



# PASSATION DU SYNDIC

Reprise d'une copropriété · Loi 18-00

Mémo pratique  
kassaba.ma

Document : **Passation syndic : mémo**

Référence : **Loi 18-00 + Décret 2.23.700**

Source : **Kassaba.ma**

Votre autorité commence le jour où l'assemblée générale vous désigne à la majorité des 3/4 (**Article 19**), dès lors que la désignation a été valablement tenue et consignée au procès-verbal. Pas le jour où l'ancien syndic vous remet les classeurs. S'il refuse de transmettre, c'est son manquement, pas un défaut de votre mandat.

## Ce que le syndic sortant doit faire

- ☐ **Remettre tous les documents, archives et registres du syndicat et de l'immeuble** Art. 28 / 26ter  
PV des AG, règlement de copropriété, contrats en cours, liste des copropriétaires
- ☐ **Remettre la situation de trésorerie et tous les fonds, y compris les liquidités** Art. 28  
Et transférer l'accès au compte bancaire ouvert au nom du syndicat (Art. 26)
- ☐ **Remettre au successeur les pièces comptables et justificatifs originaux** Décret · Annexe 1 Art. 11  
Factures, relevés, écritures. Contrats de service actifs (eau, électricité, ascenseur, assurance)
- ☐ **Le tout dans les 15 jours suivant la nomination du nouveau syndic, contre un reçu signé** Art. 28  
Le délai court à partir de votre désignation. Faites signer un accusé de réception de la passation

## S'il refuse : la marche à suivre

- 1 Mise en demeure** Art. 28  
Par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par huissier (commissaire de justice). Elle date votre demande et établit la preuve. Le délai de 15 jours court déjà depuis votre désignation.
- 2 Référé** Art. 28  
Une fois le délai expiré sans remise, saisissez le président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés. Procédure d'urgence, pas un procès au fond.
- 3 Astreinte** Art. 28  
Le juge ordonne la remise des documents et des fonds sous astreinte : une pénalité financière, généralement par jour de retard, qui court tant que l'ancien syndic ne s'exécute pas.

**Bon à savoir** : l'Article 28 prévoit une voie de référé directe ; contrairement à l'action générale de l'Article 13, il ne mentionne pas lui-même de conciliation préalable.

*Document informatif, ne constitue pas un conseil juridique. Pour un chèque sans provision laissé par l'ancien syndic (matière distincte, hors Loi 18-00) ou pour votre situation précise, consultez un avocat. Textes vérifiés : Loi 18-00 (Art. 19, 26ter, 27, 28) et Décret 2.23.700 (Annexe 1, Art. 11).*

