

LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ AU MAROC

Maître Nesrine ROUDANE, Avocate au Barreau de Casablanca

Maître Jad ABOULACHBAL, Notaire

Monsieur Laurent DEGLIAME, Administrateur de Biens

MODÉRATION :

Monsieur Abdelaziz ARJI, Président de la Commission JFS de la CFCIM,
Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes

LE SUJET

La copropriété au Maroc :

Comment mettre en place un syndic de copropriété

à la lumière de la loi n° 18-00/106-12

LE PLAN

PREMIÈRE PARTIE : Les textes

DEUXIÈME PARTIE : La pratique

TROISIÈME PARTIE : Questions / Réponses

PREMIÈRE PARTIE

Les textes...

INTRODUCTION

La copropriété est une forme de propriété immobilière partagée entre plusieurs copropriétaires de lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

La copropriété doit être distinguée et ne surtout pas être confondue avec l'indivision qui elle est un droit de même nature partagée entre plusieurs indivisaires sur un même bien.

IL EXISTE :

Des copropriétés dites verticales :

« Immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou locaux ».

Des copropriétés dites horizontales :

« Ensembles immobiliers bâtis, constitués d'immeubles, de villas ou de locaux, contigus ou séparés ».

IL EXISTE :

Des copropriétés dites verticales :

« Immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou locaux ».

Des copropriétés dites horizontales :

« Ensembles immobiliers bâtis, constitués d'immeubles, de villas ou de locaux, contigus ou séparés ».

La copropriété est régie par la **Loi n° 106-12**, modifiant et complétant la **Loi n° 18-00** relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette loi s'applique aux immeubles immatriculés, en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

DISTINCTION PARTIES PRIVATIVES / PARTIES COMMUNES :

Parties privatives : Les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

DISTINCTION PARTIES PRIVATIVES / PARTIES COMMUNES :

Parties communes : 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.

Il faut distinguer les parties communes générales qui appartiennent à tous les copropriétaires et les parties communes spéciales qui appartiennent à un nombre plus restreint de copropriétaires.

De plus, sauf disposition contraire des titres de propriété ou si l'assemblée générale (l'AG) en décide autrement, la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles.

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ :

Tous les copropriétaires des immeubles se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Le syndicat est administré par une Assemblée générale et géré par un syndic et son adjoint ; cela, dans le respect de la Loi et du règlement de copropriété.

- **Le syndicat**
- **L'Assemblée générale des copropriétaires**
- **Le syndic et son adjoint**
- **Le règlement de copropriété**

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES :

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.

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 de la location de l'un des biens du syndicat, le cas échéant.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic ou à son adjoint.
- L'assemblée générale est réunie après convocation de tous les copropriétaires-la convocation doit indiquer la date, l'heure, le lieu et l'objet de la réunion.
- L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an dans un délai n'excédant pas trente jours de la fin de l'année courante.
- Une assemblée générale extraordinaire peut être tenue chaque fois qu'il est nécessaire.

LE SYNDIC :

Le syndic est l'organe ou le mandataire de la collectivité des copropriétaires constituant un syndicat doté de la personnalité civile. Il peut s'agir d'une personne physique, d'une personne morale. Il peut être professionnel comme être bénévole.

LE SYNDIC :

Le syndic est chargé notamment :

- D'exécuter les dispositions du règlement dont il est assigné,
- De collecter les participations des copropriétaires contre récépissé,
- De délivrer un récépissé de décharge au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat,
- D'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de la trésorerie du syndicat, au moins tous les six mois,

LE SYNDIC :

Le syndic est chargé notamment :

- De tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble et au syndicat afin de faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat,
- D'entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées,
- D'ouvrir un compte au nom du syndicat et y déposer immédiatement les sommes et les valeurs perçues au profit du syndicat,
- De représenter le syndicat en justice.

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

Le règlement de copropriété fixe les droits et les obligations des copropriétaires en même temps que la vie même de la copropriété.

LES DROIT ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES :

Tout copropriétaire a le droit d'user, d'exploiter et de disposer de la partie divise qui lui revient dans l'immeuble selon son affectation.

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

LES DROIT ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES :

Tout copropriétaire a le droit d'user, d'exploiter et de disposer de la partie divise qui lui revient dans l'immeuble selon son affectation.

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

DEUXIÈME PARTIE

La pratique...

INTRODUCTION

De très nombreuses situations peuvent exister au Maroc. Nous aborderons aujourd'hui les 3 cas habituellement rencontrés :

- La reprise d'une copropriété existante.
- La naissance d'une copropriété à la suite de l'achèvement d'un ensemble immobilier,
- La gestion courante d'une copropriété ...

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

Préalablement à l'Assemblée Générale :

- Les copropriétaires décident de lancer une consultation,
 - ☛ Demande au syndic choisi d'organiser l'AG
- Le syndic professionnel « pressenti » est invité à l'AG,

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

L'Assemblée Générale :

Dans la plupart des cas, aucun formalisme, pourtant imposé par la loi, n'a été respecté... Même dans le cas d'une AG organisée par un syndic professionnel, entrant !

- ❏ Pas d'Ordre Du Jour (Dans le cas du Syndic invité..),
- ❏ Pas de liste de copropriétaires à jour (Convocations & émargements),
- ❏ Pas comptabilité et pas de budget.

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

L'Assemblée Générale :

Le syndic professionnel,

- ☛ Tente de se faire élire,
- ☛ Organise les débats pour donner un semblant de forme à la réunion.
- ☛ Fait prendre les premières décisions structurantes
- ☛ Établit le Procès Verbal

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

Après l'Assemblée Générale :

Le syndic nouvellement élu diffuse le Procès Verbal, avec difficultés... car il ne dispose pas de la liste des copropriétaires à jour...

- ▮ Le premier travail du syndic va consister à reconstituer :
 - ▮ La liste des copropriétaires avec leurs adresses,
 - ▮ La comptabilité du Syndicat,
 - ▮ La trésorerie.
- ▮ Le Syndic doit également informer l'autorité local de la désignation des nouveaux organes de gestion de la copropriété.

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

Après l'Assemblée Générale :

Question à Maître ROUDANE :

Existe-t-il un moyen de retrouver un copropriétaire résident à l'étranger ?

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

Après l'Assemblée Générale :

Le « redressement » d'une copropriété peut prendre plusieurs mois...

La seconde mission du syndic ... Le recouvrement : Un certain formalisme à respecter :

- ▮ Diffusion des appels de fonds, avec date d'exigibilité,
- ▮ Envoi d'une mise en demeure par LR avec AR,

Si la mise en demeure est restée infructueuse après un délai de 30 jours, le Syndic a la possibilité de saisir le juge, pour engager une procédure d'injonction de payer.

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

Après l'Assemblée Générale :

Questions à Maître ROUDANE :

- Dans la pratique, comment une telle procédure s'engage-t-elle ? Un syndic peut-il saisir le juge directement ?
- Quelle est la prescription en la matière ?

LA REPRISE D'UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE :

Après l'Assemblée Générale :

La troisième mission du syndic :

Outre la gestion courante, lancer une campagne de travaux...

Une autre mission importante, mettre le règlement de copropriété en conformité avec la loi.

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Préalablement à la première Assemblée Générale :

- Rédiger le Règlement de Copropriété (RCP) & l'État Descriptif de Division (EDD),
 - Élaborer le budget,
 - Déterminer la méthode de répartition des charges,
- Pour ce faire, le Promoteur va « désigner » un Syndic...

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

La logique voudrait que le Promoteur procède par Appel d'Offres...

Questions à Maître ROUDANE :

Quelle est la valeur juridique des sociétés créées par les promoteurs eux même, pour « s'auto-désigner » en qualité de syndic de leur propre complexe immobilier, en imposant leurs propres règles ?

Est-ce que cette situation n'a pas pour effet de vider de tous leurs sens les dispositions légales régissant la copropriété qui prévoient la désignation du syndic par les copropriétaires eux même ?

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

La première Assemblée Générale :

- Elle peut être organisée après la première vente,
- Les convocations sont adressées par le Promoteur,
- Elle a souvent lieu dans ses bureaux,
- Elle se tient souvent à 3 : le promoteur, le premier acquéreur et le « futur » Syndic,

C'est pourtant l'acte fondateur de la copropriété, qui posera le cadre s'imposant à tous les futurs copropriétaires.

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Questions à Maître ROUDANE :

Qu'en est-il des nouveaux copropriétaires signant leurs actes dans la période courant entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, sont-ils conviés d'office à la première AG ?

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Questions à Maître ROUDANE :

Dans la pratique, le Promoteur demande souvent aux nouveaux copropriétaires d'avancer 1, 2 ou même 3 ans de charges. Est-ce légal ?

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Après l'Assemblée Générale :

Le Syndic informe l'autorité local de la création du syndicat et de la désignation des nouveaux organes de gestion de la copropriété.

Le syndic nouvellement élu diffuse le Procès Verbal, aux nouveaux acquéreurs,

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Questions à Maître ROUDANE :

Le promoteur est-il tenu de communiquer le Procès Verbal de la première AG à tous les futurs acquéreurs, lors de la signature de l'acte ?

LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Après l'Assemblée Générale :

Les premières missions :

- Ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat,
- Souscrire tous les contrats,
- Embaucher le personnel d'entretien et de surveillance,
- Réceptionner les parties communes,
- Suivre la levée des réserves,
-

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

La gestion au quotidien

- Faire respecter le Règlement de Copropriété,
- Maintenir l'immeuble et ses équipements,
- Signer les contrats de maintenance,
- Assurer la copropriété,
- Tenir la comptabilité du Syndicat,
- Convoquer les Assemblées Générales

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Questions à Maître ABOULACHBAL:

Lors d'une vente, le Notaire est-il tenu de demander au syndic un récépissé de décharge, justifiant que le vendeur est à jour du paiement de ses charges ?

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

Avant l'Assemblée Générale :

La loi impose un formalisme stricte quant à l'organisation des assemblées générales :

- Les convocations :
 - Sont adressées au moins 15 jours avant l'AG,
 - Par LR, exploit d'huissier, ou tout moyen légal de notification,
 - Sont affichées dans l'immeuble avec la liste des copropriétaires,
 - Comporte l'ordre du jour,
 - Indiquent les conditions de consultation de certaines pièces...

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale :

- Une provision pour gros travaux doit être constituée,
- Seuls les copropriétaires à jour de leurs charges sont autorisés à participer à l'AG,
- Le quorum est calculé sur le nombre de copropriétaires présents ou représentés et non sur les tantièmes,

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale :

- Un copropriétaire peut se faire représenter par la personne de son choix. Cependant, un mandataire ne pourra pas se voir confier plus de 3 pouvoirs, dont le total des quotes-parts ne dépassent pas 10% de l'ensemble des copropriétaires.

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale :

- Si un copropriétaire dispose d'un nombre de voix supérieur à la moitié de la somme des voix revenant au reste des copropriétaires, le nombre de ses voix sera réduit à la moitié des voix dont disposent l'ensemble des copropriétaires.

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale...Les majorités :

3 articles de la loi déterminent les majorités auxquelles les différentes décisions doivent être prises en AG : Les articles 20, 21 et 22.

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale...Les majorités :

L'article 20 : La majorité relative...

- Entretien courant
- Gestion du personnel
- Autoriser les petits travaux

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale...Les majorités :

L'article 21 : La majorité des 3/4...

- L'élaboration du RCP,
- Désignation du syndic et ses honoraires,
- Le budget,
- Souscription d'une police d'assurance,
- Autoriser les gros travaux,
- Révision de la répartition des charges,

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale...Les majorités :

L'article 22 : L'unanimité...

- Toutes les décisions portant sur la consistance de l'immeuble,
- Toutes les décisions portant sur la cession de parties communes,
- Les transformations des parties communes,
- La démolition totale ou partielle...

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ : L'Assemblée Générale...Les majorités :

Interprétation possible à la lecture de ces 3 articles...

Article 20 : ... à la majorité relative des voix des
copropriétaires présents ou représentés,

Article 21 : ... à la majorité des trois quarts de copropriétaires,

Article 22 : ... à l'unanimité des des copropriétaires.

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale...Les majorités :

Mais l'article 18 précise ... :

L'AG 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...

LA GESTION COURANTE D'UNE COPROPRIÉTÉ :

L'Assemblée Générale...Les majorités :

Cas particulier du copropriétaire majoritaire :

Notamment pour les décisions prises à la majorité des $\frac{3}{4}$ de l'article 21...

TROISIÈME PARTIE

Questions / Réponses...