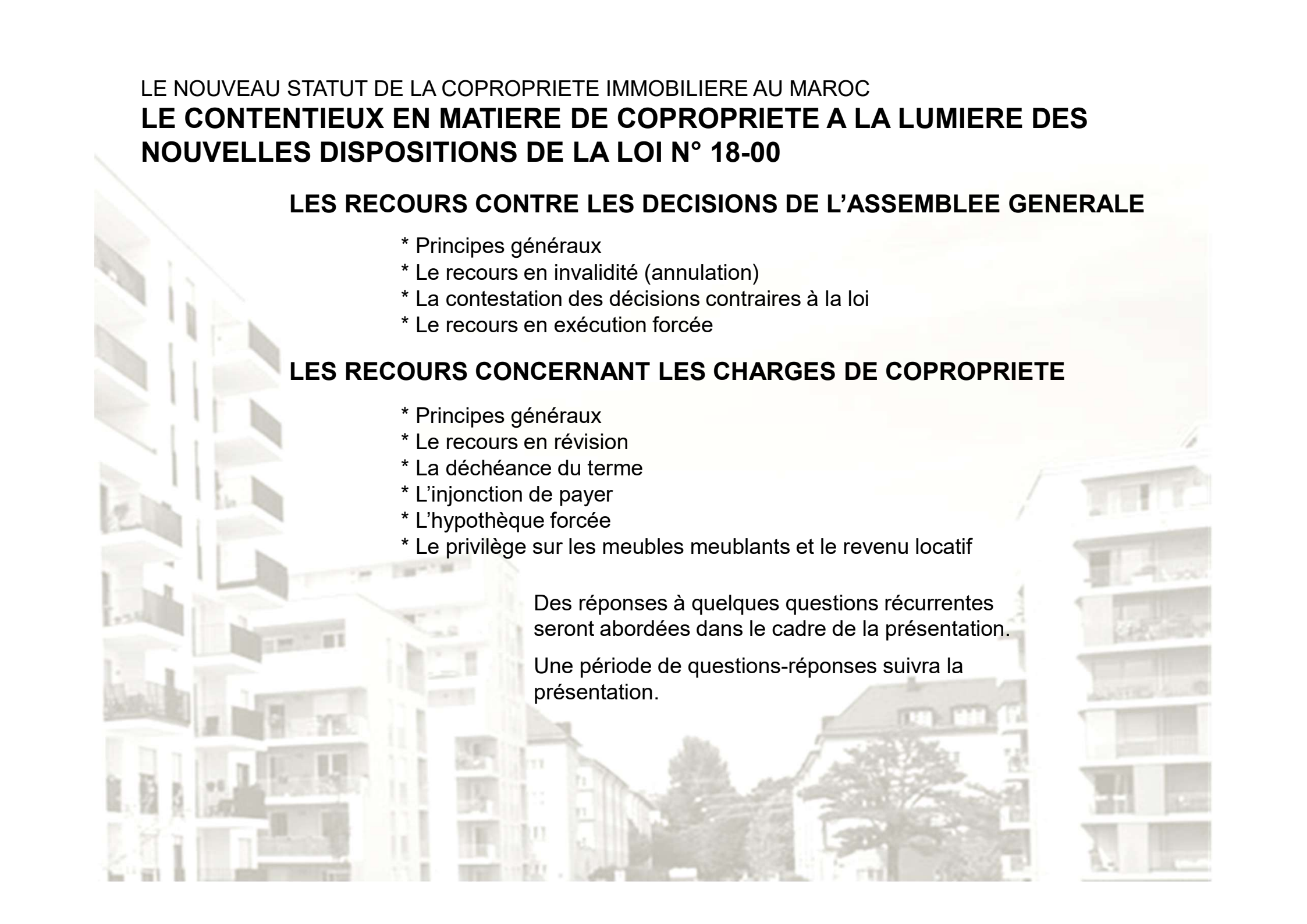


LES PETITS-DEJEUNERS DE LA CFCIM
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
12 AVRIL 2018

LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00

Présenté par Me Nesrine Roudane
Associée-gérante
ROUDANE & PARTNERS LAW FIRM

ROUDANE & PARTNERS
LAW FIRM



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- * Principes généraux
- * Le recours en invalidité (annulation)
- * La contestation des décisions contraires à la loi
- * Le recours en exécution forcée

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

- * Principes généraux
- * Le recours en révision
- * La déchéance du terme
- * L'injonction de payer
- * L'hypothèque forcée
- * Le privilège sur les meubles meublants et le revenu locatif

Des réponses à quelques questions récurrentes seront abordées dans le cadre de la présentation.

Une période de questions-réponses suivra la présentation.

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE



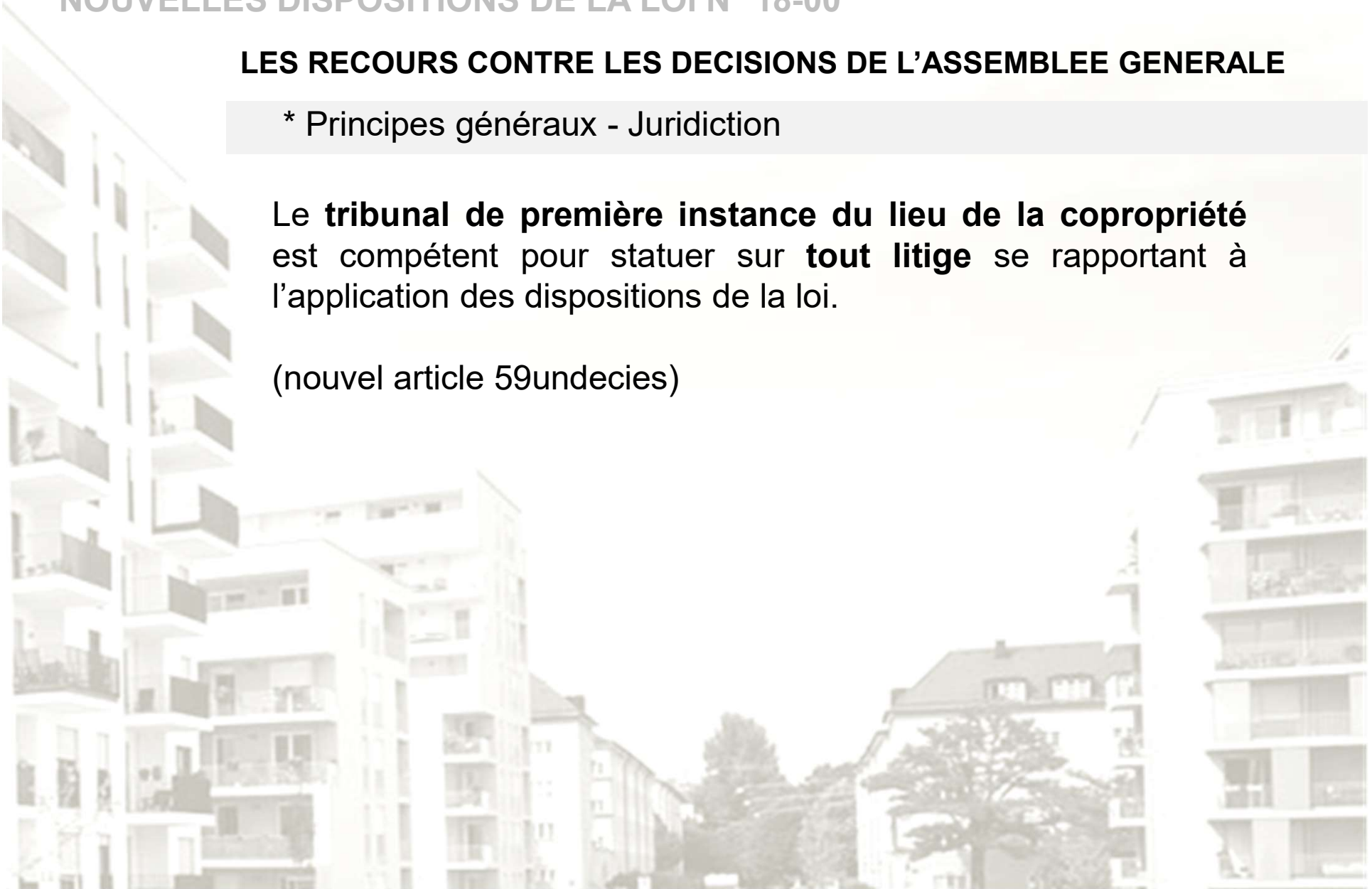
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

* Principes généraux - Juridiction

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 loi.

(nouvel article 59undecies)



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

* Principes généraux – Prescription et capacité à agir

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.**

(nouvel article 59duodecies)

• **Rappel:** 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.

(nouvel article 16nonies; art. 30, tel que modifié et complété)

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

*** Le recours en invalidité (annulation)**

Rappel1: 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.

(nouvel article 16quinquies)

Rappel 2: Tout copropriétaire peut soumettre directement au syndic les questions qu'il désire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale au moins 24 heures avant la tenue de l'assemblée générale, en cas de refus du syndic, l'assemblée générale peut délibérer sur lesdites questions.

(nouvel article 16sexies)

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

* Le recours en invalidité (annulation)

Les décisions prises par l'assemblée générale ne sont valables que si elles portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour (hors les cas d'urgence) et que les convocations sont adressées aux copropriétaires conformément aux dispositions de la loi.

(nouvel article 16octies)

- **Le défaut d'inscription à l'ordre du jour** n'invalide que la décision concernée.
- **Le défaut de convocation** d'un seul membre invalide toutes les décisions prises par l'assemblée générale concernée.

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

* La contestation des décisions contraires à la loi

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 prises par l'assemblée générale si elles sont **contraires aux textes législatifs et réglementaires** en vigueur. Il est statué sur le recours **en référé**.

(article 30 alinéa 3)

- Les défauts de **quorum** ou de **majorité** tombent dans le champ d'application de ce recours

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

* Le recours en exécution forcée

Le président du tribunal de première instance, dans le ressort duquel se situe la copropriété, est compétent pour rendre les **ordonnances judiciaires** suivantes :

-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 ;

(en plus des ordonnances en référés relatives aux **demandes de désignation** de l'administrateur provisoire pour les copropriétés en difficulté de gestion.)

(nouvel article 59terdecies)

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

* Le recours en exécution forcée

Le président du tribunal de première instance, dans le ressort duquel se situe la copropriété, est compétent pour rendre les **ordonnances judiciaires** suivantes :

-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 divisée ;

(en plus des ordonnances en référés relatives aux **demandes de désignation** de l'administrateur provisoire pour les copropriétés en difficulté de gestion.)

(nouvel article 59terdecies)

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE



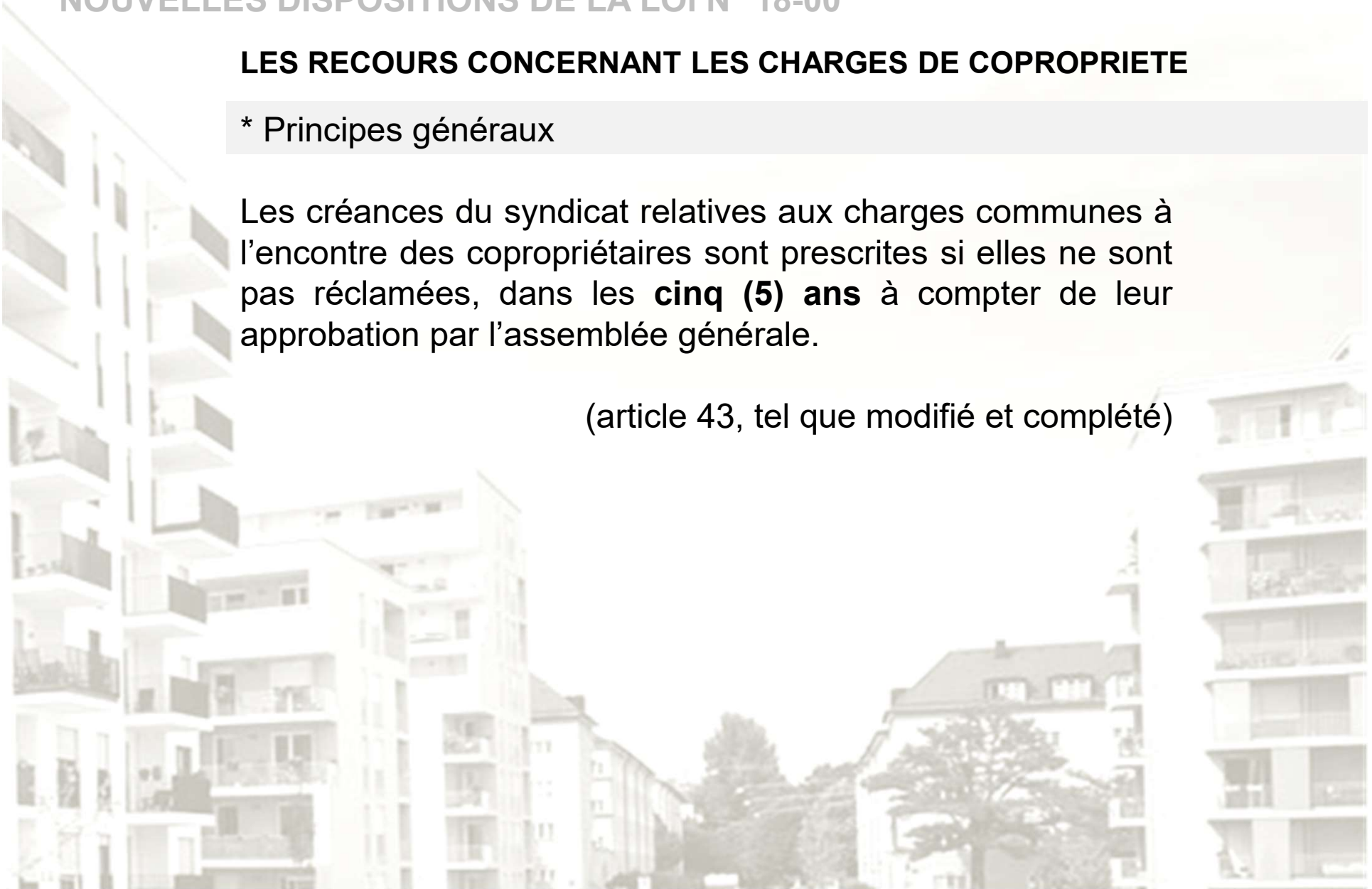
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

*** Principes généraux**

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.

(article 43, tel que modifié et complété)



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

*** Principes généraux**

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux **charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes** (selon sa quote-part de copropriété).

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

(article 36, tel que modifié et complété)

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

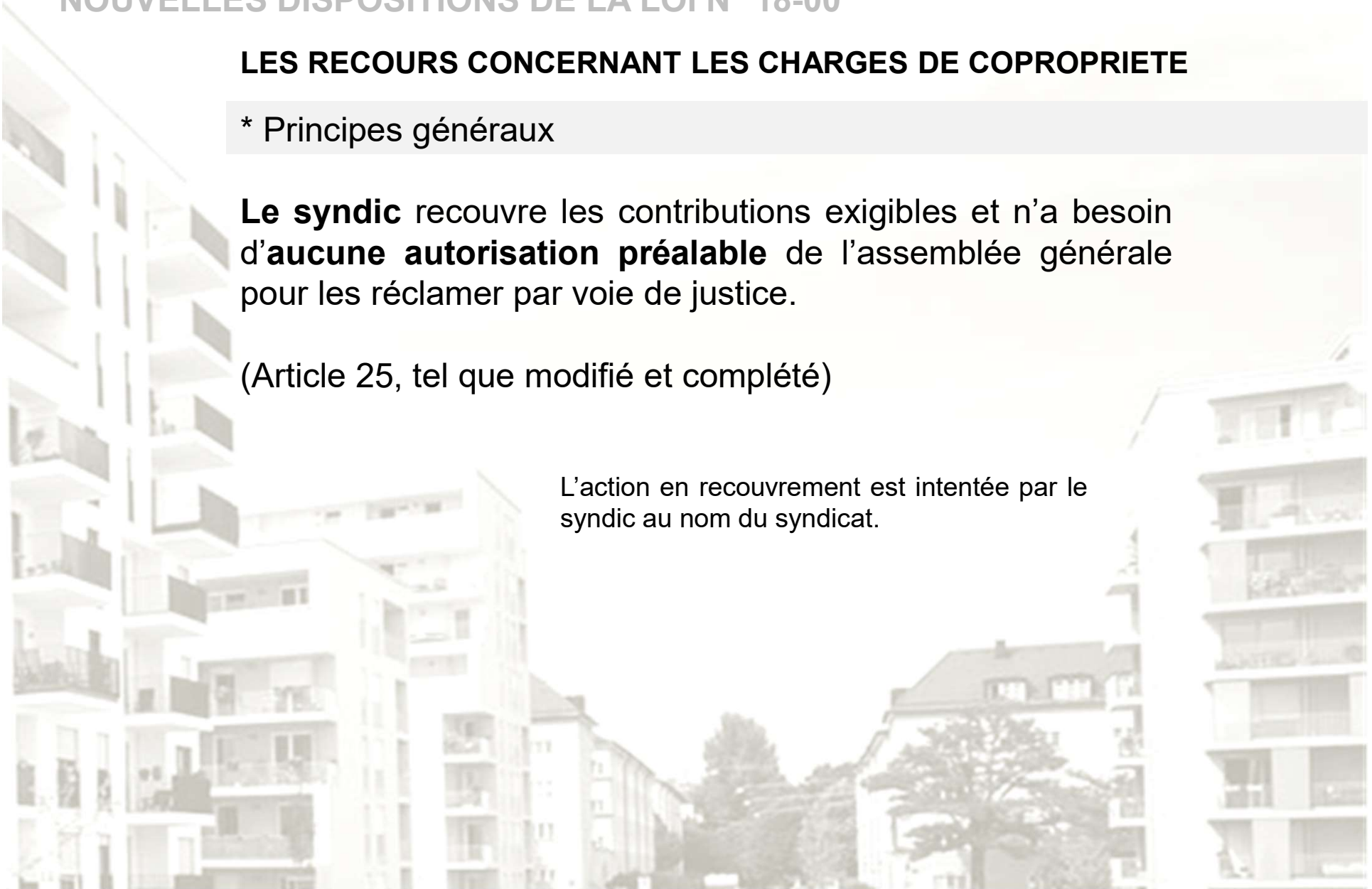
LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* Principes généraux

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.

(Article 25, tel que modifié et complété)

L'action en recouvrement est intentée par le syndic au nom du syndicat.



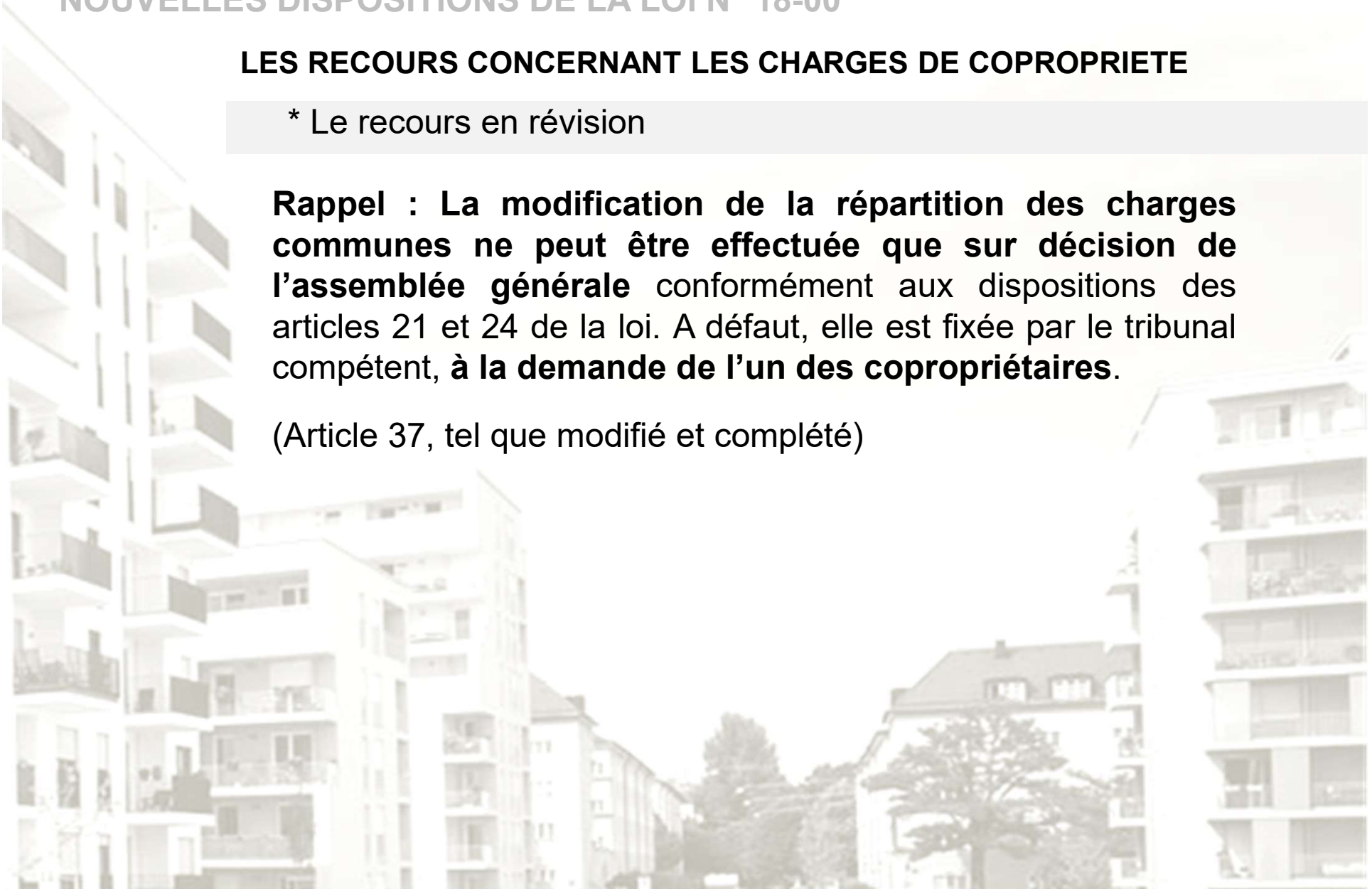
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* Le recours en révision

Rappel : 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 loi. A défaut, elle est fixée par le tribunal compétent, **à la demande de l'un des copropriétaires.**

(Article 37, tel que modifié et complété)



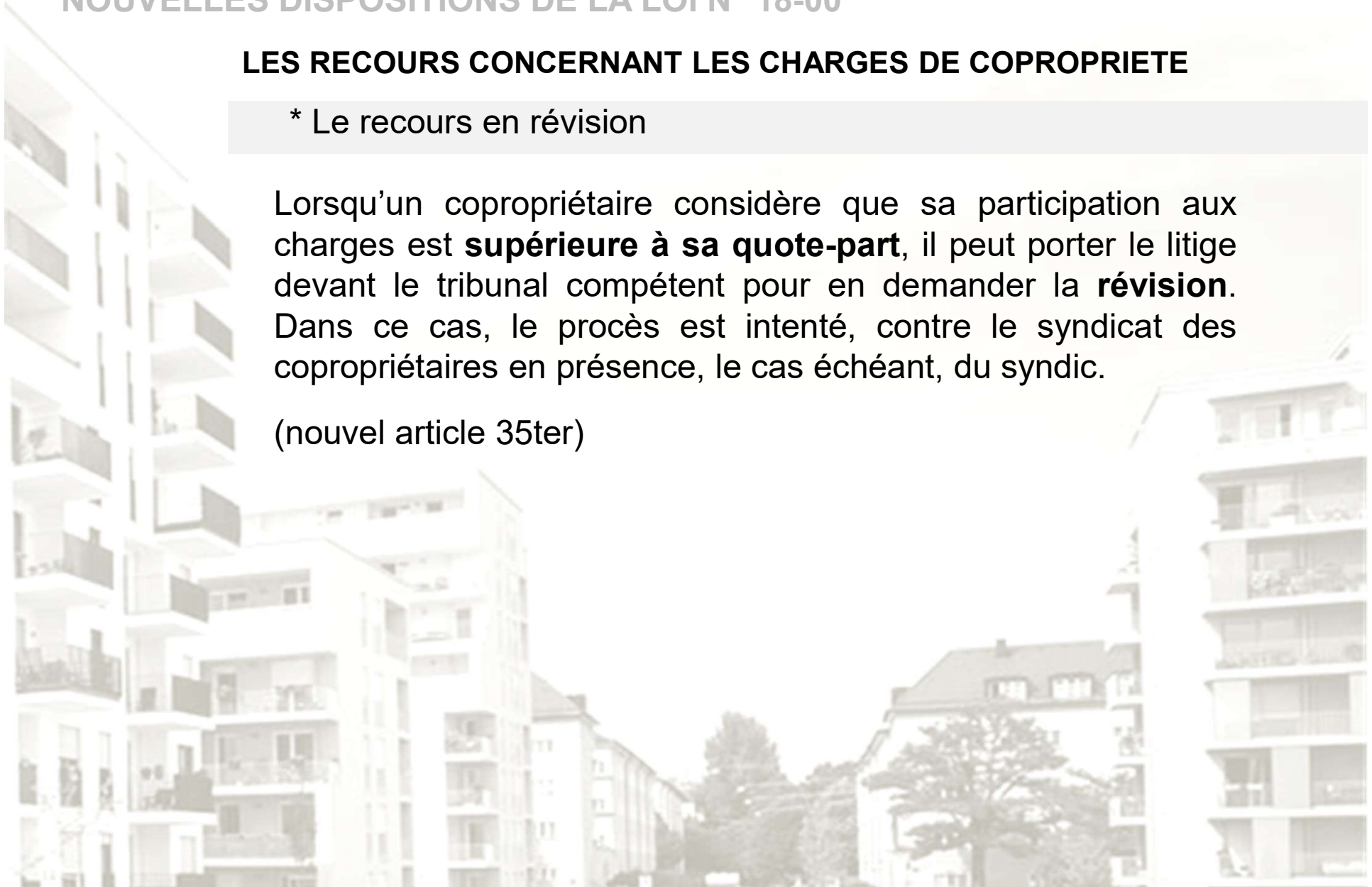
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* Le recours en révision

Lorsqu'un copropriétaire considère que sa participation aux charges est **supérieure à sa quote-part**, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la **révision**. Dans ce cas, le procès est intenté, contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

(nouvel article 35ter)



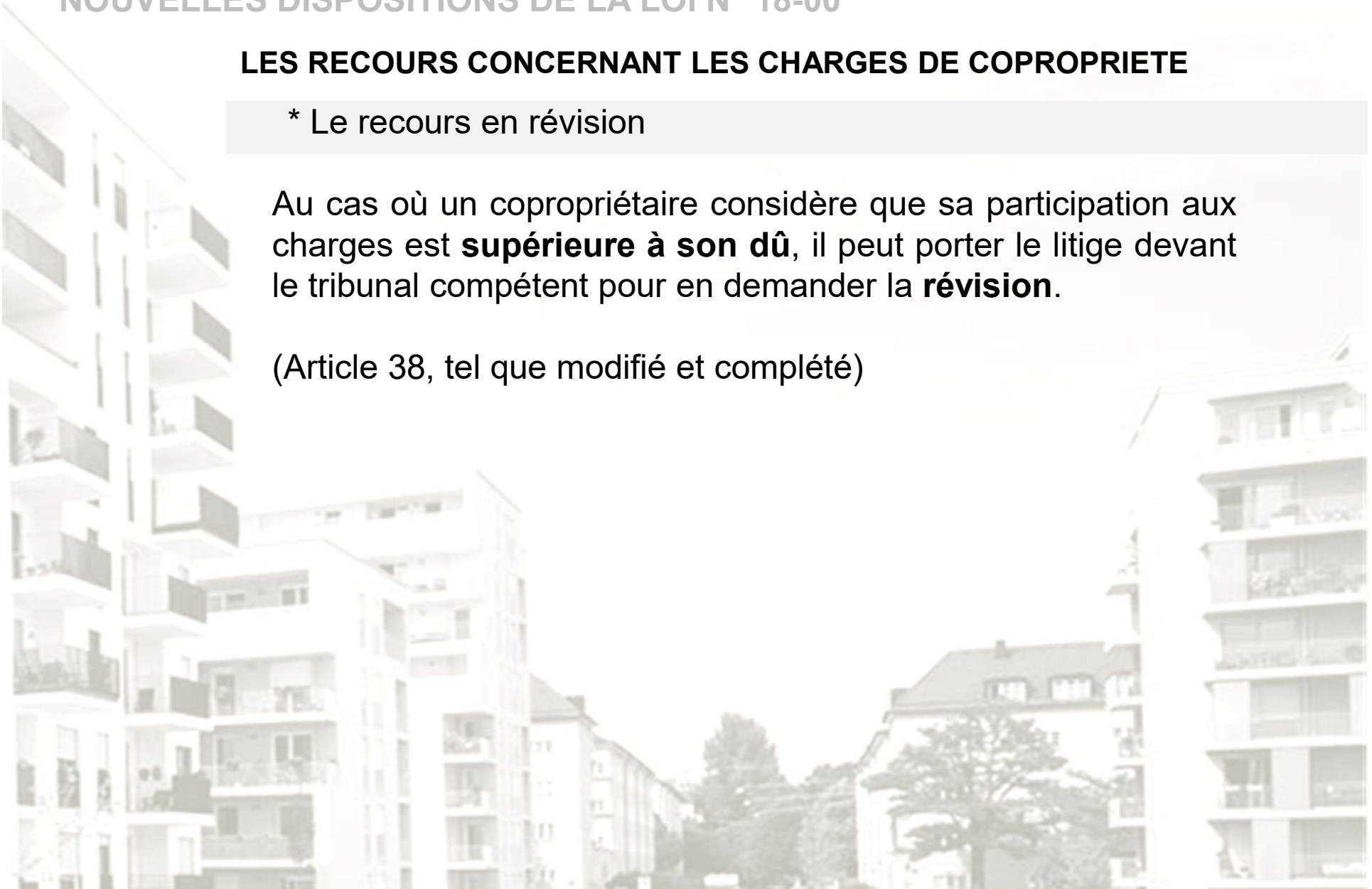
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* Le recours en révision

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**.

(Article 38, tel que modifié et complété)



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* La déchéance du terme

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, 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.

(nouvel article 25)

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.

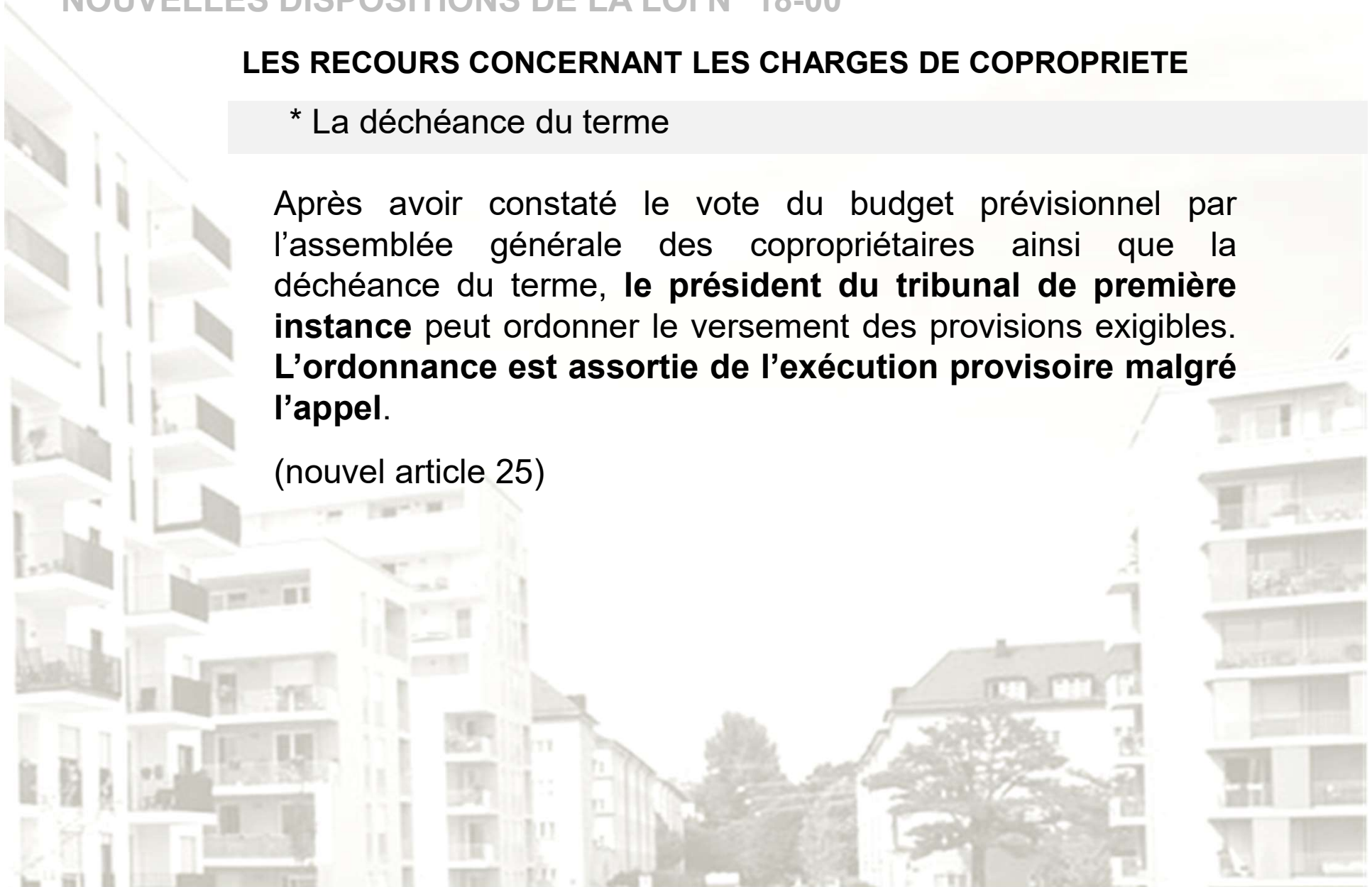
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* La déchéance du terme

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.**

(nouvel article 25)



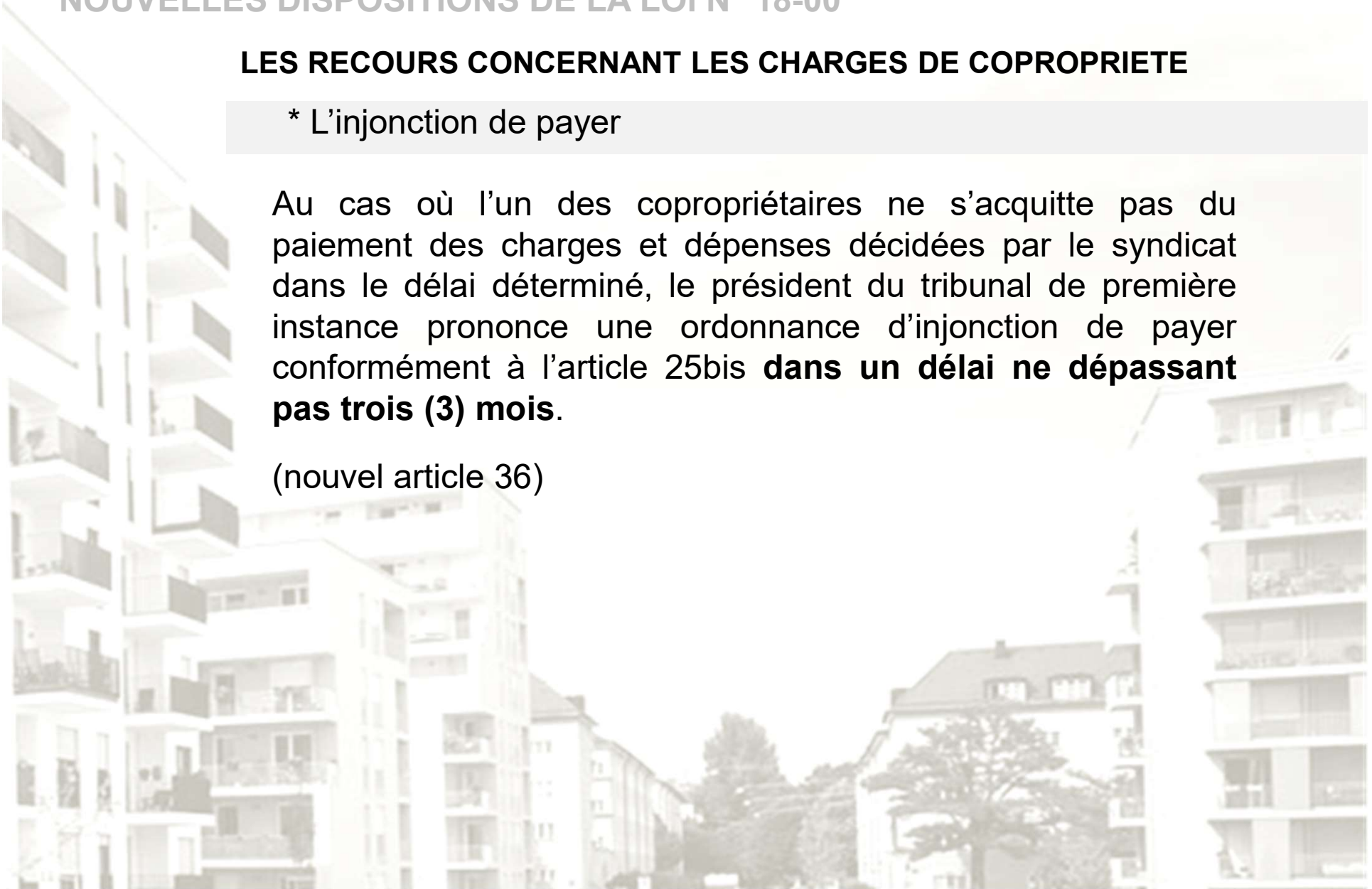
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* L'injonction de payer

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 25bis **dans un délai ne dépassant pas trois (3) mois.**

(nouvel article 36)



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

*** L'injonction de payer**

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.

(nouvel article 25bis)

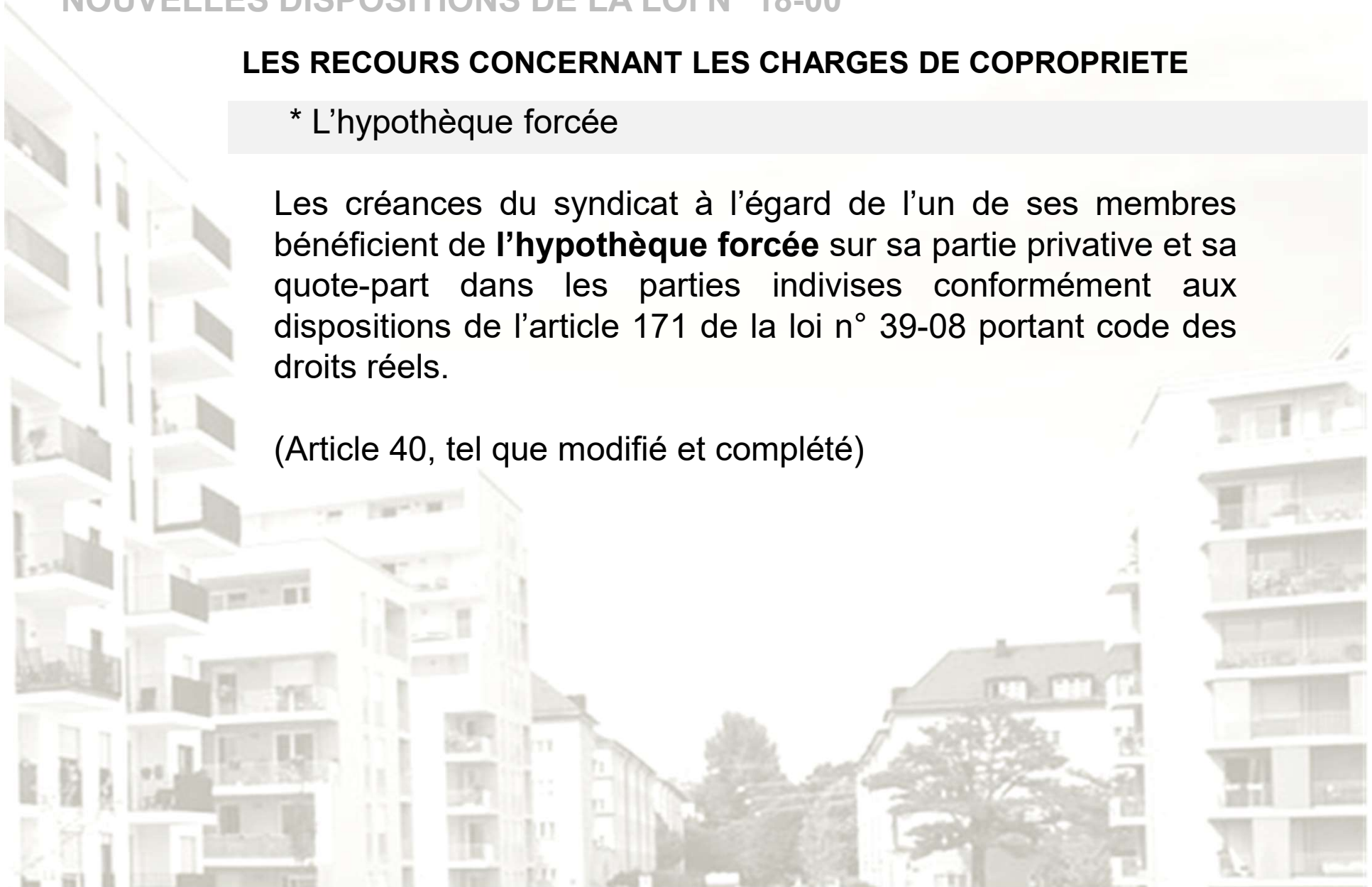
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* L'hypothèque forcée

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.

(Article 40, tel que modifié et complété)



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* L'hypothèque forcée

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

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

(Article 40, tel que modifié et complété)

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* L'hypothèque forcée

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.

(nouvel article 40bis)

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.

LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

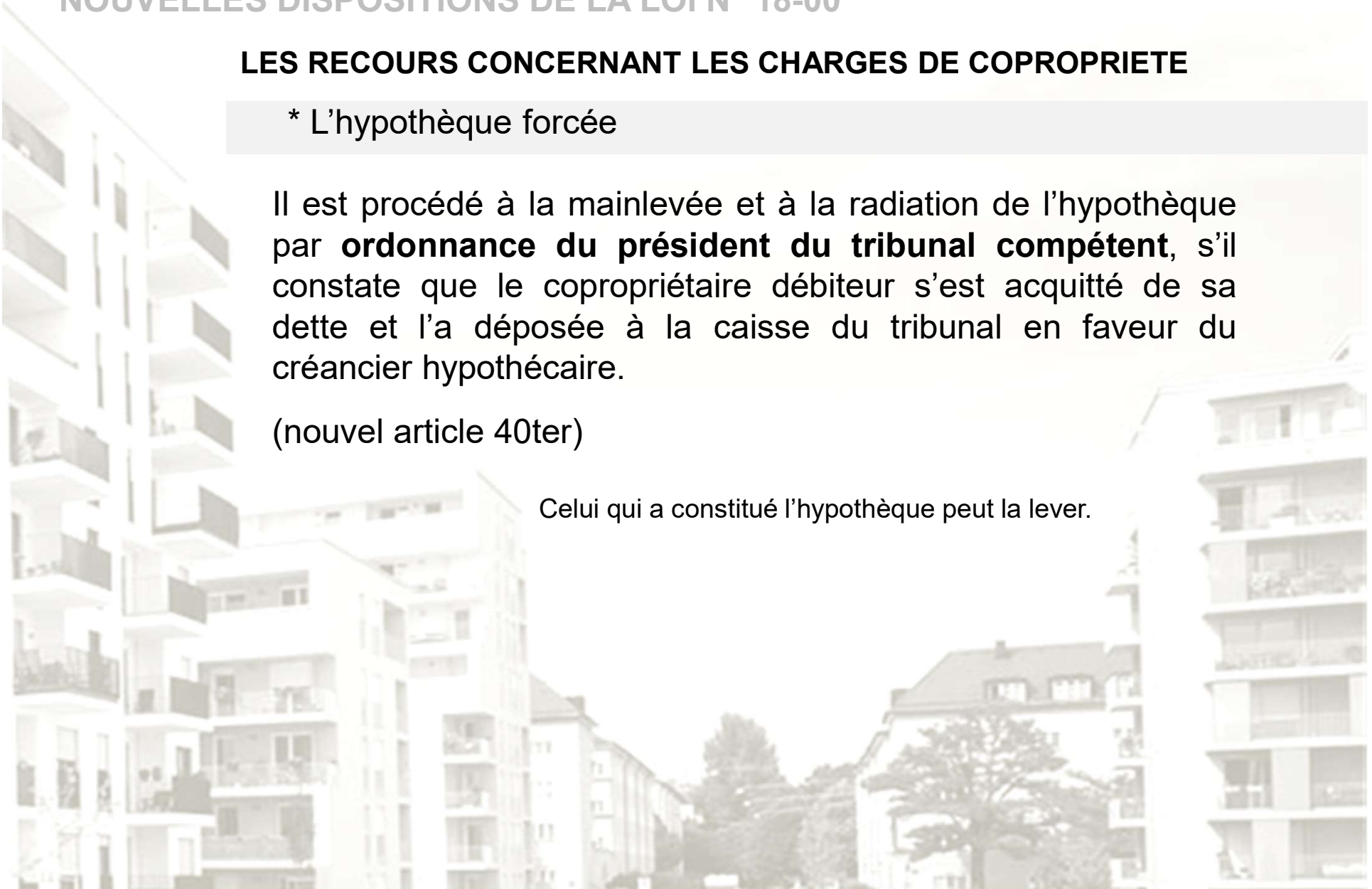
LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* L'hypothèque forcée

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.

(nouvel article 40ter)

Celui qui a constitué l'hypothèque peut la lever.



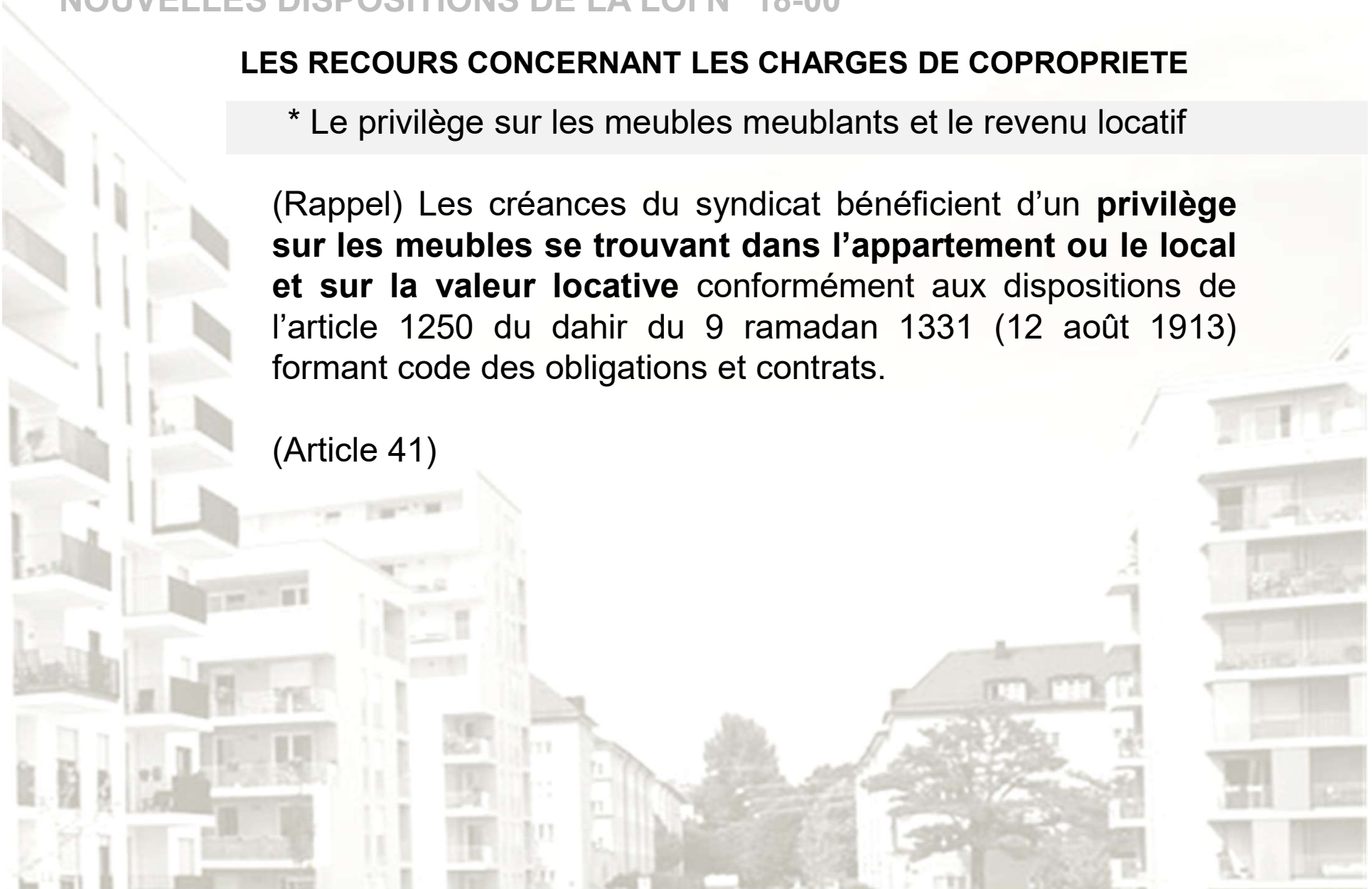
LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

LES RECOURS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIETE

* Le privilège sur les meubles meublants et le revenu locatif

(Rappel) 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 41)



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

PERIODE DE QUESTIONS-REPNSES



LE NOUVEAU STATUT DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE AU MAROC
**LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE COPROPRIETE A LA LUMIERE DES
NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 18-00**

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

Pour de plus amples informations, veuillez contacter:

Me Nesrine Roudane

Roudane & Partners Law Firm

154 Boul. Bir Anzarane, Suite n° 9 (3^{ème} étage)

20100 Casablanca

Maroc

+212 (0) 522 256 333

nesrine.roudane@nerolaw.net