâtiment et les jardins des villas ou locaux disposant d'un titre foncier unique et soumis aux lois de Copropriété. « article 2 de la loi 18-00 »

- **Les parties communes** : ce sont celles dont la propriété est répartie entre tous les copropriétaires. Ces parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance communs de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux. « article 3 de la loi 18-00 »

Il est à citer comme parties communes en référence à l'article 4 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 :

- Le sol ; « sous réserve de l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi 106-12 »
- Les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs ;
- les caves quelle que soit leur profondeur si elles sont destinées à l'usage commun ;
- La façade de l'immeuble ;
- Les toits destinés à l'usage commun ;
- Les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;



- Les loges des gardiens et des concierges ;
- Les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- Les murs porteurs séparant deux parties privatives ;
- Les équipements communs, y compris les parties traversant les parties privatives ;
- Les coffres, têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun ;
- Les lieux destinés au dépôt des ordures ménagères ;
- les cours et les jardins ; les locaux destinés à l'usage commun. « sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres ».

#### **Article 1.6. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Tout immeuble en Copropriété soumis aux dispositions de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 est régi par un règlement de Copropriété. "article 8 de la loi 18-00". Ce règlement définit les règles de fonctionnement de la Copropriété et fixe les droits et les obligations des copropriétaires.

Le règlement de Copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants :

##### ➤ Les parties privatives et communes:

Le règlement de Copropriété assure la description complète de l'immeuble et sa répartition en lots en indiquant l'usage destiné à chaque lot, leurs conditions d'utilisation et leur administration. « Habitation, commerce, garage, etc. "article 8 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12" »

Il indique, à ce propos : « article 9 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12»

- 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.

➤ **Les charges :**

Le règlement de Copropriété fixe les charges afférentes à l'immeuble.

A ce propos, il assure : « article 9 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12»

- La fixation des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de la Copropriété,
- La fixation des charges relatives au fonctionnement et à l'entretien des équipements communs,
- La fixation des charges de chaque service collectif dédié par le syndicat.

➤ **les quotes-parts et tantièmes :**

Le règlement de copropriété fixe le nombre des tantièmes de copropriété affecté à chacun des lots que comporte l'immeuble.

A chacun des lots de l'immeuble est rattachée une quote-part de parties communes représentée par des millièmes de copropriété.

Chaque copropriétaire est ainsi propriétaire d'une quote-part des parties communes. Il est redevable des charges et travaux portant sur les parties communes en fonction de ses tantièmes, le plus souvent désignés comme des « millièmes » de copropriété.

A ce propos, le règlement de copropriété défini : « article 9 de la loi 106-12 »

- la répartition des quotes-parts d'indivisions relatives aux parties communes à chaque fraction divise.
- La fixation de la part de chaque propriétaire dans les charges, selon la quote-part indivise correspondante à chaque partie privative.

➤ Le syndicat :

A ce propos, le règlement de Copropriété défini : « article 9 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12»

- Les règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires et ses attributions ;
- Les règles et les critères de désignation du syndic et de son adjoint.

## Article 1.7. TEXTES DE REFERENCE

Les règles d'exécution des prestations topographiques relatives à l'établissement du règlement de Copropriété sont soumises aux textes réglementaires suivants :

- Décret n° 2-94-266 du 18 chaabane 1415 (20 janvier 1995) pris pour l'application de la loi n° 30-93 relative à l'exercice de la profession d'Ingénieur Géomètre Topographe et instituant l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes.
- Loi 18-00 relative au statut de la Copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) B.O n° 5054 du 2 ramadan 1423 (7 novembre 2002) p1216, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12 promulguée par le dahir 1-16-49 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016) B.O n° 1664 du 3 safar 1438 (3 novembre 2016), p 1664.
- Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière telle qu'il a été modifié et complété par le dahir n° 1-11-177 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n°14-07.
- Dahir n° 1-13-116 du 26 safar 1435 (30 décembre 2013) portant promulgation de la loi n° 57-12 complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'Immatriculation Foncière, bulletin officiel n° 6306 du 12 moharrem 1436 (6 novembre 2014), p. 4255.
- Décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'Immatriculation Foncière.
- Circulaire N° 380 / ANCFCC/DC du 28/10/2003.

## 2. CONSISTANCE DU DOSSIER TECHNIQUE DE COPROPRIETE

Le dossier technique cadastral de la Copropriété se compose principalement des éléments suivants :

1. Les pièces administratives ;
2. Le sous-dossier de Mise en concordance le cas échéant ;
3. Le sous-dossier de Copropriété ;
4. Le dossier des parties privatives.

### Article 2.1. LES PIECES ADMINISTRATIVES

Les pièces administratives du dossier de Copropriété sont les suivantes :

- Le contrat de prestation de service entre l'Ingénieur Géomètre Topographe et le propriétaire ou son représentant légal. Ce contrat doit être établi selon le modèle stipulé par l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes « ONIGT » ;
- Une copie certifiée conforme à l'original de l'attestation du Conseil Régional de l'ONIGT certifiant que l'Ingénieur Géomètre Topographe « IGT » est en situation régulière vis-à-vis des instances de l'Ordre ;
- Une copie certifiée conforme de l'autorisation de construire ;
- Le plan de construction autorisé « Ne Varietur » ;
- Le cahier de charges le cas échéant ;
- Le reçu de consultation avec références foncières.

## Article 2.2. LE SOUS-DOSSIER DE MISE EN CONCORDANCE

Ce sous dossier est établi dans le cas où la Mise en concordance n'a pas été préalablement réalisée, « Voir la norme technique de la Mise en concordance : Norme 02/ANCFCC ».

## Article 2.3. LE SOUS-DOSSIER DE COPROPRIETE

Ce sous dossier comprend les pièces suivantes :

- La chemise verte ST206A.COP, « voir le nouveau modèle sur le manuel des pièces requises dans les dossiers techniques »
- Le procès-verbal descriptif de division, « voir le détail sur sa structure en article 3.5 »
- Le règlement de Copropriété portant signature légalisée du propriétaire, « voir le détail sur sa structure en article 3.4 »
- Le tableau récapitulatif des superficies par consistance,
- Le tableau récapitulatif des superficies par niveau,
- Le tableau B des contenances ST 296, « voir modèle au manuel des pièces requises dans les dossiers techniques ».
- Les plans topographiques de Copropriété.

## Article 2.4. LE DOSSIER DES PARTIES PRIVATIVES

Pour l'ensemble des parties privatives de l'immeuble en Copropriété, l'IGT établit un dossier unique qui comporte :

- La chemise jaune ST205, « voir le nouveau modèle sur le manuel des pièces requises dans les dossiers techniques ».
- Le tableau A des contenances ST297-COP : c'est un nouveau modèle afférent uniquement à la Copropriété. Il s'agit d'un seul

tableau de contenances qui comporte la synthèse des parties privatives de l'immeuble, « voir modèle au manuel des pièces requises dans les dossiers techniques ».

### 3. ÉTABLISSEMENT DU DOSSIER TECHNIQUE DE COPROPRIÉTÉ

#### Article 3.1. DOCUMENTS DE BASE

Les documents de base dont l'IGT doit disposer avant le commencement des travaux afférents au dossier technique de Copropriété sont :

- La pièce d'identité du propriétaire ou de son représentant légal, le fondé de pouvoir dans le cas d'une société ;
- Les informations foncières sur la propriété ;
- Le plan de construction autorisé « Ne Varietur » ;
- L'autorisation de construire.

#### Article 3.2. EXECUTION DES TRAVAUX

Le dossier technique de Copropriété est élaboré selon les phases suivantes :

- Etablissement du contrat entre l'IGT et le propriétaire ou son représentant légal selon le modèle en vigueur : Le dossier technique de Copropriété est déclenché suite à la signature du contrat par l'IGT et sa légalisation par le propriétaire ou son représentant légal ;
- Préparation technique du projet :
  - Consultation cadastrale,
  - Collecte des éléments techniques nécessaires,
  - Conception de la méthodologie de travail.
- Réalisation des travaux de terrain : Chaînage de tous les locaux et des différents niveaux de la construction y compris les hauteurs intérieures ainsi que la hauteur totale de l'immeuble ;



- Réalisation des travaux de bureau : Calculs, montage, dessin et établissement des plans ;
- Etablissement du règlement de Copropriété « voir détails dans l'article 3.4. » ;
- Etablissement du PV descriptif de division « voir détails dans l'article 3.5. » ;
- Réalisation de l'opération du bornage sur le terrain ;
- Etablissement du dossier technique dématérialisé destiné à être déposé sur la plateforme en ligne de l'ANCFCC :
- Etablissement du dossier technique dématérialisé de la Mise en concordance « le cas échéant » : lorsque la Mise en concordance n'a pas été préalablement réalisée, ce dossier devra être élaboré conformément à la norme de l'ANCFCC en vigueur : norme n°02/ANCFCC/DC du Dossier Technique de Mise en concordance
- Etablissement du dossier technique dématérialisé de Copropriété : l'IGT confectionne les différentes pièces du dossier conformément à la norme de l'ANCFCC en vigueur.

### Article 3.3. NORMES D'ETABLISSEMENT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

Le plan topographique de Copropriété est une représentation graphique indispensable pour localiser les différentes parties de la Copropriété, nommer les différentes affectations, indiquer les cotes mesurées, et représenter les parties privatives ainsi que les parties communes de l'immeuble.

L'établissement du plan topographique de Copropriété doit obéir aux normes cadastrales de dessin et de présentation en vigueur. Il doit également se conformer aux consignes suivantes :

- Le plan doit être réalisé conformément à l'état des lieux ;
- Le plan doit être établi à une échelle appropriée afin de garantir la visibilité et la clarté nécessaires ;
- L'échelle convenue est soit le 1/50 soit le 1/100 et dans les cas particuliers le 1/200 selon l'étendue de la propriété ;
- La dimension du plan ne doit pas excéder : pour le cadre 0.60 m x 0.90 m et pour le calque 0.75 m x 1.00 m. Dans le cas où les dimensions de l'immeuble ne permettent pas de le représenter sur une seule feuille, il y aurait lieu d'établir un plan en plusieurs feuilles ;
- Le plan doit comporter les éléments suivants :

▪ Les éléments identitaires :

- ✓ Le nom et la situation de la propriété,
- ✓ Le numéro du titre,
- ✓ Les références du titre mère ou de la réquisition,
- ✓ L'intitulé du niveau concerné avec la mention des hauteurs du niveau « de la côte .....à la côte ..... en m »,
- ✓ Le nord,
- ✓ L'échelle,
- ✓ Les mentions suivantes :
  - Plan de Copropriété,
  - Plan certifié conforme à l'état des lieux le --/--/-- « date du bornage »,
  - Plan établi par : le nom de l'IGT /société topographique.
- ✓ La référence de la Mappe de repérage,
- ✓ Le plan d'assemblage le cas échéant,
- ✓ Le numéro et le nombre de feuilles en cas d'existence de plusieurs feuilles,
- ✓ Le cadran avec les croisillons et les coordonnées (X et Y).

▪ Les éléments de délimitation de la propriété :

- ✓ La nature et les numéros de bornes de la propriété
- ✓ Les limites de la propriété sont représentées par un trait continu ou par un axe ou un trait discontinu : Le trait discontinu sera utilisé quand la fraction comprend une partie en surplomb sur le domaine communal en vue de limiter la partie à l'intérieur du titre de celle située à l'extérieur du titre. L'axe, trait discontinu séparé par un point, est utilisé dans le cas de la mitoyenneté.

- ✓ Les numéros des titres riverains ainsi que leurs numéros de bornes et vers bornes, leurs consistances et les amorces de leur périmètre. Les numéros des bornes communes avec les propriétés riveraines sont illustrés une seule fois sur le plan.
- ✓ Les noms et les largeurs des rues, places, avenues, constituant ou bordant la propriété.
- **Les éléments de représentation des parties de la Copropriété :**
  - Les limites des parties privatives et des parties communes,
  - Les murs, piliers et gaines,
  - Les murs limitrophes,
  - Les murs mitoyens,
  - La nature ou la destination de chaque pièce ou élément commun,
  - Les cotes principales de chacune des pièces ou éléments composant les balcons, encorbellements, saillis, etc. : Les traits de ces cotes ne seront utilisés que si nécessaire pour ne pas encombrer le plan.

**A noter que :**

- ⇒ Les limites du périmètre de chaque local ou appartement constituant une partie privative, sont renforcées « liseré ».
- ⇒ Les parties communes, construites ou non, sont représentées par des hachures : traits fins dont la densité sera double pour les murs et murettes, et plus prononcée encore pour les piliers.
- ⇒ Les vides restent sans hachures. (EX : vide sur cour, sur jardin, vide de gaine, vide d'ascenseur, etc.)

▪ Le tableau des contenances :

- ✓ Le tableau des contenances du niveau comportant :
  - Les indices des parties privatives et communes,
  - Les superficies de chaque partie : à l'intérieur du titre et avec surplomb,
  - La consistance de chaque partie,
  - Le total des superficies du niveau.
- ✓ Il est à noter que la surface de la partie privative doit inclure les balcons, terrasses et surplombs.
- ✓ Afin de faciliter l'exploitation du plan de copropriété, la désignation du Niveau, la situation et le tableau des contenances doivent être positionnés en haut sur le coin nord-ouest du cadran du plan.

▪ La coupe verticale :

- La coupe verticale des hauteurs est faite au 1/100 ou 1/200.
- Le 0.00 étant la côte du trottoir au milieu de la façade principale.
- Les profondeurs des caves et des sous-sols sont donc cotées négativement.
- En cas de plusieurs façades principales, pour un bâtiment édifié sur un terrain en pente, la côte 0.00 sera appliquée au rez-de-chaussée.
- Les côtes sont mentionnées au-dessous et au-dessus de chaque dalle séparant deux niveaux.
- La hauteur de chaque niveau est comprise entre la côte du plancher et celle du plafond.

- L'épaisseur des dalles est hachurée (partie commune).
- A défaut d'espace, le tableau de contenances et la coupe verticale peuvent être dessinés sur une feuille à part, avec mention des liaisons entre les parties en observations.
- **Autres consignes à respecter dans l'établissement des plans :**
  - ⇒ **Les traits et écritures :**
    - Les traits de limites des détails sont à réaliser en trait continu avec l'épaisseur 0.2 cm.
    - Le liseré est à réaliser avec l'épaisseur 0.5 cm.
    - Les hachures avec l'épaisseur 0.1 cm.
    - Les hauteurs des écritures et leurs étalements seront choisis en fonction des dimensions des pièces ou locaux et sans nuire à la bonne présentation et à l'esthétique des plans. Les numéros des bornes par exemple seront plus grands que les numéros des côtes.
  - ⇒ **Les indices des parties à l'intérieur de l'assiette :**
    - Numéroté les parties privatives et communes en affectant à chacune un indice chiffré (I) inscrit au centre d'un cercle de 1 cm de diamètre environ.
    - Numéroté les parties privatives et communes en commençant par le niveau le plus bas en croissance jusqu'à la terrasse.
    - Commencer la numérotation par les parties privatives.
    - Garder le même sens de numérotation pour tous les niveaux.

⇒ **Les indices des parties à l'extérieur de l'assiette :**

- Les balcons et surplomb, doivent avoir le même indice que la partie privative correspondante, et ce en affectant un exposant à son indice (I), sous forme d'une lettre minuscule (I<sup>x</sup>). Exemple : Si l'on considère « 1 » l'indice de la partie, l'indice du balcon de cette partie est « 1<sup>a</sup> ».
- Les empiétements, sur des propriétés riveraines, doivent avoir le même indice que la partie privative correspondante, et ce en affectant un exposant à son indice, sous forme d'un chiffre (I<sup>n</sup>). Exemple : avec « 1 » l'indice de la partie à l'intérieur du titre foncier, l'indice de l'empiètement est « 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup>, ... ».
- L'indice à attribuer au vide pour mémoire doit être le même que celui de la partie privative correspondante.

⇒ **Les indices dans les cas de liaisons :**

- Dans le cas de liaison entre une partie privative d'indice X, et des parties qui lui sont liées ; ces dernières portent les indices XA, XB, XC. « cas des duplex ou triplex, réserves de commerces, parking, box... »

**Exemple : Dans les cas des duplex ou triplex la partie inférieure portera l'indice X, la partie en duplex portera l'indice XA et la partie en triplex portera l'indice XB.**

⇒ **La conformité entre les pièces :**

- Toutes les composantes du dossier de Copropriété doivent dénoter une ultime conformité interne des données. Les numéros d'indices des parties privatives et communes doivent se correspondre entre le règlement, les procès-

verbaux et les plans, ainsi que les autres pièces du sous-dossier de Copropriété (tableau B, tableau A).

⇒ **Les empiètements :**

- La surface de l’empiètement (si elle est supérieure ou égale à 1m<sup>2</sup>) doit figurer dans la colonne « observation » du tableau de contenance sans la prendre en compte dans les calculs des quotes-parts ni dans les calculs des tantièmes.
- L’empiètement doit être distingué selon les riverains.
- Sur la façade avec encorbellement, l’empiètement est mentionné uniquement au niveau du RDC.



## Article 3.4. ÉTABLISSEMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

### ➤ La structure du règlement de Copropriété :

Le règlement de Copropriété doit être établi par l'Ingénieur Géomètre Topographe du secteur privé. Sa structure se présente conformément à la disposition suivante :

#### ⇒ **Le préambule :**

Cette partie englobe :

- La description de l'immeuble : propriété dite, références foncières, superficie, situation « Préfecture/Province, Ville/Commune, Arrondissement/Quartier », constructions édifiées, usage des parties privatives et communes, nombre de niveaux, hauteurs, sous-sol(s), rez-de-chaussée, entresol, étages, etc.;
- L'intention du propriétaire de procéder à la division de l'immeuble en question (par étages, appartements, villas ou locaux...), de se conformer au statut de la Copropriété et de l'inscrire sur les livres fonciers.

#### ⇒ **Partie I : Description sommaire de l'immeuble et de la division par niveau et par partie**

Il s'agit d'une description sommaire avec indication des différentes parties privatives et communes composant l'immeuble avec mention de leurs consistances, superficies, hauteurs, destinations et avec indication des liaisons s'il y a lieu.

#### ⇒ **Partie II : Quotes-parts et Voix**

- a. Le tableau de répartition des quotes-parts et tantièmes d'indivision « voir manuel des pièces requises dans les dossiers techniques » ;

- b. Le tableau du nombre de voix pour chaque partie privative : en effet, chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie privative de l'immeuble (article 14 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12).

### ⇒ **Partie III : Règles de Copropriété**

C'est une partie réglementaire qui comporte entre autre les chapitres suivants :

- Chapitre I : L'objet du règlement.
- Chapitre II : Droits des copropriétaires sur les parties communes.
- Chapitre III : Cession – Quitus.
- Chapitre IV : Parties privatives - Parties communes.
- Chapitre V : Droits et obligation des copropriétaires et occupants.
- Chapitre VI : Personnel de service – charges.
- Chapitre VII : Comptes des charges.
- Chapitre VIII : Assurances.
- Chapitre IX : Administration des parties communes : C'est un chapitre qui porte sur la définition des règles de gestion du syndicat, de la tenue de l'assemblée générale et les critères de désignation du syndic, de son adjoint et du conseil syndical le cas échéant. Il englobe 3 sections : le syndicat des propriétaires, l'assemblée générale et le syndic.

➤ **Le calcul des quotes-parts et tantièmes :**

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, la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est fixée en fonction de la superficie de sa partie privative par rapport à la superficie de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble édifié sur la totalité de l'assiette du titre foncier.

La quote-part correspondante à une partie privative X est égale à la valeur de la surface de l'assiette du titre foncier portant la copropriété, divisée par la somme des surfaces des parties privatives (de l'immeuble ou résidence), le tout multiplié par la surface de la partie privative concernée.

Le tantième correspondant à la partie privative X est égal à la quote-part calculée divisée par la valeur de la surface de l'assiette du titre foncier portant la copropriété, le tout multiplié par le nombre de millièmes N.

**Les formules de calcul sont comme suit :**

$$\text{Quote-part la partie privative PP} = \text{Surface de la PP} \times \frac{\text{Surface assiette}}{\sum \text{Surface des PP}}$$

$$\text{Tantième d'indivision} = \frac{\text{Surface de la PP}}{\sum \text{Surface des PP}} \times N = [\text{QPP} / \text{Surface assiette}] \times N$$

**Les contrôles à appliquer :**

- *La somme des Quote-part des parties privatives QP calculées doit être égale à la surface de l'assiette.*
- *La somme des tantièmes calculés doit être égale à N.*

➤ Le calcul du nombre de voix :

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

$$\text{Nombre de voix du propriétaire de la PP} = \frac{\text{Surface de la PP}}{\sum \text{Surface des PP}} \times 100$$

En d'autres termes, le nombre de voix peut être déduit à partir du tantième d'indivision.

$$\text{Nombre de voix du propriétaire de la PP} = \frac{\text{Tantième d'indivision}}{N} \times 100$$

**Les consignes à respecter :**

- *La surface des parties privatives comprend les balcons, les terrasses et les surplombs.*
- *les empiètements ne sont jamais comptés dans les surfaces des parties privatives.*
- *Le tantième d'indivision doit être un nombre entier.*
- *La valeur attribuée au nombre de millièmes N dans la formule du tantième d'indivision est : 1.000, 10.000 ou 100.000.*
- *Les murs mitoyens : Sont réputés mitoyens les murs et cloisons non porteurs séparant deux parties privatives contiguës (article 4 bis de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12). C'est au propriétaire de confirmer que les murs et cloisons séparant deux parties privatives contiguës prévues dans l'immeuble ne sont pas des murs porteurs.*

- *Cas particulier de la résidence :*
  - *Les quotes-parts doivent être calculées par rapport à la résidence donc par rapport à la surface totale du Titre Foncier objet de la résidence.*
  - *Les tantièmes doivent être doublement calculés ; une fois par rapport à l'immeuble et une fois par rapport à la résidence.*

### Article 3.5. ÉTABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DE DIVISION

Le procès-verbal descriptif de division est établi par l'Ingénieur Géomètre Topographe privé. Il trace un portrait détaillé et fidèle de l'opération de bornage et des événements ayant marqué sa réalisation sur le terrain.

Sa structure se présente conformément au modèle type en vigueur « voir manuel des pièces requises dans les dossiers techniques »; et ce, selon la disposition suivante :

Tout d'abord, en introduction, le procès-verbal de bornage présente les références de la propriété « La propriété dite, Titre Foncier N° » ; puis évoque sa situation « Préfecture/Province, Ville/Commune, Arrondissement/Quartier ».

Dans sa première partie, Le procès-verbal descriptif de division, explicite clairement les mentions suivantes :

- Le jour, le mois et l'heure de l'opération ;
- L'identité de l'Ingénieur Géomètre Topographe privé ayant accompli l'opération ;
- Le numéro de la décision de son inscription au tableau de l'Ordre des Ingénieurs Géomètres Topographes ;
- Le texte législatif réglementant l'opération ;
- La demande ou les documents justifiant le déclenchement de l'opération avec sa nature et sa date ;
- Le sommaire de l'opération à entreprendre ;
- Les noms des parties convoquées le cas échéant ;
- Les noms, prénoms, identité, qualité et domicile des assistants.

Dans sa deuxième partie, le procès-verbal descriptif de division atteste de :

- La consistance générale de l'immeuble à diviser : « *l'immeuble comprend une construction composée d'un Rez de chaussée, ... étages et une terrasse commune, d'une hauteur totale de .....m au-dessus du niveau du trottoir... »*
- La désignation identitaire de l'immeuble à diviser : « *l'immeuble est édifié sur la totalité de la propriété dite :..... objet du T.F..... /--- d'une surface de.....m<sup>2</sup>, ainsi qu'il est indiqué au plan de Mise en concordance... »*
- Le nombre de parties de l'immeuble : « *l'immeuble qui est divisé en ..... parties : ..... parties privatives et ..... parties communes de la façon suivante : ...»*

Ensuite, le procès-verbal descriptif de division décrit en détail et par niveau, les différentes parties privatives et communes de l'immeuble : Rez de chaussée---premier étage-----deuxième étage----terrasse

Le procès-verbal descriptif de division évoque également les parties intéressées aux opérations et ayant fait des déclarations desquelles il résulte un accord sur de nouveaux droits, servitudes, ou charges foncières.

A la fin, le PV doit être signé conjointement par l'Ingénieur Géomètre Topographe privé et par le propriétaire ou son représentant légal.

## 4. DEPOT DU DOSSIER TECHNIQUE DE COPROPRIETE

### Article 4.1. DEPOT ELECTRONIQUE DU DOSSIER TECHNIQUE

A priori, l'IGT privé est tenu de déposer en ligne, le Dossier Technique de Copropriété, sur la plateforme dématérialisée de l'ANCFCC « ESPACE CADASTRE & CARTOGRAPHIE ».

Les documents à déposer en format numérique par l'IGT doivent être :

#### 1. Conformes :

La conformité des documents numériques se mesure en termes de qualité de l'image, à savoir :

- Clarté et lisibilité de l'image ;
- Couleur de l'image ;
- Image à l'échelle réelle ;
- Taille optimale du fichier image ;
- Format du fichier « PDF, JPEG, TIFF ».

Elle est également estimée en termes de respect des normes cadastrales de présentation, en vigueur.

#### 2. Exhaustifs :

Ceci se mesure en termes de respect de l'exhaustivité des composantes du dossier demandées au chapitre 2. « Pas de pièces manquantes »

#### 3. Finis :

Ceci se traduit par le fait de déposer des pièces numériques dont le traitement est achevé :

- Les pièces scannées doivent correspondre à des versions définitives finalisées et signées par l'IGT « à l'exception du plan » ;
- le fichier des pièces numériques ne doit pas comporter des pièces inutiles.



## Article 4.2. VALIDATION DU DOSSIER TECHNIQUE

Suite au dépôt électronique du dossier de Copropriété, le Service du Cadastre doit réaliser un ensemble de traitements via la plateforme dématérialisée « BACKOFFICE CADASTRE » :

- S'assurer de la conformité des plans topographiques déposés avec les pièces techniques et administratives autorisées ;
- S'assurer de l'existence du titre foncier et de la transmission du plan à la Conservation Foncière. Dans le cas contraire, il y a lieu de traiter simultanément les deux opérations de l'établissement du plan de l'assiette et de la Copropriété ;
- S'assurer de la conformité, de l'exhaustivité et de l'état des pièces déposées ;
- Procéder au contrôle et aux vérifications techniques nécessaires :
  - La vérification du P.V descriptif de division des parties individuelles et communes, leur destination, leur surface ;
  - La vérification de la conformité des plans avec l'état des lieux (nombre de niveaux, nombre de parties privatives, etc.) et avec les plans autorisés ;
  - La vérification technique du dossier de Mise en concordance « norme 02/ANCFCC » ;
  - La vérification des cotes par sondages.
- Se prononcer, via la plateforme dématérialisée, sur la validité du dossier technique déposé. « validation ou rejet ».

### Article 4.3. DEPOT PHYSIQUE DU DOSSIER TECHNIQUE AU SERVICE DU CADASTRE

Suite à l'achèvement du processus de traitement puis de validation cadastrale dématérialisée du dossier via le BACKOFFICE CADASTRE, l'IGT procède au dépôt du dossier technique physique signé au niveau du Service du Cadastre. Ainsi, et suite à ce dépôt, il contresigne son Bordereau de livraison par le Service du Cadastre.

**Les documents à livrer en format physique par l'IGT au Service du Cadastre doivent être conformes aux composantes du dossier, citées au chapitre 2 de cette norme.**

*Certaines consignes sont à respecter en dépôt physique :*

- *L'autorisation de construire et les plans d'architecture « Ne Varietur » ainsi que le cahier des charges le cas échéant doivent être revêtus des cachets de l'autorité qui a délivrée l'autorisation.*
- *Le procès-verbal descriptif de division et le règlement de Copropriété sont à fournir en deux exemplaires.*
- *Les plans topographiques de Copropriété par niveau sont à fournir sur support stable (calque) en (1) un jeu par niveau : sous-sols, rez-de-chaussée, soupenne ou entresol, chaque étage même s'ils sont identiques, la terrasse qu'elle soit accessible ou non.*
- *Les tirages des plans topographiques de Copropriété, sont à fournir en (2) jeux par niveau :*
  - *(1) jeu : pour les besoins du Cadastre ;*
  - *(1) jeu signé et cacheté par l'IGT : pour les besoins de la Conservation Foncière.*

Après, l'IGT doit renseigner le dépôt physique au niveau de la plateforme dématérialisée « ESPACE CADASTRE & CARTOGRAPHIE ». Il indique la date de dépôt du dossier physique et dépose le Bordereau de livraison signé au niveau du BACKOFFICE CADASTRE du Service concerné.

#### **Article 4.4. DELIVRANCE DU RECEPISSE**

A l'issu du dépôt physique du dossier technique validé, le Service du Cadastre doit s'assurer de la conformité entre les éléments du dossier physique et ceux validés via le BACKOFFICE CADASTRE dématérialisé. En cas de conformité, le service établit le récépissé puis le scanne et l'envoi à l'IGT via la plateforme.

Ensuite, le Service du Cadastre remet à l'IGT les pièces physiques suivantes revêtues du visa du chef de service :

- ⇒ Le récépissé de dépôt du dossier de Copropriété et de la Mise en concordance le cas échéant,
- ⇒ Le règlement de Copropriété,
- ⇒ Le procès-verbal descriptif de division,
- ⇒ Les tirages : un tirage pour chaque niveau,
- ⇒ Le tableau récapitulatif de superficies par consistance,
- ⇒ Le procès-verbal de bornage de la Mise en concordance avec un tirage de plan et un tableau récapitulatif des superficies, le cas échéant.

#### **Article 4.5. DEPOT DE LA COPROPRIETE A LA CONSERVATION FONCIERE**

Le requérant ou son mandataire se présente au service de la Conservation Foncière concernée pour déclencher la procédure d'éclatement des titres.

Muni des documents remis par le Service du Cadastre, de l'autorisation de construire, des plans d'architecture « Ne Varietur » et du duplicata du titre foncier, le requérant demande ainsi au Conservateur :

- ✓ La Mise en concordance du titre foncier le cas échéant ;
- ✓ L'inscription du règlement de Copropriété ;
- ✓ L'établissement d'un titre foncier par partie privative indiquée au règlement.

#### **Article 4.6. ECLATEMENT DES TITRES**

Suite à l'éclatement des titres de la Copropriété, une note de titrage indiquant les numéros des titres fonciers afférents à chaque partie privative doit être transmise par le Service de la Conservation Foncière au Service du Cadastre pour mettre à jour les documents constituant le dossier de Copropriété.

## 5. CAS SPECIAUX DE DOSSIERS TECHNIQUES DE COPROPRIETE

### Article 5.1. CAS DES RESIDENCES ET DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

Chaque immeuble d'une résidence ou d'un ensemble immobilier est affecté d'une lettre ou d'un nom et est traité, comme cité ci avant, immeuble par immeuble, mais il ne sera établi qu'un seul règlement dans les mêmes conditions que ce qui précède. Dans ce cas, un conseil syndical est institué conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.

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 tant au P.V descriptif de division qu'au règlement de Copropriété.

### Article 5.2. MODIFICATION DE COPROPRIETE :

En cas de modification, un dossier modificatif de Copropriété est établi comme précédemment, et avec l'accord des copropriétaires conformément aux dispositions de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.