



Document : Checklist de vérification syndic pour MRE

Référence : Loi 18-00 + Décret 2.23.700

Source : Kassaba.ma

Vous arrivez au Maroc pour l'été. L'appartement a l'air d'aller, votre syndic dit que tout va bien sur WhatsApp. Beaucoup de MRE s'arrêtent là. Puis, des années plus tard, les comptes ne sont pas là où ils pensaient, une AG s'est tenue sans convocation régulière ou sans procuration au dossier, ou des charges se sont accumulées discrètement. Quand ces problèmes apparaissent, le délai de prescription de l'Article 43 a souvent déjà commencé à courir. Voici l'alternative : un rendez-vous, sept questions, sept documents, trente minutes.

Avertissement. Cette checklist est informative, pas un avis juridique. Si le rendez-vous révèle un litige, des fonds manquants, des votes contestés ou un solde important, demandez à un avocat, comptable ou professionnel immobilier marocain d'examiner les documents avant toute action formelle.

Avant votre arrivée : envoyez ce message 3 jours à l'avance

« Bonjour [nom du syndic]. Je serai à [ville] du [date] au [date] et j'aimerais vous rencontrer brièvement pour revoir les comptes de l'immeuble et la dernière AG. Pourriez-vous préparer : (1) la dernière Annexe 10 avec l'historique de mon lot, (2) le procès-verbal de l'AG la plus récente, (3) le solde actuel du compte du syndicat, (4) le solde de mes charges à ce jour. 30 minutes devraient suffire. Merci. »

Les 7 questions

QUESTION	DOCUMENT À DEMANDER	ANCRAGE JURIDIQUE	SIGNAL D'ALERTE
Annexe 10	Dernière Annexe 10 pour votre lot	Décret 2.23.700	Votre lot manque ou le solde ne correspond pas à vos paiements
Solde bancaire	Relevé récent du compte syndicat	Art. 26 Loi 18-00	Les fonds sont sur un compte personnel
Dernière AG	PV et preuve de convocation	Art. 16ter / 16quinquies	Pas d'AG récente, pas de PV, ou pas de preuve de convocation
Votre solde	Grand livre / fiche de charges par exercice	Prescription Art. 43	Gros solde non expliqué ou pression à payer sans justificatifs
Budget	Budget courant et prévisionnel	Décret 2.23.700	Aucun budget voté, seulement des estimations verbales
Mandat du syndic	Décision AG d'élection ou de renouvellement	Art. 19 / Art. 21	Mandat expiré sans nouveau vote
Identité du compte	Preuve que le compte est au nom du syndicat	Art. 26	Intitulé du compte non conforme

Si vous avez 10 minutes de plus



Attestation d'assurance de l'immeuble

Police active, assuré = syndicat des copropriétaires, période en cours, prime à jour



Contrats d'entretien majeurs

Nettoyage, gardiennage, ascenseur, ordures. Qui a signé, quelle durée, quel coût mensuel



Total des impayés cumulés tous copropriétaires

Le solde global dû par tous les lots. Indique si le syndicat a un problème de recouvrement qui affecte votre part



Règlement de copropriété + tableau des tantièmes

Sans ces deux documents, l'Annexe 10 ne peut pas être vérifiée complètement



Après le rendez-vous

- ☐ **Photographiez chaque document clé**
Annexe 10, PV de la dernière AG, relevé bancaire avec le nom du compte syndicat et le solde, votre fiche de charges
- ☐ **Envoyez un suivi écrit le jour même**
Email ou WhatsApp récapitulant les chiffres clés : solde bancaire, votre solde de charges, date de la dernière AG, échéance du mandat du syndic
- ☐ **Posez un rappel pour la prochaine AG**
Suivez le calendrier de l'AG ordinaire selon l'Article 16ter, et séparément la fenêtre d'approbation du budget et des comptes selon l'Article 24. Si vous ne pouvez pas voyager, organisez votre procuration à l'avance
- ☐ **Conservez toutes les preuves**
Captures WhatsApp, emails, date du rendez-vous, photos des documents, tout refus de partager une information

Si vous ne pouvez pas voyager

Une **procuration** écrite peut permettre à une personne de confiance d'assister ou de voter à votre place. Selon l'**Article 16decies**, un mandataire ne peut représenter plus de 3 copropriétaires et les tantièmes cumulés ne doivent pas dépasser 10 % du total des voix. Précisez dans la procuration le lot, le périmètre, l'identité du mandataire et si le pouvoir de vote est inclus. En alternative, un comptable ou un professionnel immobilier marocain peut examiner les documents à distance pour votre compte.

Quand appeler un avocat ou un comptable

Escaladez si le rendez-vous révèle : des fonds manquants, une AG avec des votes contestés, un mandat de syndic expiré depuis plus de 6 mois, un gros solde inexpliqué sur votre lot, ou un refus de partager l'Annexe 10 ou le relevé bancaire. Un avocat ou un comptable marocain peut examiner les documents et conseiller la suite juridique appropriée avant toute action formelle.

Références juridiques utilisées

Loi 18-00 (modifiée par la Loi 106-12) : Articles 16ter, 16quinquies, 16decies, 19, 21, 24, 26 et 43.
Décret n° 2.23.700 (Bulletin Officiel n° 7391 du 31 mars 2025) : annexes comptables par tranche, dont l'Annexe 10.
Règlement de copropriété : document de référence pour les tantièmes, les frontières parties communes / privatives et les règles internes.

