

Document : **Modèle de Règlement de Copropriété**Référence : **Loi 18-00 (modifiée par Loi 106-12)**Source : **Kassaba.ma**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

نظام الملكية المشتركة

Résidence :

Adresse :

Ville : Titre foncier n° :

Nombre de lots : Nombre d'étages :

Établi conformément à la Loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,
telle que modifiée et complétée par la Loi 106-12 (B.O. n° 6514 du 3 novembre 2016).

Avertissement : Ce document est un modèle indicatif fourni par Kassaba.ma à titre gratuit. Il doit être adapté à chaque copropriété et validé par un professionnel du droit avant enregistrement à la conservation foncière.



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Objet du règlement

Le présent règlement de copropriété a pour objet de définir les droits et obligations des copropriétaires de l'immeuble désigné ci-après, conformément aux dispositions de la Loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle que modifiée et complétée par la Loi 106-12.

Il s'impose à tous les copropriétaires, à leurs ayants droit, ainsi qu'à toute personne occupant l'immeuble à quelque titre que ce soit.

Article 2 – Identification de l'immeuble

Dénomination :

Adresse :

Ville : Province / Préfecture :

Titre foncier n° : Conservation foncière de :

Références cadastrales :

Article 3 – Description de l'immeuble

L'immeuble comporte étages et comprend lots au total, répartis comme suit :

- appartements
- locaux commerciaux (le cas échéant)
- caves / garages / places de parking

La destination de l'immeuble est :

Préciser : habitation, commerce, mixte, professionnel, etc.

Article 4 – Cadre juridique

Le présent règlement est établi en application de :

- La Loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- La Loi 106-12 modifiant et complétant la Loi 18-00 ;
- Le Dahir du 12 août 1913 formant Code des obligations et contrats (D.O.C.) ;
- Le Décret n° 2.23.700 fixant le système comptable des syndicats de copropriétaires.

TITRE II – PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 5 – Parties communes

Sont réputées parties communes, sauf stipulation contraire du présent règlement, conformément à l'article 4 de la Loi 18-00 :

- Le sol, les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs ;
- La toiture, les terrasses accessibles et non accessibles ;
- Les halls d'entrée, les couloirs, les escaliers, les paliers et les passages ;
- Les loges de concierge et les locaux techniques (local poubelle, compteurs, etc.) ;
- Les gaines techniques, canalisations, colonnes montantes et descentes (eau, gaz, électricité, assainissement) ;
- L'ascenseur et la cage d'ascenseur (le cas échéant) ;
- Les espaces verts, jardins, aires de jeux et parkings communs ;
- Les clôtures, portails et équipements de sécurité communs ;
- Toute partie de l'immeuble affectée à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.



Article 6 – Parties privatives

Sont réputées parties privatives les parties réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, notamment :

- L'intérieur des appartements ou locaux (cloisons intérieures non porteuses, revêtements, portes intérieures) ;
- Les caves, garages et places de parking attribués individuellement ;
- Les balcons, loggias et terrasses à jouissance exclusive ;
- Les installations intérieures d'eau, d'électricité et de gaz à partir du branchement privatif.

La description détaillée de chaque lot privatif, avec sa surface et sa consistance, figure à l'Annexe A du présent règlement.

Article 7 – Droits accessoires aux parties privatives

Les droits accessoires aux parties privatives comprennent le droit d'usage des parties communes nécessaires à l'accès au lot privatif et à son utilisation normale (escaliers, couloirs, ascenseur). Ces droits sont inséparables de la propriété du lot.

TITRE III – TANTIÈMES ET QUOTES-PARTS

Article 8 – Détermination des tantièmes

La quote-part de chaque lot dans les parties communes est exprimée en tantièmes (ou millièmes) et déterminée en fonction de la superficie, de la situation (étage, orientation, luminosité) et de la consistance de chaque lot.

Le tableau ci-dessous récapitule la répartition des tantièmes. Le tableau détaillé figure à l'Annexe B.

LOT N°	DESCRIPTION	ÉTAGE	SURFACE (M²)	TANTIÈMES
.....
.....
.....
.....
.....
			Total	1 000

Renseigner le tableau complet en Annexe B. Le total doit être de 1 000 (millièmes) ou du nombre de tantièmes choisi.

Article 9 – Révision des tantièmes

Les tantièmes ne peuvent être modifiés qu'en cas de changement de consistance ou de surface d'un ou plusieurs lots, sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires (Article 21 de la Loi 18-00).



TITRE IV – CHARGES ET RÉPARTITION

Article 10 – Charges générales

Les charges générales sont celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Elles comprennent notamment :

- Nettoyage et entretien des parties communes ;
- Éclairage des parties communes (hall, escaliers, parking) ;
- Gardiennage et concierge ;
- Eau des parties communes ;
- Assurance de l'immeuble ;
- Frais de gestion du syndic ;
- Petites réparations courantes.

Les charges générales sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à leurs tantièmes, conformément à l'article 36 de la Loi 18-00.

Article 11 – Charges spéciales

Les charges spéciales sont celles entraînées par les services collectifs et les équipements communs dont l'usage est réservé à certains copropriétaires. Elles sont réparties en fonction de l'utilité objective de ces services pour chaque lot.

Exemples : charges d'ascenseur (réparties par étage), chauffage collectif (selon la surface chauffée), piscine ou salle de sport (selon l'accès).

Article 12 – Fonds de réserve

L'assemblée générale peut, à la majorité des trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires, décider la constitution d'un fonds de réserve alimenté par des contributions annuelles (Article 37bis de la Loi 18-00). Ce fonds est destiné à faire face aux dépenses imprévues ou aux travaux importants de conservation de l'immeuble.

Le montant annuel de la contribution au fonds de réserve est fixé par l'assemblée générale. Il ne peut être inférieur à % du budget prévisionnel annuel.

Il est recommandé de fixer un minimum de 5 % du budget annuel pour le fonds de réserve.

Article 13 – Appels de fonds et paiement

Les charges sont appelées par le syndic selon la périodicité décidée par l'assemblée générale (mensuelle, trimestrielle ou annuelle). Chaque copropriétaire est tenu de régler sa quote-part dans un délai de jours suivant la date d'appel.

En cas de retard de paiement excédant trente (30) jours, le syndic peut adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. Les frais de recouvrement sont à la charge du copropriétaire défaillant.

TITRE V – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 14 – Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an, dans les trente (30) jours suivant la fin de l'exercice comptable (Article 16ter de la Loi 18-00).

Elle a compétence pour :

- Approuver les comptes de l'exercice écoulé ;
- Voter le budget prévisionnel de l'exercice suivant ;
- Élire ou reconduire le syndic et, le cas échéant, le conseil syndical ;
- Décider des travaux d'entretien courant ;
- Statuer sur toute question inscrite à l'ordre du jour.



Article 15 — Assemblée générale extraordinaire

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment par le syndic, le conseil syndical, ou sur demande d'au moins un quart (1/4) des copropriétaires représentant au moins un quart (1/4) des voix.

Article 16 — Convocation

La convocation est adressée à chaque copropriétaire au moins quinze (15) jours avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen de notification légale (Article 16quinquies de la Loi 18-00).

La convocation mentionne :

- La date, l'heure et le lieu de la réunion ;
- L'ordre du jour détaillé ;
- Les documents nécessaires à la prise de décision (comptes, devis, projets de résolution).

Article 17 — Quorum

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que si la moitié (1/2) des copropriétaires en nombre de personnes (présentes ou représentées) est atteinte (Article 18 de la Loi 18-00).

À défaut de quorum, une seconde assemblée est convoquée dans un délai de trente (30) jours. Elle délibère valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, mais uniquement sur les questions inscrites à l'ordre du jour de la première convocation.

Article 18 — Majorités de vote

Les décisions de l'assemblée générale sont prises selon trois niveaux de majorité :

- **Majorité simple** (Article 20) : majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Pour les décisions de gestion courante.
- **Majorité des trois quarts (3/4)** (Article 21) : majorité des voix de tous les copropriétaires. Pour les modifications du règlement, les travaux importants, l'élection du syndic, la révision des tantièmes, et les travaux d'amélioration.
- **Unanimité** (Article 22) : accord de tous les copropriétaires. Pour les modifications structurelles : nouvelle construction, vente de parties communes, surélévation, changement de destination de l'immeuble.

Article 19 — Procurations

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire muni d'une procuration écrite. Un mandataire ne peut représenter plus de trois (3) copropriétaires, et les tantièmes cumulés des mandants ne doivent pas dépasser dix pour cent (10 %) du total des tantièmes de la copropriété (Article 16decies de la Loi 18-00).

Article 20 — Procès-verbal

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées dans un procès-verbal signé par le président de séance et le secrétaire. Le procès-verbal mentionne les résolutions votées, les résultats des votes et les réserves éventuelles. Une copie est adressée à chaque copropriétaire dans un délai de huit (8) jours.

TITRE VI — LE SYNDIC

Article 21 — Élection du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires (Article 19 de la Loi 18-00).

Le syndic peut être une personne physique ou morale. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors de la copropriété (syndic professionnel).

Article 22 — Durée du mandat

Le mandat du syndic est de deux (2) ans, renouvelable par décision de l'assemblée générale dans les mêmes conditions de majorité que l'élection (Article 19 de la Loi 18-00).



Article 23 — Obligations du syndic

Le syndic est chargé de :

- Veiller à l'application du règlement de copropriété et des décisions de l'AG ;
- Administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation et à son entretien ;
- Établir et tenir la comptabilité du syndicat, conformément au Décret n° 2.23.700 ;
- Ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires ;
- Convoquer l'assemblée générale et en assurer le secrétariat ;
- Représenter le syndicat en justice et dans les actes civils ;
- Constituer et mettre à jour la liste des copropriétaires ;
- Conserver les archives du syndicat pendant au moins cinq (5) ans ;
- Préparer le budget prévisionnel et présenter les comptes annuels ;
- Procéder au recouvrement des charges impayées, contre délivrance d'un récépissé à chaque copropriétaire (Article 26 de la Loi 18-00) ;
- Tenir une comptabilité faisant apparaître la situation de chaque copropriétaire au regard des charges appelées et des sommes versées.

Article 24 — Rémunération du syndic

La rémunération du syndic (le cas échéant) est fixée par l'assemblée générale. En l'absence de rémunération, le syndic bénévole a droit au remboursement de ses frais dûment justifiés.

Article 25 — Révocation et démission du syndic

Le syndic peut être révoqué par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires, pour motif légitime.

Le syndic peut démissionner à tout moment. En cas de démission, une assemblée générale doit être convoquée dans un délai de trente (30) jours pour élire un successeur. En attendant, les fonctions sont assurées par le syndic adjoint s'il existe (Article 26ter de la Loi 18-00).

Le syndic sortant est tenu de remettre l'ensemble des documents, archives et fonds de la copropriété au nouveau syndic dans les quinze (15) jours suivant l'élection de celui-ci (Article 28 de la Loi 18-00).

Article 26 — Conseil syndical

Dans le cas d'un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments, un conseil syndical est constitué pour assister le syndic et contrôler sa gestion (Article 29 de la Loi 18-00). Il est composé de à membres élus par l'assemblée générale parmi les copropriétaires.

Le conseil syndical émet des avis, examine les comptes et peut demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

Le conseil syndical est prévu par l'Article 29 de la Loi 18-00 pour les ensembles immobiliers multi-bâtiments. Il ne s'applique pas aux copropriétés composées d'un seul immeuble.

TITRE VII — RÈGLES DE JOUISSANCE ET D'USAGE

Article 27 — Usage des parties privatives

Chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble est : Toute activité contraire à cette destination est interdite dans les parties privatives.

Article 28 — Usage des parties communes

Les parties communes sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires. Nul ne peut les accaparer, les encombrer, y entreposer des objets, ni en modifier la destination sans l'accord de l'assemblée générale.



Article 29 — Travaux dans les parties privatives

Les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (perçement de murs porteurs, modification de façade, installation de climatisation visible, etc.) sont soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les travaux ne portant pas atteinte aux parties communes ni à la structure de l'immeuble sont libres, mais le copropriétaire doit en informer le syndic.

Article 30 — Nuisances et troubles de voisinage

Il est interdit de causer des nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage. Sont notamment interdits :

- Les bruits excessifs, en particulier entre h et h ;
- Le dépôt d'ordures ou d'objets encombrants dans les parties communes ;
- L'utilisation des parties communes à des fins de stockage ou d'activité commerciale ;
- Tout comportement portant atteinte à la tranquillité, à la sécurité ou à la salubrité de l'immeuble.

Article 31 — Animaux domestiques

La détention d'animaux domestiques dans les parties privatives est

Préciser : autorisée / autorisée sous conditions / interdite. En cas d'autorisation sous conditions, préciser les règles (tenue en laisse dans les parties communes, interdiction dans les ascenseurs, etc.).

TITRE VIII — MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Article 32 — Procédure de modification

Toute proposition de modification du présent règlement doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le texte du projet de modification doit être joint à la convocation envoyée à chaque copropriétaire.

Article 33 — Majorités requises

Les modifications du présent règlement sont adoptées aux majorités suivantes :

- **Modifications ordinaires** (règles d'usage, répartition des charges, règlement intérieur, travaux importants) : majorité des trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires (Article 21) ;
- **Modifications structurelles** (nouvelle construction, vente de parties communes, surélévation, changement de destination) : unanimité de tous les copropriétaires (Article 22).

Article 34 — Enregistrement

Toute modification adoptée doit être enregistrée à la conservation foncière pour être opposable aux tiers. Le syndic est chargé d'accomplir les formalités d'enregistrement dans un délai de jours suivant la décision de l'assemblée générale.

TITRE IX — LITIGES ET RÉOLUTION DES CONFLITS

Article 35 — Tentative de résolution amiable

Tout différend entre copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, doit faire l'objet d'une tentative de résolution amiable avant toute action en justice. Le syndic ou le conseil syndical peut intervenir en tant que médiateur.

Article 36 — Médiation

En cas d'échec de la résolution amiable, les parties peuvent recourir à la médiation conventionnelle conformément à la Loi 08-05 relative à l'arbitrage et à la médiation conventionnelle. Les frais de médiation sont partagés entre les parties, sauf décision contraire du médiateur.

Article 37 — Tribunal compétent

À défaut de résolution amiable ou de médiation, le tribunal de première instance de est seul compétent pour connaître des litiges relatifs à la copropriété.



Article 38 — Prescription

Les actions personnelles relatives à la copropriété se prescrivent par cinq (5) ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action (Article 43 de la Loi 18-00).

TITRE X — ANNEXES

Article 39 — Liste des annexes

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent règlement :

- **Annexe A** : Description détaillée de chaque lot privatif (numéro, étage, surface, consistance) ;
- **Annexe B** : Tableau détaillé des tantièmes par lot ;
- **Annexe C** : Plans de l'immeuble (plan de masse, plans par étage) ;
- **Annexe D** : Règlement intérieur ;
- **Annexe E** : État descriptif de division.

Joindre les annexes complétées au moment de l'enregistrement à la conservation foncière.

Article 40 — Dispositions finales

Le présent règlement entre en vigueur à compter de son enregistrement à la conservation foncière. Il est opposable à tout copropriétaire, acquéreur, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement est régi par les dispositions de la Loi 18-00 et, subsidiairement, par le Dahir du 12 août 1913 formant Code des obligations et contrats.

Fait à _____, le _____

En _____ exemplaires originaux.

LE SYNDIC

Nom, prénom et signature

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Nom, prénom et signature

