

# Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. (B O du 7 novembre 2002)

## Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

### 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 et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

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

**Article 2 :** 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.

**Article 3 :** Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

**Article 4 :** Sont réputées parties communes :

- le sol<sup>o</sup>;
- les gros oeuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelque soit leur profondeur ;
- la façade de l'immeuble<sup>o</sup>;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun<sup>o</sup>;
- les loges des gardiens et des concierges ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun<sup>o</sup>;
- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives<sup>o</sup>;
- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun.

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres<sup>o</sup>.

- les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel<sup>o</sup>;

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

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

**Article 5 :** Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes<sup>o</sup>

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

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

**Article 6 :** Sauf disposition contraire des titres de propriété, 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.

**Article 7 :** Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition 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.

**Article 8 :** Tout immeuble en **copropriété** soumis aux dispositions de la présente loi est régi par un règlement de **copropriété** .

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

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

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

**Article 9 :** Le règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants<sup>o</sup>

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage<sup>o</sup>;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent<sup>o</sup>;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et de son adjoint et, le cas échéant, du conseil syndical. Toutefois, cette dernière disposition n'est pas obligatoire si le nombre des copropriétaires est inférieur à huit<sup>o</sup>;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divise.

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.

**Article 10 :** Sont accompagnés au règlement de copropriété, dès la mise en application de cette loi, les plans d'architecture ne varietur et les plans topographiques approuvés définissant les parties individuelles et communes.

**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 à la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble.

Un exemplaire du règlement de copropriété et des pièces y annexées sont obligatoirement joints à l'acte d'achat du lot. Il est fait mention dans l'acte d'acquisition que l'acheteur a pris connaissance du règlement de copropriété et des pièces y jointes.

Si l'immeuble est non immatriculé, le règlement de copropriété avec les modifications portées éventuellement sur lui est déposé au secrétariat-greffe du tribunal de première instance de la circonscription dont relève l'immeuble.

**Article 12 :** *(Rectif., BO 5092 du 20 mars 2003, page 238)* Sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique 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 suprême conformément à l'article 34 du dahir portant loi n° 1-93-162 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) organisant 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 actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat.

## **Chapitre II : De la copropriété**

### **Section Première : Le syndicat des copropriétaires**

**Article 13 :** Tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages et locaux tel que stipulé à l'article premier de cette loi, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a droit d'ester en justice même contre l'un des copropriétaires.

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

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

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

**Article 14 :** Tout copropriétaire est, de plein droit, membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote.

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.

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

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat.

**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, le cas échéant, au conseil syndical.

**Article 16 :** L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. L'assemblée générale procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et des textes législatifs en vigueur.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu, chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresse un projet d'ordre du jour.

**Article 17 :** Le règlement de copropriété définit les attributions de l'assemblée générale et les règles de son fonctionnement conformément à la présente loi.

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.

**Article 18 :** Sauf stipulation contraire prévue dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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.

Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra les décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 19 :** L'assemblée générale désigne parmi les copropriétaires présents ou représentés à la majorité des voix un syndic ainsi que son adjoint.

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 après avoir informé l'ensemble des copropriétaires et entendu les présents parmi eux.

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

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

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

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

**Article 20 :** L'assemblée générale est chargée de :

- prendre les décisions et mettre en place des mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance de l'immeuble ainsi que la sécurité et la quiétude de ses habitants<sup>o</sup>;
- gérer les parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de préserver la sécurité des usagers, d'assurer leur bonne jouissance et préserver l'esthétique et l'agencement de l'immeuble<sup>o</sup>;
- désigner et révoquer le syndic et son adjoint ;
- désigner le représentant du syndicat auprès du conseil syndical prévu à l'article 31 ci-après;
- autoriser le syndic ou les tiers d'ester en justice ;
- mandater le syndic ou les tiers à prendre certaines mesures<sup>o</sup>;
- approuver le budget du syndicat et fixer les charges et le plafond des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien.

**Article 21 :** A la majorité des trois quart des voix des copropriétaires, l'assemblée générale statue sur les questions suivantes<sup>o</sup>:

- 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<sup>o</sup>;
- réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement et la prise des dispositions afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées<sup>o</sup>;
- désignation, révocation et définition des conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge<sup>o</sup>;
- 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<sup>o</sup>;
- octroi à certains copropriétaires l'autorisation de réaliser, à leur frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale<sup>o</sup>;
- réalisation des grands travaux d'entretien ;
- installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires<sup>o</sup>;
- mise en place de mesures devant assurer la sécurité des habitants et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

**Article 22 :** Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes<sup>o</sup>:

- édification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou

création de locaux à usage individuel<sup>o</sup>;

- conclusion de tout acte ayant pour objet soit la cession d'une partie de l'immeuble 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<sup>o</sup>;

- création ou aménagement de locaux à usage collectif ;

- cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices<sup>o</sup>;

- réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

**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 face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, 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.

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.

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.

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.

**Article 25 :** A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 24 ci-dessus, 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.

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.

**Article 26 :** Le syndic est chargé notamment :

- d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné<sup>o</sup>;

- de concrétiser les décisions de l'assemblée générale, à moins qu'elles ne soient confiées au conseil syndical, aux propriétaires ou aux tiers<sup>o</sup>;

- de veiller au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées de l'immeuble et les équipements communs<sup>o</sup>;

- d'effectuer les réparations urgentes même d'office ;



- de préparer le projet du budget du syndicat en vue de son examen et de son approbation par l'assemblée générale;
- de collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé;
- de délivrer un récépissé 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;
- de communiquer la situation de la trésorerie du syndicat aux copropriétaires, au moins tous les trois 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;
- de représenter le syndicat en justice sur ordre spécial de l'assemblée générale.

**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 litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non accomplissement de ses tâches.

**Article 28 :** 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 statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

**Article 29 :** Lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires, il est créé un conseil dénommé conseil syndical qui a pour mission d'assurer la gestion des parties communes.

Le conseil syndical est composé d'un ou de plusieurs représentants de chaque syndicat des copropriétaires. Ils sont élus lors de la réunion tenue conformément aux dispositions de l'article 19 de la présente loi.

Le conseil syndical procède, lors de sa première réunion, à l'élection de son président parmi ses membres pour une durée de deux ans et tient ses réunions à la demande de son président ou à l'initiative de deux membres, toutes les fois qu'il est jugé nécessaire et, au moins une fois tous les six mois.

Le conseil syndical désigne son syndic à la majorité absolue.

Le conseil syndical assume les tâches qui lui sont confiées en vertu du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

**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 doit 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.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance du lieu de 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 et le syndic peuvent, le cas échéant, 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.

## **Section II : Droits et obligations particuliers des copropriétaires**

**Article 31 :** Tout copropriétaire a droit de disposer librement et pleinement de sa partie divisée de l'immeuble ainsi que les parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de legs ou autres.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre doit disposer et user des parties indivises 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 divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

**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, ses ayants droit 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 qui peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires levant le préjudice.

**Article 34 :** Le copropriétaire ayant subi un préjudice par suite d'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.

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



Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telle qu'indiquée à l'article 6 de la présente loi.

**Article 37 :** La modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée que par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires conformément aux dispositions des articles 21 et 36 de la présente loi.

Toute modification de la répartition des charges communes est décidée par l'assemblée générale à la même majorité, à défaut, elle est décidée, à la demande de l'un des copropriétaires, par le tribunal compétent.

**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.

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

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président du tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 de la présente loi.

**Article 39 :** Les copropriétaires 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 et prévoir les modalités d'exercice dudit droit et ses délais dans le règlement de copropriété.

**Article 40 :** Les créances du syndicat à l'égard de l'un de ses membres bénéficient de l'hypothèque forcée prévue à l'article 163 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

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.

**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 38 ci-dessus.

**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 deux ans à compter de leur approbation par l'assemblée générale.

### **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 compétent est saisi.

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

#### **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 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 spéciales relatives aux immeubles immatriculés**

**Article 49 :** Dans le cas de division d'immeubles par étages, appartements ou locaux, il est établi par voie de morcellement du titre foncier originel des titres fonciers distincts relatifs à chaque fraction divise.

Un titre foncier spécial est établi au nom de l'usufruitier, le cas échéant.

**Article 50 :** Doit être publié par une inscription sur le titre foncier, le règlement de copropriété auquel doivent être annexés, outre les documents visés à l'article 10 ci-dessus, le duplicata du titre foncier, le procès-verbal de division et les documents techniques qui seront fixés par voie réglementaire.

**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 par étages, appartements ou locaux et l'indication des différentes fractions divisées et indivises composant chaque niveau ;
- le tableau de répartition des quotes-parts relatives à chaque partie divise.

**Article 52 :** Les droits réels et les charges foncières relatifs à chaque fraction divise sont inscrits sur le titre foncier concerné.

**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 une description des parties indivises ainsi que les

clauses principales du règlement de copropriété.

**Article 55 :** Le duplicata du titre foncier originel est délivré au syndicat des copropriétaires.

**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.

**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 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.

## **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 hira 1365 (16 novembre 1946) réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, tel qu'il a été modifié et complété.