

TEXTES GENERAUX

Dahir n° 1-16-160 du 15 moharrem 1438 (17 octobre 2016) portant nomination de Monsieur Abdel-Ilah BENKIRAN, Chef du gouvernement.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes – puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment son article 47.

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER. – A compter du 8 moharrem 1438 (10 octobre 2016) Monsieur Abdel-Ilah BENKIRAN est nommé Chef du gouvernement.

ART. 2. – Le présent dahir sera publié au *Bulletin officiel*.

Fait à Casablanca, le 15 moharrem 1438 (17 octobre 2016).

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6509 du 15 moharrem 1438 (17 octobre 2016).

Dahir n°1-16-49 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n° 106-12 modifiant et complétant la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes – puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n° 106-12 modifiant et complétant la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Rabat, le 19 rejeb 1437 (27 avril 2016).

Pour contresigner :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

*

* *

Loi n° 106-12 modifiant et complétant la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article premier

Les dispositions des articles 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 45, 50, 51, 55 et 59 de loi n° 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), sont modifiées comme suit :

« Chapitre premier

« Dispositions générales

« Article premier. – Les dispositions de la présente loicommunes.

« 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.

(La suite sans modification.)

« Article 2. – 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 4. – 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 généralecommun.

« Article 5. – 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..... leurs sous-sols ;

« – le droit d'excavation.

« Article 6. – 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. – 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 fraction indivise.

« Article 9. – Le règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants :

« – la destinationde leur usage ;

« – la définition des règles..... y afférent ;

« – la répartition.....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..... 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 11. – 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'immeublesur 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. – Sous peine...ladite profession.

« La liste nominative de la justice.

« Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour de Cassation conformément à la loi régissant la profession d'avocat.

« Les conditionsvoie 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

« Section première. – Le syndicat des copropriétaires

« Article 13. – 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 un syndic et son adjoint.

(la suite sans modification.)

« Article 14. – Tout copropriétaire 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 l'immeuble.

« Le règlement privative.

« Si plusieurs 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.

« Section 2. – L'assemblée générale

« Article 15. – L'assemblée générale confiée à un syndic ou à son adjoint.

« Article 17. – L'assemblée générale 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. – 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 en copropriété.

« Article 19. – 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 des immeubles.

« A défaut du tribunal de première instance.

« L'assemblée l'ordonnance de nomination.

« Le syndic renouvelable.

« Le syndic du présent article.

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

« Article 21. – L'assemblée générale statue, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, sur les questions suivantes :

« – élaboration et jouissance ;

« – réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble
« tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement ;

« – désignation et révocation du syndic et de son adjoint ;

« – révision parties privatives ;

« – fixation des émoluments du syndic et de son salaire
« le cas échéant ;

« – approbation du budget du syndicat, fixation des charges, du plafond des dépenses et de la réserve
« pour la prise en charge des grands travaux d'entretien ;

« – réalisation des grands travaux d'entretien ;

« – souscription à une assurance collective contre tout risque pouvant affecter l'immeuble tel que l'incendie, l'explosion, les fuites d'eau et autres ;

« – mandater le syndic ou des tiers pour prendre certaines mesures ;

« – institution d'un droit de préférence pour tous les actes emportant transfert de propriété à titre onéreux en indiquant les modalités d'exercice de ce droit et ses délais dans le règlement de copropriété ;

« – démolition partielle de l'immeuble.

« Article 22. – Sont prises à l'unanimité des copropriétaires les décisions concernant les questions suivantes :

« – édification à usage individuel ;

« :

« – cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices dans les parties dont les travaux sont achevés lorsqu'il s'agit des immeubles prévus au deuxième alinéa de l'article 1^{er} ci-dessus ;

« – réalisation parties communes ;

« – transformation de parties communes en parties privatives à usage privé, à l'exception des parties communes prévues à l'article 4 ci-dessus ;

« – droit de surélévation ou d'excavation ;

« – démolition totale de l'immeuble.

« Article 24. – Pour faire face aux dépenses mentionnées à l'article 36 ci-dessous, l'assemblée générale une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, elle est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Elle prend ses décisions selon les modalités prévues à l'article 21 ci-dessus.

« Les copropriétaires l'assemblée générale.

« En cas de nécessité, le syndic peut demander aux copropriétaires de verser une contribution supplémentaire lors de l'année en cours à charge de la soumettre à l'approbation de l'assemblée générale suivante.

« Les comptes précédent approuvé.

« Les charges par le règlement.

« Article 25. – Le syndic recouvre les contributions « exigibles et n'a besoin d'aucune autorisation préalable de « l'assemblée générale pour les réclamer par voie de justice.

« A défaut du versement à sa date d'exigibilité de la « provision prévue aux articles 24 et 36 de la présente loi, les « autres son destinataire.

« Si le copropriétaire débiteur reçoit la mise en demeure « réclamant le paiement sans y donner suite, le syndic engage « la procédure d'injonction de payer prévue à l'article 25 bis « ci-après.

« Après avoir malgré l'appel.

« Section 3. – Le syndic et son adjoint

« Article 26. – Le syndic est chargé notamment :

« – d'exécuter il est assigné ;

« – de collecter contre récépissé ;

« – de délivrer un récépissé de décharge au « copropriétaire en du syndicat ;

« – d'établir chaque copropriétaire ;

« – d'informer les copropriétaires de la situation de la « trésorerie du syndicat, au moins tous les six mois ;

« – de tenir du syndicat ;

« – d'entreprendre déléguées ;

« – d'ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat « et y déposer immédiatement les sommes et les valeurs « perçues au profit du syndicat ;

« – de représenter le syndicat en justice.

« Article 27. – En cas que le syndic.

« Le syndic ses fonctions.

« En cas de différend, le syndic d'urgence.

« Le syndic ou son adjoint sont tenus responsables « du non accomplissement des tâches qui leurs sont dévolues.

« Article 28. – Le syndic ou son adjoint doivent présenter « un rapport sur le bilan de leurs activités à l'assemblée « générale.

« A l'expiration les liquidités.

« Après expiration première instance, en sa « qualité de juge des référés, d'ordonner à l'ancien syndic de « s'y plier sous astreinte.

« Article 30. – Dans un délai maximum de huit jours « suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, « le syndic ou le syndic du conseil syndical prévu à l'article 29 « ci-dessus, doivent, chacun en ce qui le concerne, notifier « de réunions.

« La notification est effectuée, soit par lettre « recommandée avec accusé de réception, soit par huissier « de justice ou par tout moyen légal de notification.

« Toute personne lésée peut avoir recours au président « du tribunal de première instance dans le ressort territorial « duquel se trouve l'immeuble pour contester en référé.

« Le syndic ou le syndic du conseil syndical peuvent, « selon le cas, demander au président exécutoire.

« Chapitre II bis

« Des droits et des obligations des copropriétaires

« Section première. – Les droits des copropriétaires

« Article 31. – 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.

« Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre, « doivent user des parties indivises dont les travaux sont « achevés qui concernent les immeubles mentionnés à l'article « premier ci-dessus, selon leur affectation de « l'immeuble.

« Le copropriétaire de copropriété. « Le locataire s'engage à respecter son contenu et les décisions « du syndicat des copropriétaires.

« Article 33. – Le copropriétaire parties divisées.

« Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou « l'occupant, de la nature des travaux ses occupants.

« En cas de le juge des référés pour y statuer.

« Article 34. – Le copropriétaire ou toute personne « ayant subi un préjudice par suite de l'exécution des travaux « prévus à l'article du préjudice.

« Section II. – Les obligations des copropriétaires

« Article 36. – Chacun parties communes.

« Chaque copropriétaire doit également participer « aux charges des services collectifs relatifs à la gestion de la « copropriété et des équipements communs selon l'utilité de « ces services et équipements pour chaque partie divise.

« Section III. – Les droits et obligations du syndicat

« Article 37. – La modification de la répartition des « charges communes ne peut être effectuée que sur décision « de l'assemblée générale conformément aux dispositions « des articles 21 et 24 de la présente loi. A défaut, elle est « fixée par le tribunal compétent, à la demande de l'un des « copropriétaires.

« Article 38. – Au cas la révision.

« Article 40. – Les créances du syndicat à l'égard de « l'un de ses membres bénéficient de l'hypothèque forcée sur « sa partie privative et sa quote-part dans les parties indivises « conformément aux dispositions de l'article 171 de la « loi n° 39-08 portant code des droits réels.

(La suite sans modification.)

« Article 42. – En cas de cession membre cédant.

« Le syndicat aux articles 25 et 25 bis ci-dessus.

« Article 43. – Les créances dans les cinq (5) ans « à compter de leur approbation par l'assemblée générale.

« Article 45. – En cas de des copropriétaires.

« En cas le tribunal de première instance « compétent est saisi.

« Les fonds sa rénovation.

« Les copropriétaires dont les équipements ou les constructions ont subi des dommages doivent participer aux frais des travaux au prorata de leurs droits.

« Article 50. – Doit être publié par une inscription sur les livres fonciers et sur le titre foncier originel et son duplicata, le règlement de copropriété auquel doivent être annexés les documents visés aux articles 10 et 11 ci-dessus.

« Article 51. – Outre..... doit contenir :

«

« – la description sommaire de la division de l'immeuble par étages, appartements, locaux ou villas et l'indication de la liste des fractions divisées et indivises, leur situation dans le bâtiment, leurs superficies, leurs hauteurs et leurs contenus ;

« – un tableau de répartition des quotes-parts relatives à chaque partie divisée.

« Article 55. – Le duplicata du titre foncier est délivré, le cas échéant, au syndic après accord de l'assemblée générale.

« Le syndic peut également, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, obtenir les documents suivants :

« – le plan topographique indiquant les limites et la superficie du sol sur lequel est érigée la copropriété ;

« – le plan ou les plans topographiques de toutes les parties communes indiquant leurs superficies ;

« – les plans topographiques des parties privatives dans la copropriété.

« Article 59. – En cas au nom de l'ensemble des copropriétaires dans l'indivision en fonction foncier originel.

Article 2

Sont abrogées et remplacées comme suit, les dispositions des articles 10, 16, 20, 29, 39, 49, 52 et 54 de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejjeb 1423 (3 octobre 2002) :

« Article 10. – 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 16. – 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 20. – 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.

« Section IV. – Le conseil syndical

« Article 29. – Lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires, il est créé, de plein droit, un conseil syndical ayant pour mission d'assurer la gestion des parties communes, conformément au règlement de copropriété de l'ensemble des syndicats et aux décisions prises par les assemblées générales de ces syndicats.

« Le conseil syndical est composé d'office des syndics et leurs adjoints de tous les syndicats des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

« Le conseil syndical désigne à la majorité absolue parmi ses membres, et lors de sa première réunion, un syndic et son adjoint pour un mandat de deux ans renouvelable.

« Il tient ses réunions à la demande de deux ou plusieurs
« de ses membres, au moins une fois tous les six mois, et toutes
« les fois qu'il est jugé nécessaire.

« Les convocations et la tenue de l'assemblée générale
« du conseil syndical sont effectuées selon les mêmes modalités
« prévues pour le syndicat des copropriétaires.

« Le syndic du conseil syndical est révoqué à la majorité
« absolue des syndics et de leurs adjoints présents ou représentés
« dans l'assemblée générale ».

« Article 39. – Les copropriétaires des immeubles
« constitués au maximum, de vingt (20) titres
« fonciers distincts peuvent, à la majorité des trois quarts des
« voix des copropriétaires présents ou représentés, instituer
« entre eux un droit de préférence en ce qui concerne tous les
« actes emportant transfert de propriété à titre onéreux.

« Ce droit ne peut être exercé par les copropriétaires
« sur l'immeuble faisant l'objet d'un crédit-bail ou de tout
« autre crédit similaire, après sa cession au locataire ayant
« pris possession de l'immeuble.

« Il ne peut être exercé, également, en ce qui concerne
« les cessions à titre onéreux, par l'un des copropriétaires à
« son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou ses frères
« et sœurs.

« Chapitre V

« Dispositions particulières relatives aux biens immatriculés

« Article 49. – Il est établi par le conservateur de la
« propriété foncière un titre foncier distinct qui se compose
« de la fraction divisée avec la quote-part qui s'y rattache dans
« les parties communes. Mention y est faite également des
« clauses principales du règlement de copropriété.

« Toutes les charges inscrites dans le titre foncier
« originel sont portées sur les titres fonciers distincts, et sont
« radiées d'office du titre foncier originel. En cas de copropriété
« réalisée en étapes, il est sursis à cette radiation d'office jusqu'à
« établissement du dernier titre foncier distinct.

« Article 52. – Le conservateur de la propriété foncière
« procède, au besoin, à l'établissement d'un titre foncier spécial
« au nom du bénéficiaire de l'un des droits réels, dérivés du
« droit de propriété, prévus à l'article 9 de la loi n° 39-08 portant
« code des droits réels promulguée par le dahir n° 1-11-178 du
« 25 hija 1432 (22 novembre 2011), tel qu'elle a été complétée.

« Article 54. – Le titre foncier originel comporte toutes
« les parties communes, avec indication de leur numéros
« prévus dans le règlement de copropriété, leur emplacement,
« leur superficie et le nombre de niveaux de l'immeuble divisé,
« ainsi que le numéro du titre foncier relatif à chaque fraction
« divisée.

« Sont également portés sur le titre foncier originel, le
« cas échéant, les fractionnements des parties divisées.»

Article 3

Les dispositions de la loi n° 18-00 relative au statut de
la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir
n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002) sont complétées
par les articles 4 bis, 14 bis, 16 bis à 16 undecies, 25 bis, 26 bis,
26 ter, 27 bis, 27 ter, 29 bis à 29 quater, 35 bis, 35 ter, 36 bis, 37
bis, 37 ter, 40 bis, 40 ter, 45 bis, 59 bis à 59 terdecis suivants:

« Article 4 bis. – Les murs et les cloisons, non porteurs
« de bâtiment, séparant deux fractions divisées ou plus, sont
« considérés comme parties communes entre lesdites fractions
« uniquement.

« Section première. – Le syndicat des copropriétaires

« Article 14 bis. – 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 a droit d'acquérir des fractions divisées sans
« que celles-ci perdent leur caractère privatif.

« Section II. – L'assemblée générale

« Article 16 bis. – 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 16 ter. – 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 16 quater. – 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.

« A défaut de réponse à la demande mentionnée au
« 1^{er} 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 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 16 sexies. – 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 16 septies. – 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 16 octies. – 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 21, 22 et 24.

« Article 16 nonies. – 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 16 decies. – 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 16 undecies. – 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 25 bis. – Par dérogation aux dispositions de l'article 155 et suivants du Code de procédure civile, le président du tribunal de première instance compétent prononce l'injonction de payer sur la base des documents suivants :

« – Le procès-verbal de l'assemblée générale en vertu duquel est approuvé le montant des charges de l'année concernée ;

« – Le relevé de compte de dettes du propriétaire débiteur approuvé par le syndic ;

« – Le certificat de propriété prouvant la quote-part revenant au propriétaire débiteur dans les parties communes ;

« – Une attestation justifiant la mise en demeure du propriétaire tel que visé à l'article 25 ci-dessus.

« Cette injonction est assortie de l'exécution provisoire.

« Article 26 bis. – Les fonctions du syndic prennent fin dans les cas suivants :

« – la démission ;

« – l'expiration du mandat sauf s'il est renouvelé conformément au règlement de copropriété ;

« – la révocation ;

« – la dissolution dans le cas où le syndic est une personne morale ;

« – le décès.

« Article 26 ter. – Le syndic qui désire démissionner, doit
« en informer préalablement tous les propriétaires et les inviter à
« une assemblée générale tenue dans un délai de trente (30)
« jours à partir de la date de la notification, selon les modalités
« et les conditions prévues à l'article 16 quinquies de la
« présente loi.

« L'assemblée générale statue sur la gestion du syndic
« démissionnaire, au cours de la durée de son mandat et
« désigne un nouveau syndic.

« Le syndic démissionnaire est tenu, dans le même délai
« prévu au premier alinéa du présent article, de remettre à son
« adjoint tous les documents, archives et registres du syndicat
« et de l'immeuble, ainsi que la situation de trésorerie et tous
« les biens du syndicat y compris les liquidités.

« Lorsque la passation des consignes susmentionnée,
« n'est pas effectuée, l'adjoint du syndic peut demander au
« président du tribunal de première instance statuant en référé,
« d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

« Article 27 bis. – Le syndic, son adjoint ou les deux à
« la fois sont révoqués à la même majorité prévue à
« l'article 21 ci-dessus.

« Article 27 ter. – En cas de démission de l'adjoint du
« syndic, le syndic adresse une convocation aux copropriétaires
« pour la tenue d'une assemblée générale dans un délai d'un
« mois (30 jours) à compter de la date de la démission, en vue
« de désigner un nouvel adjoint.

« Article 29 bis. – Les décisions du conseil syndical
« sont prises à la majorité absolue des syndics de l'ensemble
« immobilier et de leurs adjoints présents ou représentés à
« l'assemblée générale.

« Article 29 ter. – La fonction des membres du
« conseil syndical ne donne pas droit à rémunération et ils
« sont responsables à titre personnel en cas de manquement
« à leurs obligations.

« Article 29 quater. – Les dépenses de gestion et d'entretien
« des parties communes de l'ensemble immobilier sont à
« la charge des syndicats des copropriétaires de l'ensemble
« immobilier.

« Article 35 bis. – Le propriétaire ayant subi un préjudice
« par suite d'exécution des travaux prévus à l'article 33 ci-dessus,
« a droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires.
« Ce dernier a droit de se retourner contre l'auteur du
« préjudice.

« Article 35 ter. – Lorsqu'un copropriétaire considère que
« sa participation aux charges est supérieure à sa quote-part,
« il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en
« demander la révision.

« Dans ce cas, le procès est intenté, contre le syndicat
« des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

« Article 36 bis. – Au cas où l'un des copropriétaires ne
« s'acquiesce pas du paiement des charges et dépenses décidées
« par le syndicat dans le délai déterminé, le président du
« tribunal de première instance prononce une ordonnance
« d'injonction de payer conformément à l'article 25 bis ci-
« dessus dans un délai ne dépassant pas trois (3) mois.

« Article 37 bis. – Un compte de réserve peut être créé
« pour couvrir les dépenses inhabituelles ou urgentes. Il est
« approvisionné périodiquement par tous les copropriétaires,
« au moyen de contributions supplémentaires, dont la valeur et
« les modalités d'utilisation sont fixées par l'assemblée générale,
« conformément aux dispositions de l'article 21 ci-dessus.

« En cas d'urgence, le syndic peut utiliser le compte de
« réserve, à condition d'en informer chaque copropriétaire
« par écrit.

« Article 37 ter. – Les copropriétaires sont tenus de verser
« au syndic leurs contributions au compte de réserve, à la date
« fixée, sauf accord contraire.

« Article 40 bis. – lorsque le copropriétaire s'abstient
« d'inscrire une hypothèque conventionnelle au profit du
« syndicat, le syndic établit un état indiquant le montant de
« la dette exigible, accompagné d'une copie certifiée conforme
« à l'originale de la décision de l'assemblée générale fixant le
« montant du budget et la répartition des dépenses.

« Ces documents sont envoyés par lettre recommandée
« avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout
« moyen légal de notification, à l'adresse du propriétaire dans
« l'immeuble en copropriété ou à l'adresse de correspondance
« déclarée au syndic.

« Le président du tribunal de première instance
« compétent, après expiration d'un délai de huit (8) jours de
« la réception de la correspondance précitée et sur demande
« du syndic, ordonne l'inscription d'une hypothèque forcée
« sur le titre foncier distinct du propriétaire débiteur.

« Le syndic peut demander la mainlevée de l'hypothèque
« forcée ou sa radiation, à l'extinction de la dette et ce, sans
« aucune restriction particulière.

« Article 40 ter. – Il est procédé à la mainlevée et à la
« radiation de l'hypothèque par ordonnance du président du
« tribunal compétent, s'il constate que le copropriétaire
« débiteur s'est acquitté de sa dette et l'a déposée à la caisse
« du tribunal en faveur du créancier hypothécaire.

« Article 45 bis. – Lorsque la majorité des copropriétaires
« concernés par les parties détruites de l'immeuble, décident
« la non reconstruction, ils peuvent demander au syndicat
« des copropriétaires la liquidation de leurs droits dans la
« copropriété et leur indemnisation dans la limite des sommes
« perçues suite à la destruction. En cas de litige, le président
« du tribunal de première instance compétent est saisi.

« Chapitre V bis

« Les procédures de traitement

« des difficultés de gestion de la copropriété

« Article 59 bis. – Lorsque le syndicat des copropriétaires
« est incapable de s'acquiescer des dettes exigibles ou de
« conserver la copropriété, le président du tribunal de première
« instance, statuant en référé, peut désigner un administrateur
« provisoire à la demande du syndic ou de 10 % de l'ensemble
« des copropriétaires.

« Le syndic, son conjoint, ses ascendants, ses descendants
« ou ses employés ne peuvent être administrateur provisoire.

« Article 59 ter. – L'ordonnance du président du tribunal, « fixe la mission de l'administrateur provisoire et sa durée « qui ne doit pas dépasser une année. Elle peut la modifier, « la proroger ou y mettre fin.

« Article 59 quater. – L'administrateur provisoire « prend les mesures susceptibles de redresser la situation de « la copropriété. A cet effet, il est investi des mêmes pouvoirs « que le syndic.

« Dans ce cas, le mandat du syndic et de son adjoint et « la tenue de l'assemblée générale, cessent de plein droit, sous « réserve de l'article 59 nonies.

« Toutefois, la désignation de l'administrateur provisoire « ne met pas fin aux attributions du conseil syndical des « ensembles immobiliers.

« Article 59 quinquies. – La décision de désignation de « l'administrateur provisoire est notifiée aux copropriétaires « soit par le syndic soit par l'administrateur provisoire lui- « même, par lettre recommandée avec accusé de réception, « par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification, « dans un délai d'un mois à compter de la date de la décision « du tribunal de première instance.

« Article 59 sexies. – l'administrateur provisoire accomplit « lui-même la mission qui lui est assignée ou se fait assister par « toute autre personne désignée par le président du tribunal, « sur sa proposition, si la continuité du syndicat l'exige.

« Article 59 septies. – La désignation de l'administrateur « provisoire suspend de plein droit, pour la durée de son « mandat, toute action en justice intentée par les créanciers « avant la décision relative à la désignation de l'administrateur « provisoire, tendant à :

« – condamner le syndicat au paiement d'une somme « d'argent ;

« – résilier des contrats, notamment ceux de fourniture ou « d'assurance faute de paiement d'une somme d'argent.

« Il est également interdit de plein droit, pendant la durée « mentionnée au premier alinéa ci-dessus, toute voie d'exécution « de la part desdits créanciers à l'encontre du syndicat ainsi « que les délais impartis sous peine de déchéance.

« Article 59 octies. – Sauf en cas d'urgence, « l'administrateur provisoire est tenu, avant de prendre les « décisions qu'il juge nécessaires pour l'accomplissement de « sa mission, de consulter le conseil syndical, comme il peut « convoquer les copropriétaires pour information et pour avis.

« Il doit à cet effet, fixer le mode de financement pour la « mise en œuvre de la ou des décisions à prendre.

« Les décisions prises sont notifiées aux copropriétaires « par l'administrateur provisoire, par lettre recommandée « avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout « moyen légal de notification, dans un délai de huit (8) jours à « compter de leur date d'adoption. Elles sont inscrites sur un « registre numéroté établi à cet effet, visé par le président du « tribunal compétent.

« Article 59 nonies. – L'administrateur provisoire est tenu, « avant la fin de son mandat, de convoquer l'assemblée « générale conformément aux conditions énoncées à « l'article 16 quinquies ci-dessus, en vue d'approuver le projet du « budget prévisionnel et désigner un nouveau syndic et son « adjoint.

« Article 59 decies. – L'administrateur provisoire rend « un rapport écrit concernant sa mission, sur ordonnance « du président du tribunal de première instance compétent et , « dans tous les cas, à l'expiration de son mandat.

« L'administrateur provisoire dépose le rapport au greffe « du tribunal de première instance compétent et informe les « copropriétaires du lieu et des modalités de consultation « dudit rapport.

«Chapitre V ter

« Le contentieux relatif à la copropriété

« Article 59 undecies. – Le tribunal de première instance du « lieu de la copropriété est compétent pour statuer sur tout « litige se rapportant à l'application des dispositions de la « présente loi.

« Article 59 duodecies. – Les recours contre les décisions « de l'assemblée générale doivent être introduits, sous peine de « prescription, dans un délai de deux mois à compter de la date « de leur notification, par le syndic ou toute autre personne « concernée.

« Article 59 terdecies. – Le président du tribunal « de première instance, dans le ressort duquel se situe la « copropriété, est compétent pour rendre les ordonnances « judiciaires suivantes :

« – les injonctions de payer des contributions exigibles « dans le cadre du budget prévisionnel ;

« – les ordonnances rendues suite aux demandes « d'inscription d'hypothèques en garantie du paiement « des charges ;

« – l'ordonnance obligeant le syndic au terme de son « mandat, à remettre les documents comptables, les « archives et les liquidités à son successeur ;

« – l'ordonnance obligeant le copropriétaire à autoriser « la réalisation de travaux relatifs aux parties indivises « qui interviennent en totalité ou en partie à l'intérieur « de sa partie divise ;

« – les ordonnances en référés relatives aux demandes « de désignation de l'administrateur provisoire pour les « copropriétés en difficulté de gestion.

Article 4

Dispositions finales

Les copropriétaires des immeubles, bâtis avant l'entrée en vigueur de la présente loi, sont tenus d'adapter le règlement de copropriété à ses dispositions, avant l'expiration de l'année suivant celle de son entrée en vigueur.

A défaut d'adaptation du règlement par l'assemblée générale pour une raison quelconque, le syndicat ou l'un des copropriétaires peut demander l'approbation des modifications par le président du tribunal de première instance compétent, en sa qualité de juge des référés.

A défaut d'adaptation dans le délai imparti au 1^{er} alinéa ci-dessus les clauses en contradiction avec les dispositions de la présente loi, sont réputées nulles.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6465 du 9 chaabane 1437 (16 mai 2016).