

Exposé sous le thème :

LE STATUT DE LA COPROPRIETE



Encadré par : Me SKOUKED

Préparé par : BENALI soumia ;

SALIKI bouchra

KHAIR soufiane

Année universitaire :

2008/2009

LE PLAN DE L EXPOSE :

INTRODUCTION

PARTIE I/ LES CONDITIONS DE L'APPLICATION DE LA LOI N°18-00

section1 : existence de l'immeuble bâti

section 2 : immeuble dont la propriété est répartie

section 3 : Répartition par lots comprenant une partie privative
et une quote-part des parties communes

PARTIE II/ CHAMP D'APPLICATION DU DAHIR DE 3 OCTOBRE 2002

Section 1 : Les résidences

Section 2 : Les ensembles immobiliers bâtis

Section 3 : Les coopératives et les associations d'habitat

Section4 : Les immeubles immatriculés, en cours
d'immatriculation et non immatriculés

BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION :

La loi N°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis promulguée par le dahir N°1-2-298 du 3 octobre 2002; Entrée en vigueur en novembre 2003;

Remplaçant les dispositions du texte du 16 novembre 1946 inspiré de la législation française;

EN France Le statut de copropriété a été défini avec la loi du 10 juillet 1965; son décret d'application du 17 mars 1967, Remplaçant la loi de 28 juin 1938. ce fut la 1ère loi à organiser la copropriété.

La loi N°18-00 a été promulguée afin de moderniser l'arsenal juridique de la copropriété ;

Le statut de la copropriété a vu le jour afin d'organiser la vie collective surtout avec la prolifération des constructions en volume et en vertical

A pour principal ambition l'amélioration des conditions de la copropriété et conservation du patrimoine ;

Le droit de la copropriété régit les immeubles bâtis gérés selon [certaines modalités](#) sur les territoires ressortissant du droit Marocain.

Ce droit organise un [mode de gestion entre parties communes et privatives](#).

Des [termes précis](#) sont utilisés pour la gestion courante.

Le principe est celui de la liberté, dans les limites fixées par [les normes en vigueur](#).

Pour clarifier l'usage de la loi, certaines Commissions ont été créées, dont les [Recommandations](#) sont riches d'enseignements.

Dès lors que certaines conditions sont réunies, la copropriété devient un régime obligatoire

Le texte de la loi 18-00 est dans son ensemble impératif ; celui-ci décide de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété, n'a que peu de liberté dans la rédaction du règlement copropriété. Ce texte précise les majorités des remarques dans chaque cas et donne une liste de documents à définir aux copropriétaires avant les réunir à l'assemblée général et dans les délais à respecter.

L'institution d'une personne morale qui naît le droit , sous aucune manifestation de volonté précise.

Ce développement de l'aspect collectif de la copropriété immobilière est l'apport le plus stable de la réforme apportée par la loi 18-00

La problématique:

Quel est le champ d'application du statut de la copropriété?

Et quelles sont les conditions nécessaires à l'application de cette loi (droit comparatif franco-marocain)

PARTIE I : CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI N°18-00

De l'alinéa 1er, article 1er, de la loi n° 18-00 résulte que l'immeuble auquel le statut de la copropriété est impérativement applicable, doit être :

- Un immeuble bâti ;
- Dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes ;
- Cette répartition étant faite par lots dont chacun comprend une partie privative et une quote-part des parties communes ;

Section 1 : Existence d'immeuble bâti

Le statut de la copropriété en tant que statut de gestion ne peut être appliqué qu'aux immeubles bâtis. C'est ce qui a été confirmé par le dahir de 3 octobre 2002 portant promulgation de la loi n° 18-00 ainsi que son homologue français de 10 juillet 1965. Ainsi, l'article 1er du dahir de 2002 prévoit : « Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la copropriété des immeubles bâtis ... ». Dans le même sens, l'article 1er du dahir français de 1965 dispose : « La présente loi régit tout immeuble bâti ... ».

Cependant, s'il peut en être ainsi lorsque l'immeuble considéré est formé, au moins, d'un seul bâtiment appelé à constituer une copropriété verticale (1), la solution est beaucoup moins évidente lorsque l'on est en présence d'un programme important comportant plusieurs bâtiments dont la réalisation est prévue par tranches (2).

La solution qui, sur le plan théorique, est certainement la plus conforme à la volonté du législateur marocain est celle qui consiste à repousser l'application du statut de la copropriété jusqu'au moment de l'achèvement de tous les bâtiments compris dans le groupe, dit en d'autres termes, jusqu'à l'exécution de toutes les tranches du programme. Mais elle est difficilement applicable pour des raisons pratiques, car son résultat est de laisser sans organisation les bâtiments terminés jusqu'à l'achèvement complet. Or, celui-ci peut requérir plusieurs années, voire n'être jamais mené à son terme. Il faut donc avancer le moment où le statut de la copropriété prend naissance et le placer lors de la première attribution d'un lot qui réalise la répartition de la propriété de l'immeuble entre le titulaire de ce lot et le promoteur.

Néanmoins, cette solution présente des inconvénients, en ce sens que sa conséquence logique est d'entraîner l'application du statut de la copropriété dans son intégralité et donc aux tranches non construites. Il en résulte que le promoteur, en tant que copropriétaire

des lots non bâtis, disposera du droit de vote aux assemblées générales et qu'il devra participer aux charges de la copropriété. Pour la même raison, les stipulations du règlement de copropriété acquièrent un caractère contractuel qui s'oppose à toute modification ultérieure de la part du promoteur en dehors du consentement unanime des copropriétaires des lots bâtis livrés.

In fine, il convient de rappeler que le dahir du 3 octobre 2002 est la charte des copropriétés les plus somptueuses, comme celle des habitations à loyer modéré. La faible valeur du bâtiment ne saurait le soustraire au régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Section 2 : Immeuble dont la propriété est répartie

Les dispositions du statut de la copropriété des immeubles bâtis ne concernent pas les constructions constituées d'un seul étage appartenant à un propriétaire unique, tel est le cas des villas et des constructions individuelles. L'application de ce statut suppose en fait une pluralité des étages, d'appartements ou de locaux **appartenant à plusieurs propriétaires**. L'article 1er, alinéa 1er, de la loi française de 10 juillet 1965 le confirme, en évoquant : « La présence loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeuble bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes ... ».

La lecture de l'article 1er du dahir de 2002 ainsi que celui de 1965 laisse croire que le régime de la copropriété ne peut être appliqué que s'il y a pluralité des locaux des immeubles bâtis appartenant à plusieurs personnes, mais conformément à d'autres dispositions de la loi n° 18-00, notamment les articles 14 et 13, on déduit que l'existence même de deux locaux appartenant à deux personnes suffit pour y appliquer

le statut de la copropriété. Ainsi, l'article 13 sus-évoqué prévoit impérativement la création d'un syndicat dans toute copropriété des immeubles bâtis sans exiger pour autant un nombre exact des étages ou locaux. En sus, l'article 14 autorise à tout copropriétaire d'être de plein droit membre du syndicat.

Précision étant faite que la répartition peut concerner deux personnes, celle-ci doit, aux termes de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi n° 18-00 concerner la propriété de l'immeuble. On en déduit cette conséquence que si la répartition n'est faite qu'en jouissance - ce qui est le cas lorsque l'immeuble est la propriété d'une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées - le statut de la copropriété n'est pas applicable tant que les associés n'ont qu'un droit de jouissance sur les fractions d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux (3). Si un règlement est établi, celui-ci ne peut être qu'un règlement de jouissance et la

qualité d'agir en justice n'appartient qu'aux seuls organes légaux de la société (4).

Ce n'est qu'au moment de la dissolution de la société, ou lors du retrait anticipé de l'un ou de plusieurs des associés, que la propriété de l'immeuble se trouve « répartie » et que le statut de la copropriété prend naissance. Plus précisément, en cas de dissolution, par suite du fait que la société conserve le bénéfice de la personnalité morale pendant la durée des opérations de liquidation, le statut de la copropriété s'applique et le syndicat naît de plein droit à partir du moment de l'attribution à chaque associé de sa part divisée, cette attribution étant censée avoir lieu au moment de l'approbation des comptes de liquidation.

En cas de retrait, c'est le premier retrait d'un associé qui est constitutif d'un lot de copropriété au sens de la loi et qui donne naissance au syndicat.

Le fait que l'application du statut de la copropriété suppose la répartition de la propriété de l'immeuble entraîne également cette conséquence qu'il est impossible d'attribuer des millièmes de copropriété (et donc d'attribuer un lot) à des voisins, titulaires d'un droit de passage sur les parties communes d'un immeuble.

Section 3 : Répartition par lots comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes

Le statut de la copropriété vise l'immeuble qui est réparti en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Cette répartition de la propriété exprime en fait l'originalité de la structure de division que constitue le lot de copropriété et qui conditionne, par la même, l'application impérative du statut.

Les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (étages, appartements...), alors que les parties communes sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires (sol, escaliers...).

Le bénéfice des parties communes est tributaire à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des parties privatives de l'immeuble. Cette quote-part qui se traduit en unité de division (trentièmes, dix-millièmes, cent-trois millièmes, ...) est généralement fixée par le règlement de copropriété dans chacune des catégories de charges.

Si tel n'est pas le cas ou si les dispositions dudit « règlement » sont contradictoires, les valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

L'indivision des parties communes se dote de deux caractéristiques :

▣ **C'est une indivision perpétuelle et forcée :**

Ceci correspond à dire que la personne propriétaire d'un appartement, ou d'un local compris dans un immeuble en copropriété devient forcément copropriétaire des parties indivises. Par ailleurs, celle-ci ne peut prétendre à la division de ces parties communes, lesquelles sont destinées, selon leur nature, à la jouissance et à l'usage de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

PARTIE II : CHAMP D'APPLICATION DU DAHIR DE 3 OCTOBRE 2002

Par extension, la loi n° 18-00 élargit ses dispositions tant aux résidences, qu'aux ensembles immobiliers bâtis. Elle a également innové en incluant dans son domaine les coopératives et les associations d'habitat ainsi que - outre les immeubles immatriculés et en cours d'immatriculation déjà régis par la loi de 16 novembre 1946 abrogé- les immeubles non immatriculés.

Section 1 : Les résidences

Le statut de la copropriété est applicable aux résidences en copropriété, peu importe leur volume (petites ou grandes) et quelque soit leur valeurs (grand standing, modestes ou de faible valeur) ; ce qui prime d'ailleurs c'est la réunion des conditions nécessaires pour l'application du dahir de 3 octobre 2002.

Vu l'aspect moderne des constructions actuelles, la plupart de ces résidences se dotent souvent d'un garage destiné au stationnement des voitures des copropriétaires.

Elles comportent également un rez-de-chaussée contenant des locaux affectés à l'exercice du commerce, ainsi que des étages réservés ou bien à l'habitation ou à l'exerce des professions libérales (médecine, notariat, ingénierie ...).

Section 2 : Les ensembles immobiliers bâtis

Un ensemble immobilier comprend- le plus souvent- plusieurs immeubles ou résidences contiguës ou séparés englobant des locaux à usages différents (habitation, commerce, professions libérales ...). Les ensembles immobiliers ont pour caractéristique de comporter,

outre les terrains, des aménagements ou des services communs, tels que voiries, réseaux, aires de jeux et de stationnement, chaufferie collective, piscine, tennis... etc.

Il y a lieu de souligner que pour qu'il y ait application du dahir de 30 octobre 2002 sur les ensembles immobiliers bâtis, il faut que les droits des copropriétaires soient interférés, étant donnée que chacun d'entre eux détient, outre sa partie divise, « deux parties indivises » : Une partie indivise dans les parties communes de l'immeuble dans lequel se trouve sa partie privative, ceci d'une part. Une partie indivise dans les aménagements et les services communs fournis dans l'ensemble immobilier, d'autre part.

Section 3 : Les coopératives et les associations d'habitat

Il est concevable que l'institution d'une copropriété soit réalisée par une coopérative ou une association d'habitat ayant tendance de construire des appartements ou locaux compris dans un immeuble en copropriété, et ce avec le moindre coût (9).

D'après l'article 1er du dahir de 5 octobre 1984 relatif au statut général des coopératives : « La coopérative est un groupement de personnes physiques, qui viennent de se réunir pour créer une entreprise chargée de fournir, pour leur satisfaction exclusive, le produit ou le service dont elles ont besoin ». L'article 3 du même dahir en détermine les buts et les objectifs : « Les coopératives exercent leurs actions dans toutes les branches de l'activité humaine en cherchant essentiellement à :

- 1- Améliorer la situation socio-économique de leurs membres ;
- 2- Promouvoir l'esprit coopératif parmi les membres ;
- 3- Réduire, au bénéfice de leurs membres et par l'effort commun de ceux-ci, le prix de revient et, le cas échéant, le prix de vente de certains produits ou de certains services ;... ».

Les coopérateurs ayant manifesté leur volonté de se coopérer doivent déposer leurs parts en vue d'acquérir et d'équiper le terrain sur lequel reposera la construction de l'immeuble. Ceux-ci peuvent recourir aux établissements financiers pour construire leur immeuble. Le terrain est inscrit au nom de la coopérative et devient par la suite titulaire d'un titre foncier. Celui-ci fait l'objet d'une hypothèque au profit de l'établissement financier qui ne peut en lever la main qu'au moment de la réception de la dernière redevance des prêts qu'il a alloués aux copropriétaires.

Le dahir de 6 novembre 1946- abrogé par celui de 3 octobre 2002- les coopératives d'habitat qui ont pour objet de construire des immeubles en copropriété n'y étaient pas soumises, et ce jusqu'à l'acquittement de toutes les redevances, c'est-à-dire durant une période de dix ans ou plus, pendant laquelle le coopérateur jouit de son appartement en tant que locataire et future propriétaire. Dans la

même période, la propriété de l'immeuble reste au nom de la coopérative.

En revanche, le dahir de 2002 a innové à cet égard tout en disposant dans son article 46 que : « La présente loi s'applique aux coopératives et associations d'habitat ». Celles-ci ont, bien entendu, pour vocation de construire des immeubles en copropriété selon des conditions bien déterminées.

Quelles sont alors ces conditions ? et quel est le champ d'application du dahir de 2002 sur ces coopératives et associations d'habitat ?

▣ Conditions d'application du dahir de 3 octobre 2002 sur les coopératives et les associations d'habitat.

Pour qu'il y ait application du dahir de 2002 sur les coopératives et les associations d'habitat, celles-ci doivent répondre aux conditions déjà prévues à l'article 1er . Il s'agit notamment de l'existence d'immeuble bâti ; la répartition de la propriété de l'immeuble entre plusieurs personnes et la répartition par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

(9) : Aux termes de l'article 87 du dahir de 5 Octobre 1984 « Les coopératives sont exonérées de l'impôt des patentes et de l'impôt sur les bénéfices professionnels.

Les intérêts alloués aux parts des coopératives sont exempts de tout impôt et taxe.

Les coopératives sont exonérées de la taxe urbaine ».

Sauf qu'aux termes des articles 12 et 15 de loi n° 26.04 de l'exercice financier 2005, les coopératives sont imposables à la T.V.A et à l'I.S. Pourtant, la loi prévoit quelques exceptions en vertu desquelles les coopératives deviennent exonérées de ces impôt, et ce lorsqu'elles répondent à des conditions bien précises.

▣ Champ d'application du dahir de 2002 sur les coopératives et les associations d'habitat.

L'article 46 du présent dahir stipule que : « La présente loi s'applique aux coopératives et associations d'habitat ». La formulation de cet article s'avère plus ou moins vicieuse et ambiguë, de sorte que les dispositions de la loi n°18-00 régissent, non pas la gestion de la coopérative ou de l'association d'habitat, mais plutôt l'administration de l'immeuble édifié par celles-ci.

1°) Application des dispositions du dahir de 2002 quant à la gestion de l'immeuble en copropriété bâti par la coopérative ou l'association d'habitat

Comme il a été mentionné auparavant, tout copropriétaire jouit de son appartement ou de son local en sa qualité de locataire et future

propriétaire, et ce durant la période de paiement de crédits octroyés par l'établissement financier. Pendant cette période- pouvant excéder 10 ans- la coopérative ou l'association peuvent abuser de la gestion de l'immeuble, ce qui peut nuire aux intérêts des futures propriétaires, à la fortune foncière bâtie et à l'aspect esthétique de nos villes ... etc.

Par souci d'éviter ces inconvénients, le législateur marocain a jugé utile de soumettre la gestion de l'immeuble en copropriété édifié par une coopérative ou une association d'habitat aux dispositions du dahir 2002, reste à trier les articles qui vont être appliqués selon la situation juridique de l'immeuble en copropriété.

Dit autrement, durant la période de paiement de toutes les redevances, la propriété de l'immeuble en copropriété est attribuée à la coopérative ou à l'association d'habitat, ce qui correspond à dire qu'elle n'est pas encore transférée aux coopérateurs.

Dans cette perspective, certaines dispositions du dahir de 2002 sont censées être appliquées .Il s'agit notamment de :

-L'application de l'article 15 qui dispose que l'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic ou le cas échéant au conseil syndical.

-L'assemblée générale prend à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions et les mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celles relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété, et ce sauf stipulation contraire prévue par le règlement de copropriété.

Si le quorum de la majorité des voix des copropriétaires n'est pas atteint, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de trente jours et prendra les décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 18).

-L'assemblée générale désigne parmi les copropriétaires présents ou représentés à la majorité des voix un syndic ainsi que son adjoint pour exécuter leurs décisions (article 19).

-L'assemblée générale n'a pas le droit, en aucun cas, d'obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions de jouissance ou d'usage de sa partie privative (article 23).

-L'assemblée générale vote annuellement un budget provisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes (article 24).

-Tout copropriétaire est appelé à participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes. (Article 36).

D'autre part, certaines dispositions de la loi n°18-00 doivent être mises de côté, étant donné qu'elles ne s'adaptent pas avec la situation juridique de l'immeuble en copropriété.

Sous cet angle, le syndic de copropriétaires ne peut être créé qu'après la dissolution de la coopérative ou de l'association d'habitat (article 48). La qualité de «locataires» attribuée aux coopérateurs tout au long de la période de paiement des redevances, ne leur permet pas, même unanimement, de prendre les décisions stipulées dans l'article 22 ; telles que l'édification d'un nouveau bâtiment ; réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création de locaux à usage individuel ; conclusion de tout acte ayant pour objet, soit la cession d'une partie d'immeuble, soit la constitution des droits immobiliers. C'est ainsi dire que le coopérateur n'a pas le droit de disposer de sa partie divisée ainsi que des parties communes qui y sont attachées, tel qu'énoncé à l'article 31.

Mais il lui est permis de se retirer de la coopérative (10) ou de l'association d'habitat (11) dont il est membre, et ce conformément à des conditions dûment requises.

De surcroît, les coopératives ne peuvent instituer entre eux un droit de préférence, tel que prévu à l'article 39. Les créances de la coopérative ou de l'association d'habitat, à l'égard de l'un de ses membres, ne bénéficient pas de l'hypothèque forcée prévue à l'article 163 du dahir de 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles et stipulée dans l'article 40 de la loi n°18-00, dans la mesure où la propriété des appartements ou des locaux n'est pas encore transférée aux adhérents.

2°) Soumission de la gestion des coopératives et des associations d'habitat à des lois spéciales :

Les coopératives ou les associations d'habitat, ayant institué des copropriétés, sont régies par des dispositions spéciales. Elles sont respectivement soumises au dahir de 5 octobre 1984 (12) et à celui de 10 novembre 1917 (13).

a- Application du dahir de 5 Octobre 1984 quant à l'organisation de la coopérative d'habitat.

Perçu comme étant référence fixant le statut juridique des coopératives, le dahir de 5 octobre 1984 prévoit dans son article 4-

alinéa 2- que : « Les coopératives sont régies, pour leur constitution, leur administration, leur fonctionnement et leur dissolution, par les dispositions de la présente loi et des textes réglementaires pris pour son application ainsi que par leurs statuts qui doivent être en conformité avec la présente loi et ses textes d'application ».

Les statuts des coopératives doivent, à cet égard, obligatoirement compter des dispositions concernant les droits et les obligations des coopérateurs vis-à-vis de la coopérative ; les organes d'administration et de gestion ; leur mode de désignation ; leurs pouvoirs et attributions ; leurs responsabilités ; la fréquence et les conditions de la tenue des réunions des organes d'administration ; les modalités de contrôle exercé sur les opérations de la coopérative au nom des coopérateurs ... etc.(article 5).

L'intention de créer une coopérative doit être déclarée dans un acte sous-seing privé signé par sept personnes, au moins, jouissant de leurs droits civils (article 7).

Les organes d'administration et de gestion de la coopérative sont l'assemblée générale (article 32), qui représente l'universalité des membres (article 33) ; le conseil d'administration qui agit en tant que mandataire de l'assemblée générale (article 48) ; et le directeur qui peut être choisi, nommé ou révoqué par le conseil d'administration (article 63).

Le directeur est chargé, en vertu de l'article 64, de la gestion de la coopérative, et de l'exécution des décisions du conseil d'administration.

Reste à remarquer que le fonctionnement de la coopérative fait l'objet d'un règlement antérieur élaboré par les membres fondateurs et approuvé par l'assemblée générale constitutive. Ce règlement oblige tous les coopérateurs au même titre que les statuts (article 66).

b- Application du dahir de 10 novembre 1917 relatif aux associations syndicales de propriétaires urbains

La formule « associations d'habitat » susvisée dans l'article 46 de la loi n°18-00 soulève beaucoup d'hésitation et d'incertitude quant à sa signification.

Dans ce sens, il apparaît qu'il ne s'agit pas des associations publique régies par le dahir de 15 novembre 1958, lesquelles sont créées par deux ou plusieurs personnes mettant en commun et d'une manière permanente leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices(14).

C'est également dire qu'il ne s'agit pas des amicales d'habitation qui ne se voient actuellement plus abondantes. Celles-ci ne sont pas reconnues par la loi, ni régies par Des textes spéciaux, mais elles demeurent soumises aux règles générales relatives aux Sociétés civiles et commerciales (15).

La formule « associations d'habitat » renvoie, en fait, aux associations syndicales des propriétaires urbains instituées en vertu du dahir de 10 Novembre 1917, dont le but escompté est d'aménager et lotir le terrain sur lequel vont être construits des immeubles divisés en appartements et locaux en copropriété. Ce dont témoigne le bénéfice des copropriétaires de la coopération et de l'unification des efforts déployés
A fin de parvenir à un projet d'habitat plus adéquat.

Si la gestion de l'immeuble bâti est régie par les dispositions du dahir de 2002, et ce jusqu'avant la dissolution de l'association et la création d'un syndicat, l'administration de cette dernière est soumise aux dispositions du dahir de 10 novembre 1917, dont on relève notamment :

- La constitution d'une association syndicale est provoquée par le chef des services municipaux, de sa propre initiative ou après examen des demandes qui lui sont adressées à cet effet par tous les propriétaires intéressés (article 2- alinéa 1-).
- Après avis de commission municipale, le chef des services municipaux fait dresser un plan du périmètre et établir un projet de statuts déterminant le but de l'association, ainsi que ses règles d'organisation et de fonctionnement (article 2-alinéa 2-).
- Le chef des services municipaux préside l'assemblée générale. Il soumet au vote des membres présents le projet des statuts (article 3).
- L'adhésion de la majorité des membres est suffisante pour la constitution de l'association moyennant qu'ils représentent, au moins, la moitié de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le périmètre de l'association (article 4).
- L'association est représentée par une commission syndicale présidée par le chef des services municipaux, ou son délégué, et composée de quatre à huit membres élus par l'assemblée générale constitutive (article 8).

(14) Voir article 1er du dahir de 15 novembre 1958 relatif au droit d'association tel qu'il a été modifié et complété par la nouvelle loi n° 75-00.

(15) Voir articles de 982 à 1082 du D.O.C

- Pour atteindre les buts que propose l'association qu'elle représente, la commission syndicale peut apporter, aux limites des immeubles bâtis ou non bâtis, les rectifications nécessaires pour l'exécution du plan d'alignement ou de lotissement (article 9).

Outre ces dispositions, viennent s'ajouter d'autres articles s'intéressant particulièrement aux recettes de l'association syndicale, aux modalités de réalisation de leurs opérations et aux règlements des indemnités et purge.

La loi n° 18-00 consacre davantage aux associations et coopératives d'habitat son article 46, qui stipule : « Conformément aux dispositions de la présente loi, les coopératives et les associations d'habitat sont tenues d'élaborer un règlement de copropriété ».

Aux termes de ce texte, l'association et la coopérative d'habitat sont appelées à élaborer un règlement de copropriété en respectant les dispositions prévues, à cet égard, par le dahir de 3 octobre 2002. Il s'agit notamment de :

- Ce règlement de copropriété est élaboré à la majorité des trois quarts des voix des adhérents à l'association ou à la coopérative d'habitat. (Article 21).

- En cas d'absence du règlement de copropriété, un règlement de copropriété type leur est applicable, lequel est élaboré par voie réglementaire (article 8).

- Le règlement de copropriété comporte obligatoirement :

o Enumération des parties divisées et indivises de l'immeuble ;

o Destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage ;

o Définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;

o Détermination des charges communes et modalités de leur répartition ;

o Définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale (article 9) ;

- Sont accompagnés au règlement de copropriété les plans d'architecture ne variateur et les plans topographiques approuvés définissant les parties individuelles et communes (article 10).

- Le règlement, auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelles dûment établies, doit faire l'objet, pour les immeubles immatriculés, d'un dépôt et d'un enregistrement à la conservation foncière du lieu de la situation de l'immeuble (article 11).
- Le règlement de copropriété définit les attributions de l'assemblée générale et les règles de son fonctionnement (article 17).
- Il doit être publié par une inscription sur le titre foncier, annexé -outre les documents visés à l'article 10 ci-dessus d'un duplicata du titre foncier, d'un procès verbal de division et des documents techniques qui seront fixés par voie réglementaire (article 50).
- Outre les renseignements prévus à l'article 9 ci-dessus, le règlement de copropriété doit contenir la description de l'immeuble et ses références foncières; la description sommaire de la division par étages, appartements ou locaux et l'indication des différentes fractions divisées et indivises composant chaque niveau ; le tableau de répartition des quotes-parts relatives à chaque partie divisée (article 51).

La dernière disposition consacrée par la loi n° 18-00 aux coopératives et associations d'habitat est celle édictée dans l'article 48. Celui-ci dispose :

« En cas de dissolution de la coopérative ou de l'association, un syndicat composé des membres de la coopérative ou de l'association est créé de plein droit, en raison de l'existence des parties communes affectées à l'usage commun ».

Quant à la dissolution de la coopérative d'habitat, elle peut être effectuée par les coopérateurs dans certains cas bien déterminés (16). On retient particulièrement l'achèvement du projet d'habitat, objet de la création de la coopérative, c'est-à-dire lorsque tous les coopérateurs s'acquittent des redevances qui leur sont dues. Dès lors, l'hypothèque faite sur le terrain sera levée, ce qui donne lieu immédiatement au transfert de la propriété des appartements et des locaux aux copropriétaires. Ce transfert s'effectue, bien entendu, proportionnellement aux contributions des coopérateurs dans la coopérative dissoute.

Dorénavant, la copropriété de ces appartements ou locaux est dotée d'un organe chargé d'administrer l'immeuble. On parle là-dessus du syndicat qui se crée de plein droit et qui se compose des membres adhérant à la coopérative ou à l'association d'habitat. Au sein de ce syndicat naissent l'assemblée générale, le syndic et son adjoint et, le cas échéant, le conseil syndical.

Section 4 : Les immeubles immatriculés, en cours d'immatriculation et non immatriculés

▣ Immeubles immatriculés :

Le régime de la copropriété s'applique, en principe, sur les immeubles immatriculés, c'est-à-dire ceux soumis au régime de l'immatriculation foncière tel qu'il a été prévu au dahir de 12 octobre 1913. En effet, la création par exemple d'un lotissement immobilier suppose l'obtention d'une autorisation administrative par le président du conseil communal, et ce conformément à la loi n° 25-90 relative aux lotissements immobiliers, groupes d'habitation et aux morcellements (17), sachant que l'octroi de cette autorisation requiert, en premier chef, que le terrain soit immatriculé ou, au moins, en cours d'immatriculation (18).

(16) : L'article 83 du dahir de 5 octobre 1984 énonce « Toute coopérative peut être dissoute par décision de l'assemblée générale extraordinaire dans les cas suivants :

-Diminution du capital au-dessous de son montant irréductible ;
volonté des coopérateurs ; lorsque le montant total des pertes à régulariser atteint les trois quarts du capital.

Dans ce dernier cas, pour que l'autorisation soit acceptée, le délai fixé pour le dépôt des oppositions doit être expiré et ne doit pas y avoir été formulées des oppositions. En sus, le lotisseur est appelé, dès l'obtention de l'autorisation de lotir, à déposer à la conservation foncière un exemplaire du dossier, objet de ladite autorisation (19).

Vu la spécificité de ce genre d'appropriation des biens immobiliers, le dahir de 2002 a jugé bon de préciser les modalités d'entretenir les transactions relatives aux droits réels et charges foncières afférent à l'immeuble en copropriété ; leur publication ainsi que leur inscription sur le livre foncier.

Outre ces formalités, deux types de titres fonciers doivent nécessairement être déposés à la conservation foncière. Il s'agit de :

* **Titre foncier originel** : il comporte une description des parties divisées, et constitue le fondement de morcellement et la référence de tous les titres fonciers parcellaires qui en sont démembrés.

* **Titres fonciers parcellaires** : ils renvoient à chaque étage, appartement ou local.

Il est à signaler que ces titres fonciers -concernant l'immeuble immatriculé, en copropriété,- demeurent soumis aux règles générales du régime de l'immatriculation foncière, et ce durant la phase d'immatriculation et celle de la publication des droits immobiliers résultant desdits titres.

Quant à l'opération de l'immatriculation, elle commence par le dépôt d'une réquisition d'immatriculation à la conservation foncière par le propriétaire ou le copropriétaire qui peut être parfois le promoteur-immobilier de l'immeuble. Dans les dix jours du dépôt de la réquisition d'immatriculation, un extrait de cette réquisition sera publié au bulletin officiel ; dans le même délai, un avis de bornage sera également publié au bulletin officiel pour indiquer le jour fixé par la conservation foncière pour effectuer l'opération dudit bornage. Cette publicité doit être effectuée par voie d'affichage au siège de l'autorité locale, au tribunal de première instance et à la conservation foncière.

Toute personne physique ou morale contestant l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant (demandeur de l'immatriculation) peut exercer son droit d'opposition à l'immatriculation d'une propriété immobilière. De même, toute personne qui prétend avoir un droit réel sur l'immeuble peut faire opposition à l'immatriculation de cet immeuble (21). Si l'opposition est acceptée, le conservateur foncier procède à l'arrêt de la procédure administrative d'immatriculation, puis statue sur le mérite de ces oppositions pour prononcer la non-immatriculation ou l'immatriculation de l'immeuble.

L'opération de l'immatriculation finit par l'émission des titres fonciers et produit plusieurs effets juridiques, dont il s'agit notamment de :

- **Le changement de législation** : Une fois immatriculé, l'immeuble est soustrait à la législation du droit musulman pour être soumis à la législation marocaine introduite par le dahir de 2 juin 1915.

- **La purge** : Aux termes de l'article 2 du dahir du 12 août 1913, tous les titres qui n'ont pas été mentionnés sur le titre foncier sont annulés par l'effet de la purge découlant de l'opération d'immatriculation. A ce titre, le titre de propriété devient définitif et inattaquable.

Cependant, il existe certains droits auxquels la purge de l'immatriculation ne peut être appliquée. Il s'agit en particulier des droits des Habous puisqu'ils sont inaliénables et imprescriptibles.

- **L'intangibilité du titre foncier** : L'immatriculation est une décision grave dans la mesure où elle ne peut être remise en cause quelque soit la raison invoquée, et même si cette immatriculation a été considérée comme un moyen d'usurpation. Nonobstant, et afin de tempérer ce principe, la personne lésée par l'immatriculation, seulement en cas de dol, peut poursuivre le bénéficiaire de l'immatriculation en dommages-intérêts.

Reste à rappeler que toute modification qui doit être portée à la situation juridique d'un immeuble immatriculé doit faire l'objet d'une inscription sur le titre foncier. Dans cette perspective, doivent être inscrits les actes juridiques ayant pour objet de constituer, transmettre, modifier ou éteindre un droit réel immobilier.

Doivent également être inscrits, les actes de dévolution successorale ; les décisions judiciaires qui ont acquis l'autorité de la force jugée ; et même les baux ayant une durée supérieure à trois ans.

▣ Immeubles en cours d'immatriculation

Le statut de la copropriété s'applique également sur l'immeuble bâti en cours d'immatriculation. Celui-ci devient assujéti au régime de pré- immatriculation ou de quasi-immatriculation. Il s'agit là d'un système juridique beaucoup distingué à même de déterminer les parties privatives et les parties communes ainsi que les droits et les obligations des copropriétaires, ce qui favorise une application intense des dispositions du dahir de 3 Octobre 2002.

▣ Immeubles non immatriculés

La nouveauté réside dans l'application du statut de la copropriété sur les immeubles non immatriculés, alors que l'ancien dahir- celui de 16 novembre 1946- rendait obligatoire la procédure d'immatriculation. Faut-il voir là-dessus une régression puisque la politique affichée par l'Etat est d'encourager l'immatriculation foncière comme moyen d'assainir l'assiette foncière de nos cités et parvenir les litiges ô combien nombreux portés devant les tribunaux déjà encombrés? Est le bon moyen de rassurer le futur copropriétaire quant à ses droits et ses obligations alors qu'avant, la copropriété était intégrée dans le régime foncier même?

Ces immeubles non immatriculés ne sont pas soumis au régime de l'immatriculation foncière et n'ont pas de titres fonciers. Mais, ils restent régis par le D.O.C. et les dispositions du droit musulman, notamment le droit Malékite.

Pour mener à mieux l'application du statut de la copropriété sur les immeubles bâtis non immatriculés, le législateur marocain a jugé nécessaire de déposer le règlement de copropriété avec les modifications susceptibles d'y être portées au secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel se situe l'immeuble (22).

Force est de constater qu'à travers cet élargissement du domaine de la copropriété, notre législateur recherche à atteindre trois objectifs :

Primo, la préservation des droits individuels des copropriétaires qui possèdent des appartements ou locaux dans ces immeubles non immatriculés. **Secundo**, protéger le domaine urbain et assouvir

l'anarchie dans la gestion et l'administration de ces immeubles. **Tertio**, cet élargissement revêt encore une dimension économique, concrétisée dans l'intégration de l'immeuble non immatriculé dans le cycle économique en vue de consolider les ressources financières et fiscales de l'Etat. Il est à ne pas oublier que les immeubles non immatriculés ne peuvent être assujettis à la totalité des dispositions du dahir de 2002, étant donné que la majorité de ces dispositions nécessitent, pour doter chaque partie divise de l'immeuble en copropriété d'un titre foncier parcellaire, que l'immeuble soit immatriculé.

BIBIographie ET REFERENCES :

(1) **E.KISCINEWSKY-BROQUISSE**, n°61, La copropriété, 21 décembre 1973.p.7304.

(2) Sur l'ensemble de la question, V. **VIATTE**, « Le statut de la copropriété et les ensembles immobiliers et problèmes relevant du statut de la copropriété », Criton Lyon, Juin, p.202 et s.

(3) **KISCINEWSKY-BROQUISSE**, n°61, note 3.Versailles, 1er Ch.27 Juin 1991.

(4) Paris, 23 Ch.B, 9 nov. 1993, Cluzeaud c- S.C.I. 21,23, rue Anatole-France à Pantin et autres

(5) **FRANÇOIS GIVORD** et **CLAUDE GIVORDON**, La copropriété, 2ème édition. 1974. p.33

(6) En ce sens, Jur-Class. Foncier, « Lotissement », Fax. B, par **F.BOUYSSOU** n°3, **E. KISCHINWSKY-BROQUISSE**,n°62,25.

7) **F.BOUYSSOU**, loc.cit. Cass. Civ. 3e ,3 février 1981, D.1982, I.R 285 ; J.C.P, 1981, éd.N, II, p.177, obs.Stemmer.

(8) **KISCINEWSKY-BROQUISSE**, op. cit. civ. 1er, 2 avril 1962, bull. civ. I, p. 167; act. Jur. P.I.

1963. II.12; note cabanac(10) : Voir les articles 18 et 19 du dahir de 5 Octobre 1984.

(11) : Le retrait des adhérents de l'association d'habitat- à laquelle s'appliquent les dispositions du dahir de 10 Novembre 1917- dépend

de la dissolution de cette association qui se fait conformément à l'article 15 de ce dahir, qui stipule : « La dissolution de l'association est prononcée par arrêté de notre grand vizir sur la requête du chef des services municipaux, après avis motivé de la commission municipale ».

(12) : Relatif au statut général des coopératives.

(13) : Relatif aux associations syndicales des propriétaires urbains

(14) Voir article 1er du dahir de 15 novembre 1958 relatif au droit d'association tel qu'il a été modifié et complété par la nouvelle loi n° 75-00.

(15) Voir articles de 982 à 1082 du D.O.C