



**HAL**  
open science

# Praxéologie du droit de la copropriété au Maroc : Radiographie ethno-méthodologique d'une résidence à Tanger

Stéphane Gignoux

► **To cite this version:**

Stéphane Gignoux. Praxéologie du droit de la copropriété au Maroc : Radiographie ethno-méthodologique d'une résidence à Tanger. *L'Année du Maghreb*, 2015, *Pratique du droit et propriétés au Maghreb dans une perspective comparée*, 13, pp.1-22. hal-01500985

**HAL Id: hal-01500985**

**<https://hal.science/hal-01500985>**

Submitted on 3 Apr 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

---

## Praxéologie du droit de la copropriété au Maroc : Radiographie ethno-méthodologique d'une résidence à Tanger

*Praxeology of co-ownership law in Morocco: ethnomethodological radiography of  
a building in Tangier*

Stéphane Gignoux

---



### Édition électronique

URL : <http://anneemaghreb.revues.org/2564>  
DOI : 10.4000/anneemaghreb.2564  
ISBN : 1952-8108  
ISSN : 2109-9405

### Éditeur

CNRS Éditions

### Édition imprimée

Date de publication : 19 novembre 2015  
Pagination : 109-127  
ISBN : 978-2-271-08831-4  
ISSN : 1952-8108

Ce document vous est offert par Centre  
national de la recherche scientifique  
(CNRS)



### Référence électronique

Stéphane Gignoux, « Praxéologie du droit de la copropriété au Maroc : Radiographie ethno-méthodologique d'une résidence à Tanger », *L'Année du Maghreb* [En ligne], 13 | 2015, mis en ligne le 19 novembre 2015, consulté le 03 avril 2017. URL : <http://anneemaghreb.revues.org/2564> ; DOI : 10.4000/anneemaghreb.2564

---

Ce document a été généré automatiquement le 3 avril 2017.



L'Année du Maghreb est mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Partage dans les Mêmes Conditions 4.0 International.

---

# *Praxéologie du droit de la copropriété au Maroc : Radiographie ethno- méthodologique d'une résidence à Tanger*

*Praxeology of co-ownership law in Morocco: ethnomethodological radiography of  
a building in Tangier*

Stéphane Gignoux

---

## **Appréhender la fabrication du droit de la copropriété au Maroc**

- 1 Le 24 novembre 2012, dans l'enceinte d'un centre commercial situé sur l'artère principale de la ville de Tanger, une étrange agitation bouleverse les habitudes : des chaises pour accueillir du public sont installées par des agents de sécurité dans un espace de la galerie marchande. Une assemblée générale des copropriétaires du complexe immobilier « Tanger Boulevard » est en préparation. Les représentants du promoteur immobilier, organisateurs de l'évènement, s'affairent aux derniers détails de l'installation dans ce lieu insolite pour une réunion collective. L'enjeu est important pour le promoteur : la passation de la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier du promoteur aux copropriétaires.
- 2 L'assemblée générale des copropriétaires, dans le droit positif marocain de la copropriété issu du dispositif législatif de 2002<sup>1</sup>, est la structure qui procède à la gestion de l'immeuble en copropriété. A ce titre, elle est le lieu d'expression de personnes physiques, disposant du statut de copropriétaires, regroupées à cette occasion dans le but d'administrer ensemble les parties communes d'une résidence. L'assemblée générale est le moment privilégié où interagissent les acteurs qui vont interpréter le cadre normatif et se

retrouver ou se confronter quant à son application. Elle est également le lieu de règlement des conflits entre les différents acteurs : copropriétaires entre eux, copropriétaires avec les membres des organes de gestion et enfin promoteur immobilier avec les copropriétaires ou les membres des organes de gestion.

- 3 Étudier le droit marocain de la copropriété doit tendre vers une analyse de ce droit en action : il s'agit d'observer comment les gens, dans les différents contextes de la copropriété et notamment celui des assemblées générales, s'orientent vers quelque chose appelé droit de la copropriété. Comment les différents acteurs de la copropriété savent ce qu'ils font quand ils interagissent dans le cadre de la copropriété ? Entre les instruments juridiques de régulation mis en place par les pouvoirs publics et leur application par les individus, un vaste espace de contingences existe, qui est celui engendré par la pratique (Coulon, 1993). Saisir la fabrication du droit de la copropriété (Latour, 2002) à partir de l'étude de cet espace entre la règle et la pratique, tel est l'objet de cette contribution.
- 4 Cette étude ethno-méthodologique (Garfinkel, 1967) de la copropriété, basée sur notre double position de chercheur et syndic dans la ville de Tanger<sup>2</sup>, prend comme point de référence l'ensemble immobilier multifonctions « Tanger Boulevard », récemment construit et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Notre recherche entend décrire ce que les acteurs de ce complexe immobilier font et comprennent de ce qu'ils font au cours des activités liées à l'exercice de la copropriété, sans chercher à identifier les défaillances de ces usages et pratiques au regard de la règle formelle. Cette contribution ambitionne plutôt de montrer comment le droit de la copropriété se produit et se déploie dans le contexte de l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard » en décryptant les modes de production ou de reproduction, d'intelligibilité et de compréhension par les acteurs (Queré *et al.*, 2000).

## Cadre juridique de la copropriété et application par les usagers

- 5 Appréhender le droit de la copropriété, c'est s'intéresser en premier lieu à la règle et à la pratique de cette règle qui ne peut s'appliquer que sur « un arrière-fond général d'institutions, de pratiques et de techniques de conduite socialement partagées » (Dupret, 2006, p. 45). Cet arrière-fond général en matière de copropriété est intimement lié à l'évolution historique du secteur immobilier et foncier du pays<sup>3</sup>.

## Une brève histoire de la copropriété au Maroc

- 6 Le statut de la copropriété fut d'abord réglementé par l'article 126 du Code Foncier<sup>4</sup> qui prévoyait, en l'absence de toute convention entre copropriétaires, une répartition succincte de certaines charges collectives. Le dahir du 16 novembre 1946 a réformé en profondeur le cadre juridique de la copropriété en instituant « des sociétés de construction », dont certaines continuent d'exister encore aujourd'hui malgré le nouveau dispositif législatif de 2002. Ces sociétés regroupent des associés dans le but d'acquérir un logement. Chaque associé dispose d'un nombre de parts qui correspond à un appartement dans le futur immeuble. Une fois l'immeuble construit, les parts des associés dans le partage sont constituées par l'appartement auquel correspondaient leurs parts dans la société. Le dahir de 1946 organise également le fonctionnement de la copropriété autour

du règlement de copropriété qui détermine les conditions de vie dans l'immeuble et impose un syndicat des copropriétaires, personne morale, composé de deux organes : l'assemblée générale, organe délibérant, et le syndic, organe exécutif.

- 7 Deux problèmes majeurs dans l'organisation de la copropriété issue du dahir de 1946 vont surgir et nécessiter l'intervention des pouvoirs publics (Gusfield, 2009). Peu d'immeubles en copropriété vont être construits selon la technique des « sociétés de construction ». Initialement destinées à regrouper des personnes animées de la même volonté de construire en commun, ces sociétés vont être principalement utilisées par des promoteurs, personnes physiques ou morales, qui disposent des fonds nécessaires pour porter la construction jusqu'à son achèvement sans faire appel aux éventuels acquéreurs. L'aliénation des appartements ne se réalise que lorsque l'immeuble est achevé. La société de construction se transforme dès lors en société de commercialisation à partir du moment où elle regroupe des promoteurs qui recherchent la réalisation de bénéfices en revendant leurs parts. Par conséquent, le mécanisme de la « société de construction » instauré par le dahir de 1946 est faussé.
- 8 L'autre difficulté concerne le statut de la copropriété qui, dans le dahir de 1946, est facultatif et essentiellement conventionnel. Le règlement de copropriété, quand il est élaboré, doit ainsi faire l'objet d'un accord entre copropriétaires, ce qui dans la pratique n'est guère évident. En l'absence de règlement de copropriété, aux problèmes classiques liés aux relations de voisinage, particulièrement étroites dans les immeubles divisés, viennent s'ajouter ceux de l'utilisation et de l'entretien des parties communes. Le législateur marocain a donc mis en place deux instruments correctifs le 3 octobre 2002. L'un, la vente en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A.) a fait l'objet de la loi 44.00 et encadre la vente d'appartements par la promotion immobilière privée. L'autre, la loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis donne un statut légal à la copropriété, en rendant notamment obligatoire le règlement de copropriété.

### **Une base juridique de référence : le règlement de copropriété**

- 9 Ce caractère obligatoire, prescrit par l'article 8 de la loi 18.00, qui précise que « tout immeuble en copropriété soumis aux dispositions de la présente loi est régi par un règlement de copropriété », doit permettre aux copropriétés d'être dotées d'une base juridique de référence pour leur administration. L'élaboration du règlement est à la charge soit du promoteur immobilier, soit des copropriétaires. Dans la pratique, il est rédigé à l'origine par le promoteur, puis déposé à la Conservation Foncière et enfin remis aux copropriétaires lors de l'achat final de leur bien.
- 10 L'avenir et l'utilité du document va dépendre dans un premier temps du mode de gestion choisi lors de la livraison de l'immeuble. La passation entre le promoteur immobilier et les copropriétaires reste toujours un moment critique, comme nous le verrons plus en avant. Pour éviter qu'un vide s'instaure en matière de gestion de l'immeuble nouvellement construit lors de la passation, la plupart des promoteurs assument les charges communes de la copropriété pendant un certain temps. Celui-ci dépend du nombre d'appartements invendus : plus il est important, plus la nécessité de conserver l'administration de l'immeuble est forte pour le promoteur.
- 11 Dans ce premier cas de figure, le premier règlement de copropriété élaboré lors de la phase de construction va rester pendant longtemps le document de référence de gestion de l'immeuble et sera difficile à amender par la suite. Il est dès lors très vite obsolète car il

n'a pas subi l'épreuve de la pratique par les copropriétaires et il n'a pas prévu un certain nombre de règles de vie commune.

- 12 Lorsque la passation est effectuée aux copropriétaires dès la livraison de l'immeuble, à travers une première assemblée générale constitutive, un nouveau règlement de copropriété est rédigé. Il disposera d'une force obligatoire plus efficiente car élaboré par les copropriétaires eux-mêmes, ce qui facilite sa diffusion et sa connaissance auprès des habitants de l'immeuble, notamment en matière de gouvernance de la résidence et plus particulièrement sur le rôle des organes de gestion dans l'organisation statutaire.

### **Une personne morale autonome : le syndicat des copropriétaires**

- 13 Le chapitre II de la loi 18.00 instaure une organisation statutaire tripartite : tous les copropriétaires d'un immeuble sont membres d'un syndicat des copropriétaires dont la mission consiste en la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; ce syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic.
- 14 En pratique, de nombreuses résidences en copropriété ne sont pas administrées selon ce schéma légal. On trouve, sous différentes appellations, des « bureaux du syndicat », des « comités de gestion », des « présidents de syndic ou du syndicat » qui sous-tendent des modes de gestion spécifiques à chaque résidence. La faible connaissance par les copropriétaires du règlement de copropriété et surtout du cadre légal de l'exercice de la copropriété vient s'ajouter aux différents modes de gestion évoqués ci-dessus pour entraîner une confusion dans l'esprit de certains copropriétaires sur le rôle des organes de gestion. Qui fait quoi ? Telle est la question récurrente que se posent de nombreux usagers de la copropriété.
- 15 Le syndicat, qui représente l'ensemble des copropriétaires, est doté par la loi 18.00 de la personnalité morale et d'une autonomie financière. Ce qui implique, d'une part, que le syndicat peut, par exemple, ester en justice ou passer des contrats en son nom propre, et d'autre part, qu'il dispose d'un budget de fonctionnement propre. En pratique, il est rare de voir les syndicats constitués contractualiser en leur nom, notamment les employés de la résidence, souvent par crainte de ne pas pouvoir payer les salaires par manque de fonds. En ce qui concerne l'autonomie financière, un premier obstacle consiste à ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat, certaines banques exigeant que le syndicat soit enregistré préalablement comme association.
- 16 À la tête du syndicat, on trouve généralement un ou plusieurs copropriétaires, qui vont porter différents titres comme « Président » ou « Vice-président ». Quand le syndicat est représenté par un nombre plus important de copropriétaires, un bureau se constitue avec plusieurs autres fonctions possibles comme celle de « trésorier ». Ces bénévoles deviennent « les hommes à tout faire » de la résidence. Le plus souvent, ils cumulent plusieurs fonctions et missions : ils recouvrent les cotisations auprès des copropriétaires pour payer les charges communes ; ils gèrent les budgets et passent des contrats au nom du syndicat. Dès lors, la tentation de « toute puissance » devient forte et entraîne des « passe-droits » car ces fonctions n'engagent la responsabilité juridique de personne.

## Chronologie et cours séquentiel des interactions observées

- 17 Au sein de l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard », cadre de référence de notre étude ethno-méthodologique, les différents acteurs interagissent dans un contexte institutionnel propre vers lequel ils vont s'orienter dans la pratique de leurs activités quotidiennes. Il convient ainsi de poser le cours séquentiel qui va aboutir aux interactions observées entre ces acteurs et qui feront l'objet des développements à venir.

### « Tanger Boulevard » : présentation d'un complexe immobilier multifonction

- 18 Initié par le groupe de bureaux d'études espagnol « Salamanca Ingenieros », présent au Maroc depuis 1990<sup>5</sup>, à travers la création d'une filiale de promotion immobilière « ProArgos Tanger », le complexe « Tanger Boulevard » est un ouvrage « multifonctions » qui se décompose en quatre parties présentes sur le même site géographique :
- résidentielle avec la construction et la mise en vente de 417 appartements de différentes superficies réparties sur 7 blocs ;
  - commerciale avec une galerie marchande dont un supermarché exploité par le groupe « Acima » et 72 locaux commerciaux (parapharmacie, parfumerie, boutiques de vêtements...);
  - deux parkings en sous-sol : un garage privatif pour les résidents qui ont acheté une place en supplément de leur appartement ainsi qu'un parc de stationnement à usage public mais payant qui a fait l'objet d'une vente par le promoteur à un tiers pour l'exploitation ;
  - une terrasse comprenant une place publique municipale dotée de « kiosques » pour la restauration et de locaux commerciaux ainsi qu'une partie privative comprenant des locaux à usage professionnel (architectes, avocats, médecins...) et une piscine privée pour les résidents d'un des blocs d'habitation.

### La gestion des parties communes par le promoteur immobilier

- 19 Conformément à la loi 18.00 du 3 Octobre 2002 relative à la copropriété des immeubles bâtis, le complexe immobilier « Tanger Boulevard » se divise en deux éléments repris dans le règlement de copropriété : des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et des parties communes affectées à l'usage collectif de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires.

Projet du complexe immobilier « Tanger Boulevard » élaboré par le promoteur *Pro Argos Tanger*.  
Maquette de présentation de la terrasse et des blocs d'habitation



- 20 Au sein de ce complexe « multifonctions » où l'on retrouve, dans un même espace, des immeubles d'habitation, un centre commercial et des parkings (l'un privé et l'autre ouvert au public mais payant), la distinction entre parties privatives et parties communes s'avère particulièrement compliquée, tant au niveau de sa délimitation que de sa gestion.
- 21 Les parties privatives sont constituées des appartements, des locaux commerciaux et des places de parking. Elles font l'objet d'un titre foncier qui permet à chacun des copropriétaires d'en jouir individuellement et personnellement ainsi que d'en disposer selon un usage exclusif et particulier dans le respect de la destination qui leur est fixée.
- 22 Les parties communes, quant à elles, sont divisées en quatre catégories : celles dont la jouissance, l'administration et les coûts sont du ressort du complexe immobilier dans son ensemble ; celles qui sont dédiées en exclusivité aux appartements, au centre commercial et aux places de parking.
- 23 Au niveau juridique, le règlement de copropriété prévoit ainsi la création de trois syndicats pour gérer les parties communes : syndicat des appartements, syndicat du centre commercial et syndicat des places de parking. Et pour les parties communes afférentes au complexe immobilier pris dans son ensemble ? L'article 18 du règlement de copropriété prévoit un conseil syndical, composé des syndics des trois syndicats, dont l'objet et la compétence est « la gestion et l'administration des parties communes dont la jouissance, l'administration et les dépenses regardent uniquement l'ensemble immobilier, et à assurer la gestion de toutes les parties communes ».
- 24 Avant la constitution des syndicats de copropriétaires et lorsque le chantier arrive vers sa fin, la gestion des parties communes commence à devenir une réalité car elle nécessite la mise en place de services, comme le gardiennage ou le nettoyage des parties communes du complexe (halls d'entrée, escaliers, cour intérieure...). Le promoteur immobilier se constitue, dès lors, « syndic de fait » de l'ensemble immobilier et commence à assumer les différentes missions qui découlent de ce statut. Dans le cadre du complexe « Tanger Boulevard », le promoteur a délégué cette tâche en contractant avec une société de

prestations de services de Marrakech. Cette entreprise facture chaque mois au promoteur les services de sécurité et d'entretien du complexe. Plus le temps passe et plus le promoteur, en manque de trésorerie à cause de la crise financière, engage des frais pour le compte des trois syndicats de copropriétaires. Il doit leur transférer au plus tôt la gestion des parties communes.

## La difficile passation de la gestion des parties communes aux copropriétaires

- 25 La loi 18.00 sur la copropriété des immeubles, comme le règlement de copropriété élaboré par le promoteur immobilier, ne prévoit pas cette délicate procédure de passation de la gestion des parties communes d'un ensemble immobilier. Or, en général dans la majorité des résidences construites et gérées sous le mode de la copropriété dans la ville de Tanger, elle est source de tensions et fait l'objet de nombreux conflits, entre d'une part, le promoteur et les copropriétaires, et d'autre part, les copropriétaires entre eux.
- 26 Le complexe « Tanger Boulevard » n'échappe pas à cette réalité factuelle et va rencontrer de nombreux obstacles lors de la procédure de passation de la gestion des parties communes pour différentes raisons connexes : complexité de la structuration juridique de la gestion scindée en trois syndicats de copropriétaires distincts ; faible taux de vente des appartements et locaux commerciaux, d'où dans la même proportion peu d'interlocuteurs copropriétaires capables de s'organiser et de s'investir dans cette gestion ; retards dans les délais de livraison du chantier et nombreuses malfaçons dans la construction.
- 27 Tout en continuant à assumer les charges liées aux parties communes (gardiennage et nettoyage) qui ne cessent d'augmenter avec le temps<sup>6</sup>, le promoteur immobilier décide de se désengager progressivement en prenant des initiatives pour amener les copropriétaires à s'investir dans la gestion des parties communes. Il va y réussir plus facilement au niveau de la galerie marchande avec la constitution d'un syndicat des copropriétaires, relativement tôt lors de l'achèvement du chantier et de la livraison des locaux commerciaux, autour d'une figure forte, le gérant du parking public et payant, qui prend « les choses en mains » avec des motivations diverses : obtenir des aménagements et des réparations dans les parties communes du centre commercial de la part du promoteur ; structurer les commerçants copropriétaires autour de sa personne comme « leader » ; défendre les intérêts de son parking dans le syndicat en cours de constitution. Pour la création des deux autres syndicats de copropriétaires (appartements et parking), cela va s'avérer beaucoup plus tumultueux, comme nous le verrons plus en avant, avec la tenue de plusieurs assemblées générales de copropriétaires, et particulièrement long<sup>7</sup>.
- 28 La gestion du centre commercial « Tanger Boulevard » va bénéficier de plusieurs facteurs favorables par rapport aux deux autres structures<sup>8</sup>. Les commerçants de la galerie marchande sont moins nombreux que les résidents des blocs d'appartements<sup>9</sup>. Ils ont, en outre, une nécessité urgente de s'organiser entre eux pour que le centre commercial fonctionne correctement, et qu'ils puissent ouvrir leurs commerces et recevoir des clients. Les décisions se prennent donc plus aisément et vont se focaliser sur les négociations avec les représentants du promoteur autour de son engagement à payer sa quote-part des cotisations de charges communes pour les locaux commerciaux invendus et à réaliser toute une série de travaux pour mettre en conformité la centre commercial avec ce qui était contractuellement prévu au départ. En effet, très vite, des malfaçons de construction vont être constatées sur l'ensemble du complexe immobilier.

## Langage, discours et stratégies : la distinction entre acteurs professionnels et profanes

- 29 Dans ce contexte institutionnel, différentes catégories d'acteurs interviennent dans les activités de la copropriété avec des modes de fonctionnement et des stratégies propres. Dans cette catégorisation, on peut distinguer d'un côté les professionnels, représentants du promoteur immobilier et professions juridiques, et d'un autre côté, les profanes que sont en principe les copropriétaires. Dans la pratique, si le langage et le discours utilisés sont bien différenciés entre ces deux catégories, nous verrons que cette distinction tend parfois à se confondre dans l'interprétation et l'application du cadre normatif relatif à la copropriété (Sacks, 1997).

### Les représentants du promoteur immobilier

- 30 Le promoteur espagnol a envoyé une équipe importante d'expatriés sur place à Tanger dès le démarrage du chantier, principalement des ingénieurs et des cadres commerciaux. Les premiers étaient chargés de superviser la construction du complexe immobilier, les seconds de vendre sur plans et maquettes les futurs appartements et locaux commerciaux. A la rentrée de septembre 2012<sup>10</sup>, l'équipe du promoteur immobilier sur le site était réduite à son strict minimum : sept personnes dont deux espagnols et cinq marocains<sup>11</sup>. Deux nouveaux dirigeants, l'un espagnol et l'autre marocain, vont venir compléter et suppléer l'équipe déjà présente sur le site à la fin de l'année 2012. Ils sont envoyés par un fonds d'investissement, représentant une grande banque allemande, qui a repris les actifs du promoteur immobilier au bord du dépôt de bilan.
- 31 Le directeur de la filiale marocaine, proche de la retraite, est celui qui dispose au sein de la société de la signature pour passer des contrats et conventions. Il fait figure d'autorité au sein de l'équipe en raison de sa fonction la plus élevée dans l'organigramme. Mais il joue en pratique un rôle restreint sur le site, préférant déléguer une part importante de ses missions au responsable des ventes. Celui-ci, de nationalité espagnole, est le véritable « chef d'orchestre » du complexe immobilier à cette période. Il gère l'équipe commerciale, assure la maintenance avec les sous-traitants et fait l'interface avec les copropriétaires. Son profil est celui d'un commercial mais il est amené à gérer de nombreuses situations liées à l'exercice de la copropriété. De ce fait, dans son travail quotidien et routinier, il interprète et applique les différents instruments de régulation relatifs à la copropriété mis en place par les pouvoirs publics en 2002.
- 32 Ces deux acteurs, professionnels de l'immobilier, vont jouer un rôle primordial lors des premières assemblées générales de novembre et décembre 2012 avant de disparaître de l'équipe au début de l'année 2013. Ils sont remplacés par les deux nouveaux dirigeants, envoyés depuis Rabat par le fonds d'investissement qui a pris le contrôle du promoteur immobilier. Ces deux nouveaux acteurs, juristes de formation spécialisés dans le droit de l'immobilier, vont s'appuyer sur leurs qualifications professionnelles pour tenter de résoudre les nombreux points de blocage dans la gestion du complexe apparus lors des premières assemblées générales de 2012. Contrairement aux deux anciens dirigeants qui appliquaient avec beaucoup de pragmatisme le dispositif juridique, ils vont s'appuyer sur une argumentation strictement juridique du cadre normatif de la copropriété. Le discours

tenu par ces deux professionnels devient beaucoup plus technique et se réfère systématiquement au « droit des livres »<sup>12</sup>.

- 33 Les autres membres de l'équipe du promoteur immobilier apparaissent comme des exécutants. Ils prennent très peu de décisions sans en référer au préalable aux dirigeants. Dans le contexte de changement de direction et de confusion dans la gestion du complexe, leur attitude dans le travail quotidien va devenir de plus en plus passive. Certains employés, notamment le responsable administratif, réalisent néanmoins durant cette période des tâches importantes : liaison avec les notaires pour les transferts de propriété, préparation des assemblées générales<sup>13</sup>...

## Les professions juridiques

- 34 Dans le contexte d'exercice de la copropriété, deux catégories de professions juridiques jouent un rôle « d'accompagnateur » auprès de nombreux copropriétaires dans les procédures de règlement des litiges. Les avocats<sup>14</sup> les conseillent sur le droit applicable et les huissiers de justice<sup>15</sup> retranscrivent les débats et les décisions lors des assemblées générales. Il n'est pas rare de voir des copropriétaires assister aux assemblées avec leurs propres avocats et huissiers de justice. Pour celles qui ont eu lieu dans l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard », en novembre 2012 et avril 2013, trois avocats et deux huissiers ont participé, à titre d'observateurs, aux assemblées générales. Cette participation s'effectue en dehors du cadre légal d'exercice de la copropriété. En effet, la loi 18.00, comme le règlement de copropriété du complexe, ne prévoient ni la faculté d'assistance et de conseil des avocats, ni celle de retranscription des données octroyée aux huissiers pendant les assemblées générales.
- 35 Le constat ou la remise par huissier, comme le recours à un avocat, sont de plus en plus répandus dans la société marocaine. Outre son utilisation dans le cadre des procédures judiciaires<sup>16</sup>, le recours à l'huissier de justice concerne en pratique toute notification de mise en demeure dans des domaines du contentieux aussi variés que le non-paiement d'un revenu locatif entre deux particuliers ou d'une créance entre deux sociétés commerciales. En matière de copropriété, l'efficacité du recours au « tandem » avocat/huissier est assez aléatoire. Les deux professions interviennent principalement dans le contentieux du recouvrement des cotisations de charges communes. L'avocat prépare, pour le compte du syndic, les mises en demeure qui seront remises par l'huissier aux copropriétaires non à jour de leurs cotisations. Le contentieux des troubles de voisinage dans les copropriétés fait également appel au couple avocat/huissier à l'occasion de nuisances sonores ou matérielles. Mais le plus souvent, ces conflits se règlent à l'amiable sans recours à ces deux professionnels du droit.
- 36 Lors de notre observation des interactions qui se sont déroulées dans l'enceinte du complexe immobilier « Tanger Boulevard » d'octobre 2012 à avril 2013, les avocats du promoteur vont jouer un rôle assez réduit malgré leur nombre. En effet, durant cette période, trois avocats interviennent simultanément : le premier, de nationalité espagnole, est rattaché contractuellement à la maison mère de Madrid et prépare les assemblées générales (convocation, ordre du jour...); le second, de nationalité marocaine, joue un rôle de consultant sur la législation marocaine; le troisième, recruté par le fonds d'investissement, est chargé de réorganiser la gestion du complexe. Parfois, professionnels et profanes se confondent. L'un des avocats du promoteur immobilier est aussi copropriétaire d'un appartement au sein du complexe et en sens inverse l'un des

copropriétaires exerce la profession d'avocat. Le métier d'avocat entraîne, dans le raisonnement commun, l'idée d'être un expert du droit et donc d'être susceptible de répondre plus facilement aux interrogations et difficultés que soulèvent l'interprétation et l'application des instruments juridiques de régulation de la copropriété.

## Les copropriétaires personnes physiques

- 37 La gestion d'un immeuble en copropriété présente paradoxalement peu d'intérêt pour la majorité des copropriétaires, qui ne se sentent véritablement concernées que lorsque l'exercice de la copropriété les affecte personnellement, le plus souvent à l'occasion des troubles de voisinage et dans une moindre mesure lors de la fixation du montant que chaque copropriétaire doit régler au syndic. Néanmoins pour qu'une résidence fonctionne, il existe toujours un noyau de personnes physiques prêtes à s'engager dans l'administration des parties communes de la résidence avec des motivations d'ordre personnel plutôt qu'inspirées par l'intérêt général. L'ensemble immobilier « Tanger Boulevard » n'échappe pas à cette constatation. Durant la période étudiée, les intérêts des copropriétaires face au promoteur immobilier vont être défendus par une poignée de copropriétaires, devenue pendant un temps des leaders « officieux » du mouvement de protestation contre le promoteur. Un double questionnement se pose autour de cette mobilisation : à quelles conditions des individus en viennent-ils à agir collectivement pour défendre ou promouvoir des fins collectives ? Quels sont les éléments qui poussent un individu à agir pour une fin qui dépasse ses intérêts individuels immédiats ? (Amblard *et al.*, 2005). Cette double préoccupation<sup>17</sup> nous autorise à avancer quelques pistes de réflexion sur la mobilisation des copropriétaires face au promoteur immobilier. Cette action collective est, en premier lieu, une réaction revendicative de protestation des copropriétaires contre le promoteur immobilier. Les nombreux reproches qui lui sont adressés vont servir de socle commun autour d'une cause à défendre, ce qui va permettre aux copropriétaires d'agir contre et pour quelque chose (Soulet, 2004)<sup>18</sup>.
- 38 En second lieu, cette contestation peut s'analyser sous le prisme du jeu des acteurs et des zones d'incertitudes relatives à la situation juridique dans laquelle se trouvent les différents acteurs. Ainsi, lors des premières assemblées générales de 2012, un copropriétaire va jouer un rôle décisif dans l'orientation des débats et dans la prise des décisions qui vont en découler. Architecte de profession et disposant d'un local dans le complexe, il va orienter les autres copropriétaires dans une stratégie de confrontation directe avec les représentants du promoteur immobilier. La ligne directrice de cette stratégie s'appuie sur un argument qu'il exprimera relativement tôt lors de la première assemblée : on ne peut pas créer les organes de gestion du complexe immobilier tant que le promoteur immobilier n'a pas livré l'ensemble des parties communes de la résidence. Cet argument est vite approprié par l'ensemble des copropriétaires présents et repose en partie sur les lacunes du dispositif juridique en la matière. En effet, aucune disposition de la loi 18.00 n'évoque la procédure de passation de la gestion des parties communes du promoteur aux copropriétaires. Sa stratégie va l'emporter, ce qui lui permettra d'être à la tête de la fronde des copropriétaires contre le promoteur jusqu'à la deuxième assemblée d'avril 2013. Il sera rejoint dans cette tâche par un autre copropriétaire, orthodontiste de profession, qui va s'impliquer lui aussi pendant cette période dans la confrontation avec le promoteur. Comment expliquer la prise de pouvoir et le rôle décisif de l'architecte dans ce mouvement de protestation ? On peut suggérer trois raisons explicatives : son

engagement personnel et sa détermination mis en parallèle avec les autres copropriétaires plutôt « timorés voir intimidés » ; son expertise technique en raison de sa profession lui permettant de déceler les défauts techniques de la construction ; sa capacité à interpréter et exploiter les lacunes de la législation sur la copropriété.

- 39 La deuxième assemblée générale d'avril 2013 va également connaître ce même schéma : l'irruption et la mainmise de deux copropriétaires sur le mouvement de protestation contre le promoteur. Le premier est le gérant du parking public et payant qui se trouve dans l'un des sous-sols du complexe. Il a déjà été nommé président du syndicat du centre commercial et va prendre également, à l'issue de cette assemblée, la présidence du syndicat pour les parties « appartements » et « parking ». Le second, agent immobilier de nationalité française, gère des appartements dans l'ensemble immobilier pour le compte de clients de son agence. Ces deux personnes, ont, du fait de leur profession, une stratégie commune : être au plus près de la prise de décision pour servir leurs intérêts professionnels. Comme lors de la première assemblée générale, ce sont deux personnes physiques qui n'ont pas de compétences juridiques particulières qui l'emportent, profitant une nouvelle fois d'un cadre législatif lacunaire et défaillant.

## Structures et interactions : les modes de règlement des conflits

- 40 Ces catégories d'acteurs, professionnels et profanes, vont interagir au sein de la résidence lors de la période observée d'octobre 2012 à avril 2013 à l'intérieur de trois structures qui vont se succéder dans le temps. Les premières assemblées générales des 24 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2012, pour les parties « résidentiel » et « parking » du complexe immobilier, vont déboucher sur la constitution d'un comité mixte promoteur/copropriétaires. Après l'échec de la mission de cette structure paritaire, une nouvelle assemblée générale aura lieu le 4 avril 2013 qui permettra de dégager une nouvelle orientation dans la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier.

### Les premières assemblées générales de 2012 : le « statu quo » des positions

- 41 Les représentants du promoteur immobilier vont décider d'organiser les premières assemblées générales de « Tanger Boulevard » dans un espace au milieu de la galerie marchande. Des chaises et un bureau y sont disposés : l'assemblée générale ordinaire peut dès lors commencer avec une vingtaine de copropriétaires présents, soit environ 10 % des copropriétaires convoqués. Chaque copropriétaire émarge la feuille de présence pour vérifier si le quorum est atteint, ce qui prendra un peu de temps car le promoteur est encore propriétaire d'un nombre significatif d'appartements invendus, d'où une certaine confusion dans le relevé des copropriétaires.
- 42 Pendant cette vérification du quorum, l'ordre du jour est énoncé à l'assistance : constitution du bureau de l'assemblée générale, désignation du président et du secrétaire, approbation des comptes 2011/2012, discussion et approbation du budget prévisionnel 2012/2013, désignation du bureau du syndicat, désignation du syndic professionnel. La présentation s'effectue en langue française puis est traduite en arabe<sup>19</sup> par les deux représentants de la société de gestion qui ont été chargés par le promoteur immobilier

d'animer l'assemblée. Du côté des représentants du promoteur immobilier, personne ne semble disposé à prendre la parole et c'est finalement le responsable administratif, une fois désignés le président et le secrétaire de séance conformément à l'ordre du jour, qui intervient en premier lieu en récapitulant toutes les dépenses effectuées par le promoteur jusqu'à ce jour. La somme est importante et se répartit principalement entre les factures de la société de gestion pour le gardiennage et l'entretien du complexe, la consommation d'électricité des parties communes et la maintenance des ascenseurs<sup>20</sup>.

- 43 La demande du promoteur est claire, précise et s'exprime en ces termes : les copropriétaires doivent participer au financement de ces dépenses. C'est à partir de ce moment que le mouvement de contestation chez les copropriétaires présents va débiter, en adoptant le discours de l'un deux : on ne peut pas demander aux copropriétaires de participer au paiement de ces charges car l'ensemble des parties communes n'a pas été définitivement livré. Par conséquent, selon cette orientation, la totalité des résolutions prévues à l'ordre du jour ne peut être votée, que ce soit l'approbation du budget prévisionnel ou la nomination des organes de gestion. Un débat s'ensuit autour de cette question. Finalement, au beau milieu de la discussion, le responsable administratif annonce que le quorum n'est pas atteint et qu'une nouvelle assemblée générale aura lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2012.
- 44 Nous avons relevé, dans la partie précédente consacrée à la description des acteurs, l'importance décisive de la faculté de certains des acteurs à produire des règles en raison des lacunes du cadre juridique de passation de la gestion des parties communes du promoteur aux copropriétaires. Ou dit autrement, nous avons constaté que certains acteurs avaient obtenu un rôle primordial dans cette procédure, non pas en raison de leurs compétences juridiques, mais par leur capacité à fabriquer de la régulation grâce en partie aux défaillances du cadre juridique. Un constat identique sur l'échec de cette première assemblée nous amène à évoquer la distinction entre droit et régulation. Dans le cadre juridique lacunaire de la copropriété, ce n'est pas la régularité juridique de l'assemblée générale qui est remise en cause mais le désaccord entre copropriétaires présents sur la participation au paiement des charges. Ce qui signifie que l'on aurait pu se mettre d'accord sur le paiement de ces charges malgré l'absence de quorum. Cette régulation est, dans ce contexte particulier, un mode parallèle au droit. Elle sous-tend un mode propre de production de la règle spécifique à chaque organisation et renvoie à une « sociologie de la régulation » qui entend répondre à la construction des règles, celles par lesquelles un groupe social se structure et devient capable d'action collective (Reynaud, 1989).
- 45 Même lieu, une semaine plus tard, l'assistance parmi les copropriétaires est encore plus faible que lors de la tenue de la première assemblée : une dizaine de personnes seulement ont fait le déplacement pour y prendre part et le promoteur est seulement représenté par le directeur de la filiale marocaine. Ce dernier, se sentant peu concerné, ne va pas prendre part à la discussion. Il ne reviendra plus sur le site et sera remplacé, comme nous l'avons déjà évoqué, par les deux juristes du fonds d'investissement chargés de réorganiser la gestion de l'ensemble immobilier. Dans ce contexte peu favorable à la prise de décision, un « statu quo » va se dessiner sous la pression du copropriétaire architecte. Une commission paritaire comprenant les représentants du promoteur et les représentants des copropriétaires est créée pour établir conjointement une liste de réserves techniques afférentes à l'ensemble des parties communes. Dans l'esprit de son instigateur, cette liste doit servir de référence aux aménagements et réparations que doit

effectuer préalablement le promoteur pour pouvoir réaliser la passation de la gestion des parties communes aux copropriétaires.

### La structure transitoire mixte promoteur/copropriétaire

- 46 En principe ouverte à tous les copropriétaires souhaitant être associés à cette procédure, la structure créée va s'articuler autour de deux copropriétaires : l'orthodontiste et l'architecte. Les réunions de ce comité se déroulent chaque semaine dans le local professionnel de l'architecte pendant le mois de décembre 2012. Le promoteur immobilier est représenté par le responsable commercial du complexe. Le comité va ainsi produire un document écrit intitulé « Résidence Tanger Boulevard éléments techniques – liste de réserves non exhaustif » dont nous retranscrivons in extenso un extrait pour bien appréhender la finalité dudit document :
- 47 1-Réserves d'ordre général :

Point n°	Réserves
1	Étanchéité de la place, reprise de l'étanchéité, avec le traitement de joints de dilation verticaux et horizontaux, toitures en retrait des derniers niveaux
2	Réfection générale de la piscine, manque douche, et garde corps de sécurité avec alarme, bâche de protection contre les intempéries
3	Présence de fissures importantes sur les nez de balcon et les angles, à reprendre et à renforcer avec des armatures

- 48 Ce document, initié et élaboré par l'architecte copropriétaire, est structuré en 17 parties correspondantes aux différentes composantes des parties communes de l'ensemble immobilier (blocs d'habitation, parkings, locaux techniques...). A sa lecture, on perçoit nettement qu'il a été rédigé par un professionnel du secteur de la construction. Ce qui confirme l'expertise technique comme l'une des raisons explicatives de sa prise de pouvoir au sein du groupe dans les premières assemblées générales de 2012. Il est validé par le représentant du promoteur qui s'engage verbalement à le respecter et à entreprendre dans les plus brefs délais les aménagements et travaux nécessaires pour sa réalisation. Il s'apparente à un cahier des charges mais il ne comporte aucune force obligatoire. Il n'est accompagné par la signature d'aucune convention entre les deux parties, promoteur et copropriétaires. Son utilité va être donc être faible, tout du moins pendant la période observée.
- 49 En janvier 2013, la gestion des parties communes du complexe se complique. Les représentants du promoteur disparaissent du site, y compris celui qui avait validé le document sur les réserves mentionné ci-dessus. Pendant plusieurs mois, un flou s'instaure sur les intentions du promoteur. Vont-ils revenir et injecter de l'argent dans la trésorerie du complexe ? La société de gestion, qui s'occupe du gardiennage et de l'entretien du complexe, n'est plus payée et par conséquent elle ne peut plus rémunérer le personnel affecté à la résidence. Les agents de sécurité et d'entretien se mettent en grève. Les copropriétaires s'inquiètent de la sécurité et de la propreté du complexe

immobilier. Dans ce contexte, les représentants du fonds d'investissement arrivent sur le site pour réorganiser la gestion de la résidence avec une mauvaise nouvelle : le promoteur immobilier n'a plus de trésorerie pour assurer le financement de la gestion des parties communes et par conséquent les copropriétaires doivent s'organiser entre eux pour assumer les frais de gestion. Devant l'urgence de la situation, une nouvelle assemblée générale extraordinaire est convoquée pour le jeudi 4 avril 2013.

### La seconde assemblée générale d'avril 2013 : la prise de décision

- 50 Le projet d'ordre du jour dans la convocation est sensiblement identique à celui établi lors des assemblées générales de la fin de l'année 2012. Il s'agit toujours d'approuver les comptes précédents et le budget prévisionnel, et de doter la résidence d'organes de gestion. Le « jour J », l'affluence à cet événement est relativement nombreuse. Près d'une quarantaine de copropriétaires se sont déplacés. Un local vide a été réquisitionné pour permettre une meilleure sérénité dans les débats. Le promoteur immobilier est représenté par les deux juristes du fonds d'investissement qui vont se tenir à l'écart des discussions, ainsi que par le directeur financier de la maison-mère de Madrid envoyé spécialement sur le site à cette occasion. C'est lui qui va prendre en premier la parole dans un français très approximatif, il sera très vite pris à partie par l'un des copropriétaires, le gérant du parking public, qui est aussi le président du syndicat de la partie commerciale.

#### « Extraits de la discussion :

Le directeur financier : je tiens à vous rassurer, nous allons remettre de l'argent, nous sommes entrain de négocier avec les banques

Le gérant du parking : vous nous dites ça depuis des mois et rien

Le directeur financier : laissez-nous encore un peu de temps

Le gérant du parking : on ne peut plus attendre, ils vont bientôt couper les ascenseurs ».

- 51 À partir de cet instant, l'essentiel de la conversation entre les participants va se focaliser sur l'aspect financier de la gestion des parties communes de la résidence. Cette donnée est vitale pour les copropriétaires. Car, pour fonctionner, la résidence nécessite une trésorerie mensuelle très importante pour assurer les charges de gardiennage et d'entretien, d'électricité des parties communes et de maintenance des ascenseurs. Si le promoteur, qui est encore propriétaire de la moitié des appartements et donc responsable financièrement de ceux-ci jusqu'à leurs ventes, ne règle pas ses propres cotisations, le budget de la résidence sera diminué de moitié et ne permettra pas de faire face aux charges. Et cela dans l'hypothèse improbable que les copropriétaires payent eux de leur côté les cotisations qui leur sont imparties dans les délais. Le document de réserve à l'encontre du promoteur élaboré quelques mois plus tôt par l'architecte n'est plus d'actualité. Ce dernier ne participe d'ailleurs pas à cette assemblée. Dans son rôle de leader des copropriétaires, il est ainsi suppléé lors de cette assemblée par le gérant du parking qui va être omniprésent et fédérer autour de sa personne les autres copropriétaires.
- 52 Pour assurer la continuité dans la gestion de la résidence, il faut donc trouver des fonds le plus rapidement possible et après l'annonce du promoteur, la seule solution qui apparaisse viable et rapide à mettre en œuvre, c'est d'encaisser les cotisations des copropriétaires (arriérés et prévisionnels). Pour cela, il faut désigner des organes de gestion chargés de la collecte des fonds. Le gérant du parking est ainsi nommé syndic par

l'assemblée et l'agent immobilier français, qui gère des appartements pour le compte de ses clients, devient syndic adjoint<sup>21</sup>. Les représentants du promoteur, peu favorable au départ pour une gestion non professionnelle de la résidence, se sont effacés et ont favorisé l'adoption de cette solution. Celle-ci leur permet en effet d'atteindre l'un de leurs objectifs : la passation de la gestion des parties communes aux copropriétaires.

## La production du droit de la copropriété dans l'espace ouvert entre règle et pratique

- 53 L'observation ethno-méthodologique des interactions produites par les acteurs de la résidence « Tanger Boulevard », à l'occasion de la procédure de passation de la gestion des parties communes du promoteur immobilier aux copropriétaires, nous apporte plusieurs pistes de réflexion pour comprendre comment se fabrique le droit, ou plutôt la régulation, de la copropriété en contexte marocain.

### Interprétation du cadre juridique par les acteurs

- 54 Dans leurs pratiques quotidiennes de la copropriété, les différents acteurs, qu'ils soient professionnels ou profanes, se réfèrent pratiquement tous au cadre normatif de la copropriété issu de la loi 18.00 de 2002. Néanmoins, chaque acteur tente d'imposer sa propre grille de lecture quant à son application. Schématiquement, deux interprétations concurrentes s'affrontent : celle développée par le promoteur immobilier pour qui les copropriétaires doivent s'engager dans la gestion des parties communes et payer les charges afférentes à cette gestion ; celle promue par les copropriétaires qui estiment que la gestion et le financement de celle-ci reviennent au promoteur car il n'y a pas eu de procédure de passation. L'interprétation du cadre juridique est ainsi différenciée selon les acteurs mais, comme le montre l'étude, sans que l'on puisse distinguer clairement entre professionnels et profanes. Etre un acteur professionnel, dans le contexte étudié, ne confère pas un rôle prédominant. C'est plutôt le rapport de forces à un moment donné de tel ou tel acteur qui va lui donner un rôle important dans la procédure.

### Droit versus régulation

- 55 Nous avons observé que dans le cadre juridique lacunaire de la copropriété, au contraire d'un cadre juridique clair et précis, la lacune devient une opportunité de produire de la régulation et conduit les acteurs à recourir à une régulation parallèle, hors du champ législatif en la matière. L'utilisation des instruments juridiques de régulation qui en découle, notamment au niveau de la mise en place des organes de gestion, est ainsi à géométrie variable. Des structures non prévues par la loi coexistent avec celles imposées par le dispositif législatif. Le fondement juridique de ces structures « informelles » se renforce lors de la légalisation de signature<sup>22</sup> des documents écrits produits à l'issue des assemblées générales. Les procès-verbaux, contenant les résolutions adoptées lors des assemblées générales, sont en partie les seuls documents écrits produits dans l'exercice de la copropriété. L'assemblée générale, structure essentielle du dispositif, ne joue d'ailleurs qu'un rôle mineur dans la prise de décisions. Les débats y sont passionnés, l'ordre du jour rarement respecté, on parle de « tout et de rien » le plus souvent ! Mais en pratique, tout se négocie et se discute à d'autres moments lors de réunions « informelles »

entre copropriétaires. L'assemblée générale n'intervient dès lors que pour entériner des décisions déjà prises en amont par certains copropriétaires ou groupes de copropriétaires<sup>23</sup>. Le droit étatique de la copropriété peut ainsi être considéré comme un système de régulation parmi d'autres. Des règles parallèles (comme la politesse, la morale ou les bonnes manières) interviennent dans l'exercice de la copropriété (Vanderlinden, 1989).

## Référence au droit islamique

- 56 Dans cet espace ouvert entre règle et pratique, le droit de la copropriété se déploie dans les activités quotidiennes et modes de fonctionnement des différents acteurs en dehors de toute référence au droit islamique, contrairement à d'autres branches du droit immobilier marocain. Cette absence de référence au droit islamique peut renvoyer à différentes significations : une méconnaissance des instruments juridiques du droit islamique par les acteurs du processus de décision ; une volonté par ces mêmes acteurs de ne pas s'y référer ; une absence de pertinence du droit islamique par rapport à ce type d'objet. Si l'on peut supposer que cette dernière explication s'applique effectivement au champ de la copropriété, le caractère positif de la législation et le peu d'opportunité que ce caractère présente dans l'interférence avec la normativité religieuse semble favoriser la constitution ou la consolidation d'une normativité juridique positiviste.

## Déterminismes économiques dans les registres d'action

- 57 Tout au long de cette étude, nous avons relevé que le facteur juridique se combinait avec l'intérêt financier pour expliquer les différents registres d'action des acteurs. Le promoteur immobilier veut transférer la gestion des parties communes car il ne souhaite plus assumer seul les coûts liés à cette gestion. Les copropriétaires ne veulent pas participer aux charges communes car ils estiment que la passation n'a pas été effective. La prise de décision finale lors de la dernière assemblée générale répond avant tout à des préoccupations économiques : s'organiser entre copropriétaires pour que la résidence fonctionne. L'implication de certains acteurs, dans la prise de pouvoir au sein du groupe de copropriétaires actifs dans cette procédure, participe à la même logique économique. A travers ces exemples, l'élément financier concourt ainsi d'une certaine manière à la régulation de l'exercice de la copropriété.

## Connexion avec les autorités locales et étatiques

- 58 Le contexte décrit dans cette étude semble se dérouler en vase clos sans véritable connexion avec les autorités locales ou étatiques. Ce constat mérite quelques commentaires. En dehors de l'achat du terrain par le promoteur immobilier auquel nous n'avons pas assisté mais dont nous supposons qu'il y ait eu une relation certaine à ce moment-là avec les autorités locales<sup>24</sup>, le rapport avec les autorités est quasi inexistant mais souvent présent dans « l'esprit » des acteurs, que ce soit dans le cadre du recours au juge du contentieux ou de celui de l'appel aux autorités centrales déconcentrées « makhzénienne »<sup>25</sup> pour résoudre les conflits. Les deux agissent comme « une menace ou ultime recours » dans les rapports de force existants lors des phases de négociation entre les divers acteurs. Disposer de la capacité à prétendre en référer à l'un ou à l'autre permet de prendre un ascendant dans la discussion.

- 59 Un ultime questionnement surgit permettant de conclure cette étude : dans quelle mesure le droit marocain de la copropriété est-il accepté comme mode « moderne » de construction des rapports sociaux entre les différents acteurs ? Ou dit autrement, en dépit de son ancienneté relative, la copropriété s'acclimate-t-elle au Maroc en tant que culture juridique...

---

## BIBLIOGRAPHIE

- AMBLARD Henri *et al.*, 2005, *Les nouvelles approches sociologiques des organisations*, Paris, Seuil, 300 p.
- COULON Alain, 1993, *Ethnométhodologie et éducation*, Paris, PUF, 238 p.
- DUPRET Baudoin, 2006, *Le Jugement en action. Ethnométhodologie du droit, de la morale et de la justice en Egypte*, Genève, Librairie Droz, 491 p.
- FILLIEULE Olivier et PÉCHU Cécile, 1993, *Lutter ensemble. Les théories de l'action collective*, Paris, Éditions L'Harmattan, Collection Logiques politiques, 221 p.
- GARFINKEL Harold, 1967, *Studies in Ethnomethodology*, Cambridge, Polity Press, 473 p.
- GUSFIELD Joseph, 2009, *La culture des problèmes publics. L'alcool au volant : la production d'un ordre symbolique*, Paris, Collection Études sociologiques, Economica, 354 p.
- HARROUD Tarik, 2009, « Les nouveaux espaces marchands dans la périphérie de Rabat », *Les Cahiers d'EMAM*, n° 18, p. 69-88.
- LATOUR Bruno, 2002, *La fabrique du droit. Une ethnographie du Conseil d'Etat*, Paris, La découverte, 320 p.
- NACIRI Mohamed, 1985, « L'aménagement de l'espace territorial au Maroc : lieux d'autonomie et centralisation étatique », in P.-R. BADUEL, *États, territoires et terroirs au Maghreb*, Paris, CNRS, p. 225-242.
- QUÉRÉ Louis *et al.*, 2000, *L'ethnométhodologie. Une sociologie radicale*, Paris, La Découverte, 444 p.
- REYNAUD Jean-Daniel, 1989, *Les règles du jeu : l'action collective et la régulation sociale*, Paris, Armand Colin, 306 p.
- SACKS Harvey, 1997, « The Lawyer's Work », in TRAVERS M. et MANZO J.-F. (dir.), *Law in action: Ethnomethodological and conversation analytic approaches to law*, Aldershot, Dartmouth/ashgate.
- SOULET Marc Henry (dir.), 2004, *Agir en société. Engagement et mobilisation aujourd'hui*, Fribourg, Academic Press Fribourg, Collection Res Socialis, Volume 19, 224 p.
- VANDERLINDEN Jacques, 1989, « Return to legal pluralism : twenty years later », *Journal of legal pluralism and unofficial law*, n° 28, p. 149-157.

## NOTES

1. . Dahir n° 1-02-298 du 25 Rejab 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis. Bulletin Officiel n° 5054 du 2 ramadan 1423 (7 novembre 2002).
2. . D'octobre 2012 à avril 2013, la société « Tanger Syndic », au sein de laquelle j'occupais la fonction de « gérant-associé », était en charge de la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard ».
3. . Sur le secteur de l'immobilier au Maroc, voir l'étude du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace (MHUAE), *Immobilier 2020 : éléments de prospective*, Rabat, 2011.
4. . Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles (Bulletin Officiel du 12 septembre 1913). L'article 126 a été abrogé par le dahir du 21 hija 1365 (16 novembre 1946) réglant le « statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements ».
5. . À l'origine, le bureau d'étude a suivi au Maroc l'un de ses principaux clients, la chaîne de magasins de libre-service de gros MAKRO, propriété du groupe allemand METRO, pour l'implantation de trois magasins. Voir le journal « L'Economiste », édition du 15/10/1992.
6. . Par exemple les coûts d'électricité et de maintenance viennent se rajouter aux charges communes mensuelles avec la mise en place des ascenseurs dans les blocs d'appartements du complexe.
7. . Plus d'une année et demie après l'achèvement des travaux.
8. . Sur l'implantation des centres commerciaux au Maroc, voir l'étude de T. Harroud (2009).
9. . 72 locaux commerciaux contre 417 appartements.
10. . Le chantier s'est terminé, selon les différentes parties livrées par le promoteur, entre mars et décembre 2011.
11. . Les espagnols sont le directeur de la filiale marocaine et le responsable des ventes ; l'équipe marocaine est, quant à elle, composée de deux commerciaux, une secrétaire, un comptable et un responsable administratif.
12. . Loi 18.00 et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard ».
13. . Budget prévisionnel, répartition des charges entre copropriétaires selon les quotes-parts...
14. . La profession d'avocat est régie par le dahir n° 1.08.101 du 20 octobre 2008 promulguant la loi n° 28.08 ayant modifié la loi réglementant la profession d'avocat. Bulletin Officiel n° 5680 du 6 novembre 2008.
15. . La profession d'huissier de justice est réglementée par le dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 portant promulgation de la loi n° 81-03 organisant la profession d'huissier de justice. Bulletin Officiel n° 5400 du 2 mars 2006.
16. . L'huissier de justice est investi des pouvoirs légaux pour procéder essentiellement à deux fonctions, ou deux actes, à savoir : les notifications et les procédures d'exécution des décisions judiciaires.
17. . Ce double questionnement peut-être considéré comme le fondement de la « sociologie de l'action collective » (Fillieule O. et Péchu C., 1993).
18. . Les principaux griefs à l'encontre du promoteur se centralisent sur les nombreuses malfaçons dans la construction du complexe immobilier « Tanger Boulevard ».
19. . En *darija* : dialecte marocain.
20. . La somme de 3 000 000 dirhams (équivalent à environ 270 000 €) est annoncée comme dépense globale sur la période de mars 2011 à novembre 2012 par le représentant du promoteur.
21. . Sur les missions du syndic, voir le guide édité par le MHUAE, *Guide du syndic de copropriété*, Rabat.
22. . L'attestation de la légalisation de signature est une opération récurrente dans la réalisation de plusieurs documents administratifs. Il s'agit d'une procédure qui fige les signatures, mais

n'atteste pas de la conformité du contenu des documents signés (source : service-public.ma). En pratique, la légalisation de signature est utilisée pour tout type de document (qu'il soit administratif ou privé, commercial ou civil), et notamment pour les actes de la vie quotidienne.

23. . On peut faire la même observation à une échelle plus large dans une perspective comparée avec le droit français : la production législative du parlement se déroule sous forme de tractations parallèles avant d'arriver dans l'enceinte de la souveraineté parlementaire. L'informel constitue, dans les deux cas, en amont et en aval, le cadre d'intelligence du droit comme fonction normative.

24. . Intuition affinée par les facteurs d'emplacement et de valeur du terrain conjugués à l'envergure du projet immobilier en question.

25. . L'État « makhzénien » peut-être défini comme l'espace d'influence, directe ou relayée, d'un appareil politique complexe qui permet l'unification du Maroc avant sa période coloniale (Naciri, 1985). Dans le cadre de la copropriété, ce sont le « moqadem » et le « caïd » qui sont susceptibles d'intervenir.

## RÉSUMÉS

Cette contribution, basée sur notre double fonction de syndic et chercheur dans la ville de Tanger, propose une interrogation sur les liens entre droit et régulation dans le contexte marocain de la copropriété. Elle prend comme point de référence l'ensemble immobilier multifonctions « Tanger Boulevard », récemment construit et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis. A partir d'une observation participante, la contribution entend décrire le jeu des acteurs à l'occasion de la procédure de passation de la gestion des parties communes du promoteur immobilier aux copropriétaires. Elle ambitionne ainsi de saisir la fabrication du droit de la copropriété en contexte marocain dans l'espace entre règle et pratique.

This contribution; based on our dual role of trustee and researcher in the city of Tangiers; proposes a questioning on the relationship between law and regulation in Moroccan context of co-ownership. It takes, its reference point, the real estate multifunction «Tanger Boulevard». It has recently built and subject to the status of co-ownership of the built buildings. From a participant observation, the contribution is intended to describe the actors on the occasion of the award procedure. It is for the management of the common parts of the property developer to co-owners. It aims out seizing the manufacture of co-ownership law in Moroccan context in the space between rule and practice.

في هذه المساهمة، وإستناداً إلى دورنا المزدوج كـنقابي قِيم على الملكيات المشتركة و باحث بمدينة طنجة، فإننا نطرح التساؤل حول العلاقة بين القانون والتنظيم في السياق المغربي للملكية المشتركة. هذا البحث يأخذ كمرجعية المجمع العقاري المتعدد الوظائف "طنجة بوليفارد"، الذي بني مؤخراً ويخضع لنظام الملكية المشتركة. وانطلاقاً من المعاينة التشاركية، تسعى هذه المساهمة إلى توصيف الجهات الفاعلة وذلك بمناسبة عملية نقل إدارة و تسيير الأجزاء المشتركة من المستثمر العقاري إلى المالكين المشتركين. كما نهدف إلى تسليط الضوء على صياغة قانون الملكية المشتركة في السياق المغربي بين التشريع والممارسة

## INDEX

**Mots-clés** : Maroc, droit, copropriété, régulation, pratiques

**Keywords** : Morocco, law, co ownership, practices

المغرب، القانون، التعاونية، التنظيم، الممارسات **فهرس الكلمات المفتاحية:**

## AUTEUR

### STÉPHANE GIGNOUX

Juriste-Consultant associé au Centre Jacques Berque (USR 3136-CNRS-Rabat) et au bureau d'étude et de conseil « Act Consultants Associés» (Paris), [stephane.gignoux@umrpacte.fr](mailto:stephane.gignoux@umrpacte.fr). Doctorant en science politique associé au Laboratoire Pacte (UMR 5194-CNRS-Grenoble).