

Dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 Octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation (B.O. 10 octobre 1977).

Vu la constitution, notamment son article 102,

Titre Premier : Champ D'Application

Article Premier : Les dispositions du présent dahir sont applicables aux immeubles situés à l'intérieur du périmètre des communes urbaines dont la liste est fixée par décret.

Titre II : Entretien Des Immeubles

Article 2 : Sous réserve des dispositions de l'article 3, l'entretien des immeubles quels que soient leur nature ou leur usage et le nombre d'appartements ou de locaux qu'ils comportent, doit être assuré par des préposés non logés ou des entreprises spécialisées.

Les modalités d'application du présent article, notamment les prescriptions relatives à l'entretien, sont fixées par décret.

Titre III : Installation De Conciergerie

Article 3 : Tout immeuble ou groupe d'immeubles à usage d'habitation comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes, et être pourvu d'un concierge pour en assurer la garde et l'entretien.

L'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont obligatoires chaque fois que le nombre d'appartements dépasse un multiple de dix.

Est considérée comme concierge toute personne salariée employée par le propriétaire ou, le cas échéant, par le responsable de la gestion de l'immeuble et logée dans ledit immeuble ou dans ses cours et annexes, pour en assurer la surveillance et l'entretien.

Article 4 : Les propriétaires des immeubles bâtis avant la date d'entrée en vigueur du présent dahir disposent d'un délai d'un an à compter de cette date pour se conformer à ses dispositions.

Si une construction nouvelle est nécessaire, l'autorisation de construire doit être demandée dans le délai de six mois à dater de l'entrée en vigueur du présent dahir et la construction être réalisée dans le délai d'un an à compter de la date du permis de construire, ce délai pouvant être porté au double par l'autorité qui délivre le permis si la construction présente des difficultés particulières.

Article 5 : Sont dispensés de l'obligation prévue par l'article 3 les immeubles ou groupes d'immeubles dans lesquels l'aménagement d'une conciergerie est techniquement impossible

ou entraînerait pour l'année qui suit la date de publication du présent dahir une réduction du montant annuel brut des loyers de plus de 33%.

La valeur locative des locaux, prise en considération, est celle qui est déterminée par le service des impôts urbains.

Article 6 : Les logements de concierge doivent satisfaire aux normes déterminées par la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et d'habitat et à toutes autres prescriptions fixées, le cas échéant, par décret.

Titre IV : Dispositions Communes

Article 7 : La charge d'embaucher le concierge ou le préposé à l'entretien incombe au propriétaire ou, le cas échéant, au responsable de gestion de l'immeuble, dans des conditions qui seront fixées par décret.

Article 8 : Nonobstant toutes dispositions légales ou contractuelles contraires ou tout usage contraire, le montant des salaires et des charges sociales résultant de l'application du présent dahir est supporté pour un tiers par le propriétaire de l'immeuble et, pour les deux tiers, par les occupants de celui-ci par incorporation aux charges locatives.

Dans les immeubles en copropriété, la totalité des salaires et des charges résultant de l'installation de la conciergerie et de l'entretien est répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs droits.

Titre V : Dispositions Spéciales Aux Immeubles D'habitat Economique

Article 9 : Tout immeuble ou groupe d'immeubles d'habitat économique comprenant de vingt à quarante appartements, situé dans le champ d'application du présent dahir, doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes et être pourvu d'un concierge, pour en assurer la garde et l'entretien.

Si le nombre d'appartements de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dépasse quarante, l'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont obligatoires.

Il en est de même chaque fois que le nombre d'appartements dépasse un multiple de quarante.

Article 10 : La surface utile du local à usage de conciergerie ne doit pas être inférieure à :

- 30 m² pour une consistance d'une pièce, cuisine et salle d'eau, dans tout immeuble ou groupe d'immeubles ne comportant pas plus de trente appartements ;
- 45 m² pour une consistance de deux pièces, cuisine et salle d'eau, dans tout immeuble ou groupe d'immeubles comportant de trente et un à quarante appartements.

Pour toute tranche supplémentaire au-delà de quarante et comportant soit moins de trente appartements, soit de trente à quarante appartements, la surface utile du local doit être celle définie ci-dessus pour le nombre d'appartements correspondant.

Article 11 : Est considéré comme immeuble d'habitat économique, au sens du présent dahir, tout immeuble ou groupe d'immeubles :

- soit situé dans les zones d'habitat économique créées dans les conditions prévues par le décret n° 2-64-445 du 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ou définies par les plans d'aménagement et construit en application de la réglementation approuvée par ce décret ;

- soit ayant une valeur immobilière totale ne dépassant pas les seuils fixés par la réglementation se rapportant à l'octroi des prêts à la construction et à l'acquisition des logements économiques.

Titre VI : Concierges Et Préposes A L'entretien

Chapitre Premier : Statut Des Concierges

Article 12 : Les dispositions de la législation du travail et de la sécurité sociale sont applicables aux concierges, sous réserve des dispositions de l'article 13.

Article 13 : Le salaire est librement fixé par entente entre les parties. Le logement du concierge constitue une partie de sa rémunération.

Les avantages en nature accordés aux concierges entrent en ligne de compte pour la détermination du salaire. En aucun cas, ils ne peuvent, à eux seuls, tenir lieu de salaire. La part du salaire en nature, représentée, notamment, par la valeur locative de la conciergerie ne peut, en aucun cas, dépasser les 33 % du salaire brut du concierge.

La valeur locative prise en considération est celle qui est déterminée par le service des impôts urbains.

Article 14 : Le congé annuel payé dont bénéficient les concierges est soumis aux dispositions du chapitre XIV du dahir du 5 safar 1365 (9 janvier 1946) relatif aux congés annuels payés, tel qu'il a été modifié et complété.

Article 15 : Le concierge congédié par l'employeur ne peut être obligé de quitter son logement avant un délai de trois mois ou sans le paiement d'une indemnité égale au prix de la location trimestrielle d'un logement équivalent à celui qu'il occupe.

En cas de faute grave commise par le concierge dans l'exercice de ses fonctions, son renvoi immédiat ainsi que l'évacuation du logement peuvent être ordonnés, sur demande de l'employeur, par le juge des référés de la situation de l'immeuble.

Chapitre II : Statut Des Préposés A L'entretien

Article 16 : Les dispositions de la législation du travail et de la sécurité sociale sont applicables aux préposés à l'entretien.

Titre VII : Constatation Des Infractions Sanctions

Article 17 : Les infractions aux dispositions du présent dahir sont constatées, suivant le cas, par les officiers de police judiciaire ainsi que par les inspecteurs et contrôleurs du travail et le personnel des communes urbaines commissionné à cet effet.

Article 18 : Quiconque, tenu d'aménager ou de construire un logement de concierge, n'a pas exécuté ces obligations dans les délais prévus à l'article 4, est puni d'une amende de 500 à 2 000 DH.

Article 19 : Quiconque, tenu d'engager un concierge ou un préposé à l'entretien, commet l'une des infractions ci-après, est puni d'une amende de 2 000 à 5 000 DH :

1° défaut de déclaration de l'emploi vacant dans les délais prescrits ;

2° vacance de l'emploi pendant une durée supérieure à deux mois, sauf cas de force majeure prouvé ;

3° embauchage d'une personne en infraction aux dispositions du décret d'application prévu à l'article 21

L'autorité locale, dans le cas visé au paragraphe 2°, peut pourvoir d'office à l'emploi aux frais des personnes tenues de l'obligation d'engager un concierge ou un préposé à l'entretien.

Est nul et de nul effet le contrat conclu dans les conditions visées au paragraphe 3.

Article 20 : Les modalités d'application du présent dahir seront fixées par décret pris sur proposition du ministre de l'intérieur.

Article 21 : Le présent dahir portant loi sera publié au Bulletin officiel.

Fait à Rabat, le 24 Chaoual 1397 (8 Octobre 1977)

**Pour contreseing :
Le premier ministre,
AHMED OSMAN**