

Loi n° 18-00 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

Type	Législation
Droit d'origine	Maroc
Nature	Loi
Numéro	18-00
Date	3 octobre 2002
Thématiques	Immobilier - Général ; Copropriété ; Publicité foncière et droit d'enregistrement

Lien vers le document : <https://www.lexisma.com/legislation/maroc/2002/18-00>

Extrait.

Retrouvez l'intégralité du texte dans sa version consolidée et à jour sur Lexis[®] MA : <https://www.lexisma.com>

Table des matières

Chapitre Ier - Dispositions générales	6
Article 1er (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	6
Article 2 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	6
Article 3	6
Article 4 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	6
Article 4bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	6
Article 5 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	6
Article 6 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	7
Article 7 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	7
Article 8	7
Article 9	7
Article 10 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	7
Article 11 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	7
Article 12 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	8
Chapitre II - De l'administration et de la gestion de la copropriété	8
Section I - Le syndicat des copropriétaires	8
Article 13 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	8
Article 14 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	8
Article 14bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	9
Section II - L'assemblée générale	9
Article 15 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	9
Article 16 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	9
Article 16bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	9
Article 16ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	9
Article 16quater (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	9
Article 16quinquies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	9
Article 16sexies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	10
Article 16septies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	10
Article 16octies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	10
Article 16nonies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	10
Article 16decies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	10
Article 16undecies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	10
Article 17 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	10
Article 18 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	11
Article 19 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	11
Article 20 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	11
Article 21 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	11
Article 22 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	12
Article 23	12
Article 24 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	12
Article 25 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	12
Article 25bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	12
Section III - Le syndic et son adjoint	13
Article 26 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	13
Article 26bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	13
Article 26ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	13
Article 27 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	13
Article 27bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	13
Article 27ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	14
Article 28 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	14
Article 29 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	14
Article 29bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	14
Article 29ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	14
Article 29quater (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	14
Article 30 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	14
Chapitre IIbis - Des droits et des obligations des copropriétaires	14
Section I - Les droits des copropriétaires	15

Article 31 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	15
Article 32	15
Article 33 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	15
Article 34 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	15
Article 35	15
Article 35bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	15
Article 35ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	15
Section II - Les obligations des copropriétaires	15
Article 36	15
Article 36bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	15
Section III - Les droits et obligations du syndicat	16
Article 37 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 37bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 37ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 38 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 39 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 40 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 40bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 40ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	16
Article 41	17
Article 42 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	17
Article 43 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	17
Chapitre III - Droit de surélévation, d'excavation et reconstruction de l'immeuble	17
Article 44	17
Article 45 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	17
Article 45bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	17
Chapitre IV - Les coopératives et les associations d'habitat	17
Article 46	17
Article 47	17
Article 48	17
Chapitre V - Dispositions particulières relatives aux immeubles immatriculés	17
Article 49 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	17
Article 50 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	18
Article 51 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	18
Article 52 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	18
Article 53	18
Article 54 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	18
Article 55 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	18
Article 56	18
Article 57	18
Article 58	18
Article 59 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Chapitre Vbis - Les procédures de traitement des difficultés de gestion de la copropriété	19
Article 59bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59quater (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59quinquies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59sexies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59septies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59octies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59nonies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Article 59decies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	19
Chapitre Vter - Le contentieux relatif à la copropriété	20
Article 59undecies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	20
Article 59duodecies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	20
Article 59terdecies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])	20
Chapitre VI - Dispositions finales	20
Article 60	20
Article 61	20

Notes	21
Notes de la rédaction	21

Loi n° 18-00 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

(Promulguée par : Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002).)

Chapitre Ier - Dispositions générales

Article 1er (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou 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.

Elles sont applicables également aux ensembles immobiliers bâtis constitués d'immeubles, villas ou locaux, contigus ou séparés, répartis en parties privatives et parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

Article 2 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Sont considérées chaque copropriétaire.

Sont également considérés comme parties privatives le sol sur lequel est édifié le bâtiment et les jardins qui lui sont annexés le cas échéant, réservé aux villas ou aux locaux . disposant d'un titre foncier unique lorsqu'un ensemble de villas ou de locaux est soumis à la présente loi.

Article 3

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 4 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Sont réputées parties communes :

- le sol sous réserve de l'alinéa 2 de l'Article 2 ci- dessus ;
- 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 entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux parties privatives ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun ;
- les lieux destinés au dépôt des ordures ménagères.

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les cours et les jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

Article 4bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Les murs et les cloisons, non porteurs de bâtiment, séparant deux fractions divisées ou plus, sont considérés comme parties communes entre lesdites fractions uniquement.

Article 5 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Sous réserve des dispositions des articles 22, 44 et 45 bis ci-dessous, sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

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

Le tout conformément aux dispositions des articles 22 et 44 de la présente loi.

Article 6 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Sauf disposition contraire des titres de propriété ou que l'assemblée générale en décide autrement, la quote-part de la copropriété.

S'il s'agit d'un projet immobilier réalisé en étapes consécutives, la quote-part de chaque propriétaire dans les parties communes peut être fixée de manière provisoire, dans le règlement de copropriété, pour la partie dont les travaux sont achevés, à charge de la fixer définitivement à l'achèvement du projet immobilier. Mention en est faite dans le règlement de copropriété, dans le titre foncier originel et dans les titres fonciers partiels lorsque l'immeuble est immatriculé ou en cours d'immatriculation.

Article 7 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

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

Article 8

Tout immeuble en copropriété soumis aux dispositions de la présente loi est régi par un règlement de copropriété.

Le propriétaire initial ou les copropriétaires d'un commun accord sont tenus d'élaborer un règlement de copropriété dans le respect des dispositions de la présente loi et notamment de ses articles 9 et 51. Une copie doit en être remise à tout copropriétaire.

En cas d'absence du règlement de copropriété, un règlement de copropriété type leur est applicable. Ce règlement est élaboré par voie réglementaire.

Les copropriétaires peuvent prescrire des conditions spéciales ou des obligations déterminées dans le règlement de copropriété sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus.

Article 9

Le 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 répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divisée ;
- la définition des 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 ;
- 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 décidé par le syndicat ;
- la fixation de la part de chaque propriétaire dans les charges, selon la quote-part indivise correspondant à chaque partie privative.

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

Le règlement de copropriété est signé par le propriétaire initial ou les copropriétaires ou leurs mandataires, sous réserve des dispositions de l'Article 21 ci-dessous.

Article 10 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Est annexé au règlement de copropriété, un dossier technique établi selon les conditions et les modalités prévues par voie législative et réglementaire, notamment l'Article 17 du décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'immatriculation foncière.

Si l'immeuble est non immatriculé, le règlement de copropriété doit être accompagné des documents suivants :

- les plans d'architecture portant la mention " *ne varietur* " ;
- les plans topographiques indiquant la situation, les limites, la superficie, la hauteur et le contenu des parties privatives et des parties communes à chaque niveau de la construction ;
- le permis de construire ;
- le cahier des charges, le cas échéant ;
- le procès-verbal de division signé par le propriétaire, indiquant la situation, les limites, la superficie, la hauteur et le contenu des parties privatives et communes, ainsi que la superficie de la parcelle de terrain sur laquelle a été construit le bâtiment soumis au règlement de copropriété ;
- le procès-verbal de la première assemblée générale du syndicat des copropriétaires, le cas échéant.

Article 11 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Le règlement de copropriété, d'un dépôt et d'un enregistrement au registre foncier auprès de la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble.

Le vendeur doit mettre à la disposition de l'acquéreur une copie du règlement de copropriété, des copies des plans architecturaux portant la mention "*ne varietur*" et des plans topographiques relatifs à la partie acquise, mentionnés à l'Article 10 ci-dessus ainsi que les autres pièces qui lui sont jointes.

L'acte de vente doit mentionner obligatoirement que l'acquéreur a accédé et pris connaissance des dispositions du règlement de copropriété, des plans architecturaux et topographiques.

Si l'immeuble est non immatriculé, le règlement de copropriété avec les modifications portées éventuellement sur lui, accompagné le cas échéant des pièces prévues à l'article 10 ci-dessus est déposé au secrétariat-greffe du tribunal de première instance de la circonscription dont relève l'immeuble.

Article 12^[1] (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique (*Rectificatif, BORM 20 mars 2003*) et réglementée autorisée à dresser ces actes par la loi régissant ladite profession.

La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice ^[2]. Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour de Cassation conformément à la loi régissant la profession d'avocat. Les conditions d'inscription des autres professionnels agréés à dresser ces actes sont fixées par voie réglementaire.

L'acte doit être signé et paraphé en toutes ses pages par les parties et par celui qui l'a dressé.

Les signatures des parties sont légalisées auprès des . autorités compétentes. Celle de l'avocat qui a dressé l'acte est déposée, auprès du chef du secrétariat-greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat dans un registre spécial fixé par arrêté du ministre de la justice.

Sont exclus de l'application des dispositions du présent Article les immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.

Les dispositions du présent Article sont appliquées sous réserve des dispositions rendant obligatoire de dresser certains actes sous forme authentique.

Chapitre II - De l'administration et de la gestion de la copropriété

(Titre modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Section I - Le syndicat des copropriétaires

Article 13 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Tous les copropriétaires des immeubles visés à l'Article premier de la présente loi. se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, à compter de la date de l'inscription de la première cession concernant ces immeubles.

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

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

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

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

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

Article 14 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

Tout copropriétaire est, de plein droit, membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment au vote des décisions prises par l'assemblée générale et ce, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'Article 16 quinquies ci-dessous..

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

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

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom à condition que le mandataire ne représente qu'un seul copropriétaire. Ce mandat doit être fait par écrit.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat. En cas de désaccord, il est désigné par le président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés, conformément aux procédures légales en vigueur, à la demande de l'un d'eux.

Article 14bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Les ressources du syndicat se composent, notamment :

- des contributions des copropriétaires aux charges telles que fixées par l'assemblée générale et dans le règlement de copropriété ;
- des sommes provenant de la cession ou la location de l'un des biens du syndicat, le cas échéant.

Le syndicat adroit d'acquérir des fractions divisées sans que celles-ci perdent leur caractère privatif.

Section II - L'assemblée générale

(Modifiée, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Article 15 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

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

Article 16 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

L'assemblée générale tient sa première réunion sur convocation faite par l'un ou plusieurs copropriétaires. Les copropriétaires sont convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification, quinze (15) jours avant la date fixée pour la réunion. La convocation doit indiquer la date, l'heure, le lieu et l'objet de la réunion.

Ladite réunion de l'assemblée générale est annoncée par voie d'affiches, comprenant la liste des copropriétaires.

Il est procédé à cet affichage dans des endroits visibles du bâtiment commun.

Article 16bis (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

L'assemblée générale, procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à sa modification le cas échéant. Elle procède également à la désignation du syndic et de son adjoint, conformément aux dispositions de la présente loi, ainsi qu'à l'approbation du budget prévisionnel et la fixation de la quote-part de chaque copropriétaire dans le syndicat, si celle-ci n'est pas fixée dans le règlement de copropriété.

Article 16ter (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

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

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

Article 16quater (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Si le syndic ne convoque pas l'assemblée générale ordinaire, une demande peut lui être adressée à ce sujet, par le tiers (1/3) des copropriétaires précisant les questions à inscrire à l'ordre du jour de ladite assemblée générale.

À défaut de réponse à la demande mentionnée au 1er alinéa ci-dessus, l'assemblée générale peut être tenue sur convocation d'un seul copropriétaire, conformément aux conditions prévues à l'Article 16 quinquies ci-après et ce, à l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter de la date à laquelle une mise en demeure a été adressée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification.

Article 16quinquies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Article 16 quinquies. - La convocation à l'assemblée générale est notifiée à tout copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification à la dernière adresse personnelle ou professionnelle communiquée au syndic, et ce quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour la réunion.

La convocation indique le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour pour délibérations de l'assemblée générale ainsi que les projets sur lesquels elle est appelée à statuer, le cas échéant. Il est rappelé dans ladite convocation qu'à défaut de paiement des charges communes par le copropriétaire, la présence de ce dernier à la réunion ne sera pas acceptée.

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

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

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

Article 16sexies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

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

Article 16septies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Sont mis à la disposition de chaque copropriétaire quinze (15) jours avant la date fixée pour la réunion, les documents suivants :

- l'état de situation financière du syndicat et le compte de gestion général approuvés de l'année écoulée, dans le cas de convocation de l'assemblée générale aux fins d'approbation des comptes ;
- le projet du budget prévisionnel accompagné d'un exemplaire du dernier budget prévisionnel voté par l'assemblée générale ;
- les clauses principales des contrats ou les contrats proposés dans le cadre d'une mise en concurrence, en cas d'une convocation de l'assemblée générale pour approuver les contrats ou les relevés de compte, s'il s'agit de réaliser des travaux.

Article 16octies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Les décisions prises par l'assemblée générale ne sont valables que si elles portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour et que les convocations sont adressées aux copropriétaires conformément aux dispositions de la présente loi.

Toutefois, l'assemblée générale peut en cas d'urgence, statuer sur une question non inscrite à l'ordre du jour, sous réserve des dispositions des articles 2L 22 et 24.

Article 16nonies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

Une feuille de présence est établie et doit indiquer le nom de chaque propriétaire ou son représentant ainsi que le nombre et la proportion de fractions indivises et divisées qui lui reviennent.

Une copie de cette feuille accompagnée de celle du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale, signé par le président et le secrétaire de l'assemblée générale, est remise à chaque propriétaire ou à son représentant.

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

Article 16decies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

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

Le règlement de copropriété définit le nombre de voix pour chaque partie privative conformément aux dispositions du premier alinéa ci-dessus.

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

Ce mandat doit être fait par écrit.

Article 16undecies (Créé, Loi n° 106-12, article 3, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

En cas de fixation des charges des copropriétaires concernant les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble en copropriété ou celles relatives à un équipement déterminé, réservé à l'usage exclusif de certains copropriétaires, il peut être prévu dans le règlement de copropriété que seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote relatif à ces dépenses.

Chaque propriétaire vote, dans ce cas, en fonction du nombre de voix qui lui revient.

Article 17 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 [27 avril 2016])

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

Le syndic ou son adjoint ne peuvent présider l'assemblée générale soit directement ou par l'intermédiaire d'une autre personne déléguée par eux.

Toutefois, le syndic peut être désigné secrétaire de la réunion après accord de l'assemblée générale.

Article 18 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

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

L'assemblée générale prend, à l'unanimité ou à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, selon le cas et conformément aux articles 20, 21, 22, 24 et 39 de la présente loi, les décisions et mesures relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété

Article 19 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

L'assemblée générale désigne parmi les propriétaires présents ou représentés, un syndic ainsi que son adjoint, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Le syndic peut être désigné, à la même majorité, parmi les tiers et peut être une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles.

À défaut de la désignation d'un syndic et de son adjoint, ils sont désignés à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires par le président du tribunal de première instance.

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

Le syndic et son adjoint sont nommés pour une durée de deux ans renouvelable.

L'assemblée générale désigne, le cas échéant, les membres du conseil syndical.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1er et 2e alinéas du présent article.

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

Article 20 (Remplacé, Loi n° 106-12, article 2, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

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

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

Article 21 (Modifié, Loi n° 106-12, article 1er, sous Dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 [27 avril 2016])

...

Extrait.

Retrouvez l'intégralité du texte dans sa version consolidée et à jour sur Lexis® MA : <https://www.lexisma.com>