

Colloque sur la Copropriété des immeubles bâtis
Vendredi 30 Octobre 2015

La réforme du droit de la Copropriété des
immeubles bâtis est-elle nécessaire ?

Mohammed EL OUAGARI

**Professeur à l'Institut National
d'Aménagement et d'Urbanisme**

Directeur de l'ICH-Rabat

Introduction :

- La copropriété : un intérêt et des enjeux croissants :
 - Plus de la moitié de la population vit en zone urbaine,
 - Les programmes de logements collectifs poussent de plus en plus,
 - Le parc d'immeubles en Copropriété ne cesse de s'accroître dans tous les segments du logement.
- Facteurs de l'essor de la Copropriété :
 - Accroissement démographique et expansion urbaine,
 - Hausse des prix des terrains et crise de logement,
 - Changement du mode de vie de la population et évolution de la conception de la famille ...
 - Développement de formules juridiques : VEFA, location-accession,
 - Encouragement des investissements destinés à l'habitat collectif (logement social).

- Le droit de la Copropriété a connu au début un développement lent mais suscite ces dernières années un intérêt particulier.
 - Qu'en est-il de cette évolution ?
 - Quels enseignements peut-on tirer de la pratique de cette technique juridique ?
 - Doit-on encore reformer ce droit et selon quelle approche ?

1- Le droit de la copropriété : une évolution continue

- **L'immeuble en Copropriété : un régime récent au Maroc**
 - La division de l'immeuble : une technique ancienne
 - ↳ En droit musulman : le droit de houa + la propriété du RDC et la propriété de l'étage.
 - Le régime moderne des immeubles en Copropriété est plus récent
 - ↳ L'article 126 du Dahir du 2 juin 1915 était le 1^{er} et le seul texte juridique consacré au régime des immeubles divisés par étages
 - ≠ Texte sommaire qui ramenait l'hypothèse à une superposition de propriétés individuelles.

- **Le Dahir du 16 novembre 1946 :**
 - 1^{er} statut de la Copropriété par appartements ou étages
 - Une loi qui s'efforçait de pourvoir à la bonne jouissance et à une efficace administration de la Copropriété.

Imperfections et lacunes : - Champ d'application limité ; absence de caractère impératif de ses règles, attributions et pouvoirs limités du syndicat et du syndic (...)

⇒ Texte timide et libéral.

- **La loi 18-00 (promulguée par le Dahir du 03 octobre 2002)**

Une réglementation voulue impérative, précise et renforcée par le recours intensif aux tribunaux.

Les principes directeurs :

- Elargissement du champ d'application,
- L'obligation du règlement de copropriété,
- Personnalité morale du syndicat et renforcement de ses pouvoirs,
- Révision des organes du syndicat des copropriétaires (conseil syndical, syndic professionnel ...),
- Règles de gestion financière clarifiées et modalités de recouvrement renforcées,
- Les droits accessoires aux parties communes définis (...)
≠ Mais : cette loi, en plus d'un certain nombre de limites, demeure un chantier inachevé (Absence de décrets d'application).

○ Le projet de réforme n°12-66 : une tendance de rigidité et de précision

- On attendait les décrets d'application mais on a eu un projet de réforme.
 - Confirmation du caractère impératif : application du statut de la Copropriété dès lors que la structure de l'immeuble correspond à celle décrite à l'article 1^{er} de la loi.
 - Elargissement du champ d'application : (Ex : villas ...)
 - Nouvelles dispositions organisant les copropriétés réalisées par tranches.

Les principes directeurs du projet de la loi n°12-66

- Renforcement des règles de la gestion financière (détermination des ressources du syndicat des copropriétaires, précision de la procédure de recouvrement des charges, possibilité de création d'un fond de réserve ...).
- Nouvelles règles de la gestion collective de l'immeuble (modification des majorités, limitation de la présence aux A. G. aux copropriétaires en situation régulière de leur obligation de participation aux charges, précision des règles organisant la tenue de l'A. G. ...).
- Révision des règles liées au contentieux de la Copropriété.
- Institution de règles spécifiques aux syndicats en difficulté.

2- Enseignements tirés de la pratique du Droit de la Copropriété

- D'une législation timide et libérale à un Droit rigoureux et interventionniste.
- Un manque d'intérêt pour les parties indivises et une communauté non manifestée.
- Un droit de la Copropriété mal respecté
- Un droit de la copropriété qui n'a pas encore trouvé son équilibre
- Un droit qui n'est pas bien ancré dans la vie pratique des copropriétaires

3- La nécessité d'une réforme de la Copropriété

- Aujourd'hui, après deux réformes et à l'aube du projet de loi n°12-66 doit-on encore réformer ?
- La loi 18-00 est constamment critiquée. Elle révèle bien des imperfections. Elle est surtout mal appliquée, souvent ignorée et non respectée.
- Ces critiques sont graves surtout celles relatives à la pratique irrespectueuse de ce texte de loi. Donc toute réforme doit se faire à partir de ce constat.

Des préalables doivent être pris en considération :

- On ne peut faire l'économie de recourir à la Sociologie juridique afin de comprendre les raisons du manque d'intérêt, de l'insatisfaction et du rejet par la majorité des Copropriétaires des textes de loi. (Recours à des enquêtes statistiques et d'opinion).
- Une confrontation des résultats de ces études avec les textes juridiques antérieurs est nécessaire afin de fixer les objectifs et les principes directeurs de la future réforme.
- Il serait peut-être intéressant d'adopter une nouvelle loi simple laissant la possibilité à des adaptations souhaitées par les copropriétaires.

- Il serait opportun de renforcer les règles visant à confirmer l'intérêt collectif, à augmenter les prérogatives du syndicat et à assouplir les majorités.
- Il est nécessaire de professionnaliser l'administration de l'immeuble en Copropriété (le syndic professionnel : une nouvelle profession libérale à organiser).
- Encore faut-il le dire, il faudrait inciter les copropriétaires à tenir leur rôle par des règles juridiques claires ; en outre un effort de communication et de sensibilisation doit accompagner toute réforme.