

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

Référence : Dahir n° 1-02-298 du 25 rejb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée et complétée par la loi n° 106-12

Bulletin officiel : B.O. n° 5054 du 7 novembre 2002

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Droit civil

La loi 18-00 organise la copropriété des immeubles bâtis divisés en lots : parties privatives et parties communes, règlement de copropriété, syndicat des copropriétaires, assemblée générale, syndic, charges et travaux. La loi 106-12 a renforcé les règles de gestion, de recouvrement des charges et de transparence.

Organisation de la copropriété

- Le règlement de copropriété, établi par acte authentique ou par acte à date certaine, fixe la destination des parties privatives et communes et la répartition des charges (art. 8).
- Le syndicat des copropriétaires, doté de la personnalité morale, administre les parties communes et agit en justice (art. 13).
- L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an ; le syndic est élu pour deux ans renouvelables.

Décisions et charges

- Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, avec des majorités renforcées pour les travaux importants et la modification du règlement (art. 22 et suivants).
- Les charges sont réparties selon les tantièmes ; le syndic peut recouvrer les charges impayées par voie judiciaire avec le privilège du syndicat.
- La vente d'un lot oblige le vendeur à justifier du paiement des charges.

Articles clés

ART. 8

Le règlement de copropriété doit comporter la destination de l'immeuble, la définition des parties privatives et des parties communes, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot et les règles relatives à l'administration des parties communes.

ART. 13

Les copropriétaires constituent de plein droit un syndicat doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Points de vigilance de l'avocat

- Avant d'acheter en copropriété, exigez le règlement de copropriété, les procès-verbaux des dernières assemblées et l'état des charges.
- Les décisions d'assemblée peuvent être contestées dans un délai court devant le tribunal de première instance.
- Un syndic non désigné ou défaillant peut être remplacé par décision de justice à la demande de tout copropriétaire.

Fiche établie par Maître Mouad Lahfaia, avocat au Barreau de Rabat. 69 Rue Tansift, Apt 6, Agdal, Rabat 10090, Maroc · +212 808-507367 · cabinetlahfaia@gmail.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 1 octobre 2026.