

Document : **Checklist de conformité syndic**Référence : **Loi 18-00 + Décret 2.23.700**Source : **Kassaba.ma**Obligatoire pour **tous** les syndicats marocains (bénévoles et professionnels). Loi 18-00 modifiée par la Loi 106-12 + Décret 2.23.700.

Étape 1 — Identifier votre catégorie (base : charges annuelles appelées)

 PETIT	 MOYEN	 GRAND
≤ 200 000 MAD/an	> 200 000 et < 500 000 MAD/an	≥ 500 000 MAD/an
Annexes 10, 13-1, 13-2	Annexes 10, 11, 12	Annexes 3 à 10 (+ audit si ≥ 1 M MAD)
Très simplifié · 3 annexes	Simplifié · 3 annexes	Complet · 8 annexes
Ex. : 15 lots × 900 MAD/mois	Ex. : 25 lots × 1 000 MAD/mois	Ex. : 50 lots × 1 000 MAD/mois

i Comment calculer : Nombre de lots × charge mensuelle par lot × 12 = charges annuelles appelées. Ce sont les **appels émis**, pas les encaissements réels (base droits constatés, Art. 24). Si vous approchez d'un seuil, surveillez-le en cours d'exercice pour anticiper.

Étape 2 — Assemblée générale annuelle

- Convoquer au moins une AG par an** Art. 16ter
Dans les 30 jours suivant la clôture de l'exercice fiscal
- Respecter le délai de convocation : 15 jours minimum** Art. 16quinquies
Lettre recommandée ou notification légale. En dessous de 15 jours, l'AG peut être annulée
- Vérifier le quorum : la moitié des copropriétaires en personnes** Art. 18
Le quorum compte les individus, pas les tantièmes. Un immeuble de 20 lots = quorum à 10 personnes présentes ou représentées
- Préparer l'ordre du jour avec bilan comptable et budget prévisionnel** Art. 24
Les comptes de l'exercice écoulé + le budget de l'exercice suivant doivent figurer à l'ordre du jour
- Limitier les procurations : max 3 copropriétaires et ≤ 10 % des votes** Art. 16decies
Un mandataire ne peut représenter plus de 3 personnes ET ne peut pas détenir plus de 10 % des tantièmes totaux. Les deux conditions s'appliquent simultanément

Étape 3 — Comptabilité et annexes (Décret 2.23.700)

- Produire toutes les annexes obligatoires pour votre catégorie**
Petit : Annexes 10, 13-1, 13-2 · Moyen : 10, 11, 12 · Grand : 3 à 10. Voir tableau Étape 1
- Établir un budget prévisionnel en base droits constatés** Art. 24
Les charges sont comptabilisées quand elles sont appelées, pas quand elles sont encaissées. Pas de comptabilité de trésorerie
- Tenir un compte bancaire séparé au nom de la copropriété** Art. 26
Obligatoire. Les fonds de la copropriété ne peuvent pas être mélangés avec ceux du syndic ou d'autres copropriétés gérées
- Conserver toutes les pièces justificatives et les archives** Art. 26
Factures, relevés bancaires, procès-verbaux d'AG. Accessibles aux copropriétaires sur demande. Durée légale minimale : 5 ans
- Présenter les comptes à l'AG pour approbation** Art. 24
Attention : si l'AG rejette vos comptes, vous perdez le droit de recouvrer les charges impayées et d'engager des poursuites



Étape 4 – Mandat du syndic

- Vérifier que la durée du mandat est exactement 2 ans** Art. 19
 Ni 1 an, ni "selon la décision de l'AG". L'article 19 est explicite : 2 ans, renouvelable
- Faire élire le syndic à la majorité des 3/4 des copropriétaires** Art. 19
 Vote de tous les copropriétaires, pas seulement des présents. C'est une des rares décisions qui dépasse le quorum
- En cas de démission : convoquer une AG dans les 30 jours** Art. 26ter
 Les dossiers et la trésorerie sont transmis à l'adjoint syndic pendant la période transitoire
- Remettre tous les documents au nouveau syndic sous 15 jours** Art. 28
 Après l'élection du nouveau syndic : archives, relevés bancaires, contrats fournisseurs, liste des copropriétaires
- Prescription des charges impayées : 5 ans. Agir avant** Art. 43
 Passé ce délai, toute action en recouvrement est irrecevable. Relancer et poursuivre avant expiration

Étape 5 – Audit externe (catégorie Grand uniquement)

Seuil : Si vos charges annuelles appelées dépassent **1 000 000 MAD**, le Décret impose un audit externe par un **commissaire aux comptes** en plus des Annexes 3–10. Pour un immeuble de 80 lots à 1 500 MAD/mois, cela représente 1 440 000 MAD : l'audit est obligatoire.

- Mandater un commissaire aux comptes avant la clôture de l'exercice**
 Expert-comptable indépendant, sans lien avec la copropriété ni les copropriétaires
- Vérification des registres comptables (cohérence avec les Annexes 3–10)**
 Chaque écriture doit correspondre à une pièce justificative. Pas de "charges diverses" sans facture
- Rapprochement bancaire : relevés bancaires vs. livres de comptes**
 Chaque mouvement sur le compte de la copropriété doit avoir une contrepartie comptable identifiable
- Contrôle des factures fournisseurs pour chaque dépense**
 C'est souvent là que les problèmes apparaissent. Une résidence a perdu son syndic professionnel après qu'un audit révèle 180 000 MAD sans justificatifs
- Confirmation des soldes copropriétaires (Annexe 10 vs. relevés individuels)**
 Les montants dus par chaque copropriétaire dans l'Annexe 10 doivent correspondre aux relevés envoyés
- Rapport d'audit présenté à l'AG avec les comptes annuels**
 Sans rapport d'audit validé, l'AG peut refuser d'approuver les comptes, paralysant le recouvrement

Seuils de vote – Loi 18-00

SEUIL	DÉCISIONS CONCERNÉES	ARTICLE	RÈGLE
Majorité simple	Entretien courant, gardien, petits travaux	Art. 20	Voix des copropriétaires présents ou représentés
Majorité 3/4	Budget, élection syndic, assurance, gros travaux, règlement de copropriété	Art. 21	3/4 des voix des copropriétaires
Unanimité	Nouvelle construction, vente parties communes, surélévation	Art. 22	100 % des copropriétaires — tous doivent voter

⚠ **Il n'existe pas de majorité des 2/3 en droit marocain.** La Loi 18-00 ne prévoit que trois seuils : simple, 3/4, et unanimité. Si vous voyez "2/3" dans un règlement ou une résolution, il s'agit d'une erreur.

