Statut de la copropriété des immeubles bâtis, loi n° 18-00

Référence : Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier

> La loi n° 18-00 organise la vie des immeubles divisés en appartements ou en lots appartenant à plusieurs propriétaires. Elle distingue parties privatives et parties communes, crée le syndicat des copropriétaires et fixe le rôle du syndic, de l'assemblée générale et la répartition des charges.

À qui s'applique ce texte

La loi s'applique aux immeubles bâtis divisés en lots appartenant à plusieurs personnes, ainsi qu'aux ensembles immobiliers et résidences comprenant des équipements communs. Elle concerne les copropriétaires, les syndics et, indirectement, les locataires et acquéreurs.

Les règles essentielles

- Chaque lot comprend une partie privative et une quote-part des parties communes.
- Les copropriétaires forment de plein droit un syndicat doté de la personnalité morale.
- L'assemblée générale prend les décisions importantes et désigne un syndic chargé de gérer l'immeuble et d'exécuter ses décisions.
- Un règlement de copropriété fixe la destination de l'immeuble, les droits et obligations de chacun et la répartition des charges.
- Chaque copropriétaire doit contribuer aux charges d'entretien et de conservation des parties communes.

Délais et chiffres à retenir

- L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an.
- Les règles de majorité varient selon la nature de la décision (gestion courante, travaux, modification du règlement).
- Les décisions d'assemblée peuvent être contestées en justice dans un délai court.
- Les charges impayées peuvent être recouvrées par voie judiciaire, y compris par des procédures accélérées.

Ce que cela change concrètement

Avant d'acheter dans une résidence, il est utile de demander le règlement de copropriété, les derniers procès-verbaux d'assemblée et l'état des charges. Un appartement peut être grevé de charges impayées ou de travaux déjà votés.

Les copropriétaires qui ne paient pas leur part reportent la charge sur les autres : la loi donne au syndic les moyens d'agir en recouvrement.

Réformes et actualité

Adoptée en 2002, la loi n° 18-00 a été modifiée en 2016 par la loi n° 106-12 afin d'améliorer la gestion des copropriétés, notamment le fonctionnement du syndic et le recouvrement des charges.

Quand consulter un avocat

Pour contester une décision d'assemblée générale, engager la responsabilité d'un syndic, recouvrer des charges impayées ou régler un conflit sur l'usage des parties communes.

Fiche établie par le cabinet de Maître Malak Elimani, avocate au Barreau de Rabat. Immeuble 13, Rue Al Ijas, Appart. N°1, rez-de-chaussée, Hay Riad, Rabat · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 3 novembre 2026.