

Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis¹ tel qu'il a été modifié et complété par le dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n°106-12.²

Chapitre Premier : Dispositions générales

Article Premier

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.³

Article 2

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, 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.

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.⁴

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.

¹ - Publié au Bulletin Officiel n° 5054 du 2 ramadan 1423 (7 novembre 2002), page n°1216.

² - Publié au Bulletin Officiel n°6514 du 3 safar 1438 (3 novembre 2016), page n°1664.

³ - Modifié en vertu de l'article premier du dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n°106-12.

⁴ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

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, 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.⁵

Article 4 bis

Les murs et les cloisons, non porteurs de bâtiment, séparant deux fractions divises ou plus, sont considérés comme parties communes entre lesdites fractions uniquement.⁶

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 d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
- le droit d'excavation.⁷

⁵ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁶ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁷ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

Article 6

Sauf disposition contraire des titres de propriété ou que l'assemblée générale 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 de l'immeuble au moment de l'établissement 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.⁸

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 des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut ni user de sa fraction divise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.⁹

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 réglementaire¹⁰.

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.

⁸ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁹ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

¹⁰ - Est promulgué le décret n° 2-17-354 du 3 safar 1439 (23 octobre 2017) fixant le règlement type de la copropriété et publié au Bulletin Officiel n° 6635 du 1^{er} janvier 2018, version en arabe uniquement.

Article 9

Le règlement de copropriété¹¹ 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 divise ;
- 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.¹²

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 foncière¹³.

¹¹ - L'article 4 de la loi 106-12 précitée prévoit les dispositions finales et stipule expressément que :
« Les copropriétaires des immeubles, bâties 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 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. »

¹² - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

¹³ - Publié au Bulletin Officiel n° 6280 du 10 chaoual 1435 (7 août 2014), page n° 3838.

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.¹⁴

Article 11

Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelles faites conformément à la loi doit faire l'objet, pour les immeubles immatriculés, 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.¹⁵

Article 12

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

¹⁴ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

¹⁵ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

professionnel appartenant à une profession juridique 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.

Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour de Cassation¹⁶ 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.¹⁷

Chapitre II : De l'administration et de la gestion de la copropriété¹⁸

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.

¹⁶ - Est promulgué le dahir n° 1-11-170 du 27 kaada 1432 (25 octobre 2011) portant promulgation de la loi n°58-11 relative à la cour de cassation modifiant le dahir n°1-57-223 du 2 rabii I 1377 (27 septembre 1957) relatif à la cour suprême, publié au Bulletin Officiel n° 5989 bis du 28 kaada 1432 (26 octobre 2011), page n° 5228, version en arabe uniquement.

¹⁷ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

¹⁸ - L'appellation du chapitre II a été modifiée en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

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 répartitions de l'immeuble et des travaux effectués pour sa maintenance.

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice.¹⁹

Article 14

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 divise dans l'immeuble.

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

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.²⁰

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 divises sans que celles-ci perdent leur caractère privatif.²¹

¹⁹ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

²⁰ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

²¹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

Section II : L'assemblée générale²²

Article 15

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.²³

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.²⁴

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.²⁵

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.²⁶

²² - Ajoutée en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

²³ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

²⁴ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

²⁵ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

²⁶ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

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.²⁷

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 leur avenants ainsi que les documents justifiant les dépenses relatives à chaque catégorie des charges dues.²⁸

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

²⁷ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

²⁸ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

générale peut délibérer sur lesdites questions.²⁹

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.³⁰

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 24.³¹

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 divises 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.³²

Article 16 decies

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la fraction divise qui lui revient. Toutefois, si un propriétaire dispose d'un

²⁹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

³⁰ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

³¹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

³² - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

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.³³

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.³⁴

Article 17

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.³⁵

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.

³³ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

³⁴ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

³⁵ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

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 l'application du règlement de copropriété et, en général, celles relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.³⁶

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 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.

A 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.

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

L'autorité administrative locale compétente est informée de la désignation des organes de gestion de la copropriété.³⁷

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 ;

³⁶ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

³⁷ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

- 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)³⁸ relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.³⁹

Article 21

L'assemblée générale statue, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, sur les questions suivantes :

- élaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage 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 de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la présente loi en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs 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.⁴⁰

Article 22

Sont prises à l'unanimité des copropriétaires les décisions concernant les questions suivantes :

- édification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création de locaux à usage individuel ;
- conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble

³⁸ - Publié au Bulletin Officiel n° 3388 bis du 26 chaoual 1397(10 octobre 1977), page n°1117.

³⁹ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

⁴⁰ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et à son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude ;

- création ou aménagement de locaux à usage collectif ;
- 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 de travaux devant apporter des transformations aux 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.⁴¹

Article 23

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa partie individuelle.

Article 24

Pour faire aux dépenses mentionnées à l'article 36 ci-dessous, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et 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 versent au syndicat des provisions pour le financement du budget voté. L'assemblée générale peut fixer le montant et les modalités de versement. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par 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 du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

⁴¹ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.⁴²

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 provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée, avec accusé de réception, restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de 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 constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.⁴³

Article 25 bis

Par dérogation aux dispositions de l'article 155 et suivant 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.⁴⁴

42 - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

43 - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

44 - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

Section III : Le syndic et son adjoint⁴⁵

Article 26

Le syndic est chargé notamment :

- d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;
- de collecter les participations des copropriétaires aux charges 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 trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire;
- d'informer les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat, au moins tous les six mois ;
- de tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et 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 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.⁴⁶

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.⁴⁷

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

⁴⁵ - Ajoutée en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁴⁶ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁴⁷ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

(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.⁴⁸

Article 27

En cas de décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement les mêmes attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de différend, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint sont tenus responsables du non accomplissement des tâches qui leurs sont dévolues.⁴⁹

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.⁵⁰

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.⁵¹

Article 28

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

⁴⁸ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁴⁹ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁵⁰ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁵¹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

A l'expiration de sa mission, le syndic ou son adjoint est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres du syndicat et de l'immeuble, la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.⁵²

Section IV : le conseil syndical⁵³

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.⁵⁴

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.⁵⁵

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.⁵⁶

⁵² - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁵³ - Ajoutée en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

⁵⁴ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée

⁵⁵ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁵⁶ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

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.⁵⁷

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 à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux 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 les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndic ou le syndic du conseil syndical peuvent, selon le cas, demander au président du tribunal de première instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.⁵⁸

Chapitre II bis : Des Droits et des obligations des copropriétaires⁵⁹

Section première : les droits des copropriétaires⁶⁰

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, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divise est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété.

Le locataire s'engage à respecter son contenu et les décisions du syndicat des copropriétaires.⁶¹

⁵⁷ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁵⁸ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁵⁹ - Ajouté en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁶⁰ - Ajoutée en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁶¹ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

Article 32

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

Article 33

Le copropriétaire, ses ayants droit ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

En cas de refus par l'un des copropriétaires, le litige peut être porté devant le juge des référés pour y statuer.⁶²

Article 34

Le copropriétaire ou toute personne ayant subi un préjudice par suite de l'exécution des travaux prévus à l'article précédent a droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires. Ce dernier a le droit de se retourner contre l'auteur du préjudice.⁶³

Article 35

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers.

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.⁶⁴

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

⁶² - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁶³ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁶⁴ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

présence, le cas échéant, du syndic.⁶⁵

Section II : les obligations des copropriétaires⁶⁶

Article 36

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des 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 équipement pour chaque partie divise.⁶⁷

Article 36 bis

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte 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.⁶⁸

Section III : les droits et obligations du syndic⁶⁹

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.⁷⁰

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.⁷¹

⁶⁵ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁶⁶ - Ajoutée en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁶⁷ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁶⁸ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁶⁹ - Ajoutée en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁷⁰ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁷¹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

Article 37 ter

Les copropriétaires sont tenus de verser au syndic leurs contributions au compte de réserve, à la date fixée, sauf accord contraire.⁷²

Article 38

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.⁷³

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.⁷⁴

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.

L'hypothèque est levée et radiée par ordonnance du président du tribunal s'il constate que le copropriétaire débiteur s'est acquitté de sa dette et l'a déposée à la caisse du tribunal compétent en faveur du créancier hypothécaire.

Celui qui a constitué l'hypothèque peut la lever.⁷⁵

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

⁷² - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁷³ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁷⁴ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

⁷⁵ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

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.⁷⁶

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.⁷⁷

Article 41

Les créances du syndicat bénéficient d'un privilège sur les meubles se trouvant dans l'appartement ou le local et sur la valeur locative conformément aux dispositions de l'article 1250 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et contrats.

Article 42

En cas de cession d'une partie divise, le cessionnaire est solidairement responsable avec le cédant à l'égard du syndicat pour garantir le paiement des créances du syndicat dues au membre cédant.

Le syndicat peut intenter une action en remboursement des créances exigibles au cessionnaire conformément aux procédures prévues aux articles 25 et 25 bis ci-dessus.⁷⁸

Article 43

Les créances du syndicat relatives aux charges communes à l'encontre des copropriétaires sont prescrites si elles ne sont pas réclamées, dans les cinq (5) ans à compter de leur approbation par l'assemblée générale.⁷⁹

⁷⁶ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁷⁷ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁷⁸ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁷⁹ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

Chapitre III : Droit de surélévation, d'excavation et reconstruction de l'immeuble

Article 44

Le droit de surélévation ou le droit d'excavation ne peut être fondé que s'il est expressément autorisé par les lois en vigueur et approuvé à l'unanimité par les copropriétaires.

Article 45

En cas de destruction totale de l'immeuble, la décision de sa reconstruction est prise à l'unanimité des copropriétaires.

Lorsqu'il s'agit d'une destruction partielle, la décision de la remise en état de la partie endommagée est prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

En cas de litige, le tribunal de première instance compétent est saisi.

Les fonds générés par la destruction de l'immeuble doivent être affectés à sa reconstruction ou à 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.⁸⁰

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.⁸¹

Chapitre IV : Les coopératives et les associations d'habitat

Article 46

La présente loi s'applique aux coopératives et associations d'habitat en tenant compte des dispositions suivantes.

Article 47

Conformément aux dispositions de la présente loi, les coopératives et les associations d'habitat sont tenues d'élaborer un règlement de copropriété.

Article 48

En cas de dissolution de la coopérative ou de l'association, un syndicat composé

⁸⁰ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁸¹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

des membres de la coopérative ou de l'association est créé de plein droit, en raison de l'existence des parties communes affectées à l'usage commun.

Chapitre V : Dispositions particulières relatives aux biens

immatriculés⁸²

Article 49

Il est établi par le conservateur de la propriété foncière un titre foncier distinct qui se compose de la fraction divise 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.⁸³

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.⁸⁴

Article 51

Outre les renseignements prévus par l'article 9 ci-dessus, le règlement de copropriété doit contenir :

- l'intention du propriétaire de se conformer au statut de la copropriété et de son inscription sur les livres fonciers ;
- la description de l'immeuble et ses références foncières ;
- la description sommaire de la division de l'immeuble par étages, appartements, locaux ou villas et l'indication de la liste des fractions divises 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 divise.⁸⁵

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

⁸² - L'appellation du chapitre V a été modifiée en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

⁸³ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

⁸⁴ - Modifié en vertu de l'article premier la loi n°106-12 précitée.

⁸⁵ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

droit de propriété, prévu à l'article 9 de la loi n° 39-08 portant code des droits réels⁸⁶ promulguée par le dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011), tel qu'elle a été complétée.⁸⁷

Article 53

Le titre originel, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties communes est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires immédiatement après l'établissement des titres fonciers relatifs aux parties divisées.

Article 54

Le titre foncier originel comporte toutes les parties communes, avec indication de leurs 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.⁸⁸

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.⁸⁹

Article 56

Les titres fonciers distincts comportent la description des fractions divisées qui les composent avec indication de leur surface et leur hauteur et la description sommaire des parties indivises les intéressant. Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.

⁸⁶ - Publié au Bulletin Officiel n° 5998 du 24 novembre 2011, page n°5587, version en arabe uniquement.

⁸⁷ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

⁸⁸ - Abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12 précitée.

⁸⁹ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

Article 57

Lorsque plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise.

Le titre foncier originel portera le nom de la personne qui est devenue propriétaire de l'ensemble des fractions divisées de l'immeuble et que de ce fait le syndicat des copropriétaires n'existe plus et les titres parcellaires sont fusionnés avec le titre originel.

Article 58

Tout fractionnement d'une partie divisée doit être autorisé par le syndicat des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix.

Article 59

En cas de destruction totale de l'immeuble, régi par les dispositions de la présente loi, le conservateur peut, à la demande des ayants droit, radier les titres fonciers des parties divisées et inscrire le titre foncier originel des parties communes au nom de l'ensemble des copropriétaires dans l'indivision en fonction des quotes-parts indiquées dans le règlement de copropriété, tout en procédant obligatoirement au transfert des droits et charges inscrits au titre foncier originel.⁹⁰

Chapitre V bis : Les procédures de traitement des difficultés de gestion de la copropriété ⁹¹

Article 59 bis

Lorsque le syndicat des copropriétaires est incapable de s'acquitter 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.⁹²

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.⁹³

⁹⁰ - Modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12 précitée.

⁹¹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁹² - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁹³ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

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.⁹⁴

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.⁹⁵

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.⁹⁶

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.⁹⁷

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.

⁹⁴ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁹⁵ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁹⁶ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁹⁷ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

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.⁹⁸

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.⁹⁹

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.¹⁰⁰

Chapitre V ter : Le contentieux relatif à la copropriété¹⁰¹

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.¹⁰²

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.¹⁰³

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 :

⁹⁸ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

⁹⁹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

¹⁰⁰ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

¹⁰¹ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

¹⁰² - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

¹⁰³ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.

- 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.¹⁰⁴

Chapitre VI : Dispositions finales

Article 60

La présente loi entre en vigueur dans un délai d'un an courant à compter de la date de sa publication au *Bulletin officiel*.

Article 61

A compter de la même date, sont abrogées les dispositions du dahir du 21 hija 1365 (16 novembre 1946) réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, tel qu'il a été modifié et complété.

¹⁰⁴ - Ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12 précitée.