



**HAL**  
open science

# Essai de praxéologie juridique et politique : l'exercice de la copropriété à Tanger (2011-2014)

Stéphane Gignoux

## ► To cite this version:

Stéphane Gignoux. Essai de praxéologie juridique et politique : l'exercice de la copropriété à Tanger (2011-2014). Science politique. Communauté Université Grenoble Alpes, 2019. Français. NNT : . tel-03400526v1

**HAL Id: tel-03400526**

**<https://hal.science/tel-03400526v1>**

Submitted on 10 Feb 2020 (v1), last revised 25 Oct 2021 (v2)

**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.

## THÈSE

Pour obtenir le grade de

### **DOCTEUR DE LA COMMUNAUTÉ UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES**

Spécialité : **Science Politique**

Arrêté ministériel : 25 mai 2016

Présentée par

**Stéphane GIGNOUX**

Thèse dirigée par **Baudouin DUPRET**

préparée au sein du **Laboratoire Pacte, Laboratoire de sciences  
sociales**

dans **l'École Doctorale Sciences de l'Homme, du Politique et  
du Territoire**

### **Essai de praxéologie juridique et politique : l'exercice de la copropriété à Tanger (2011-2014)**

### **Legal and political praxeology test: the exercise of co-ownership in Tangier (2011-2014)**

Thèse soutenue publiquement le **3 septembre 2019**,  
devant le jury composé de :

**Monsieur Jean-Noël FERRIÉ**

Directeur de recherche, Université de Rabat, **Président du jury**

**Monsieur Baudouin DUPRET**

Directeur de recherche, IEP de Bordeaux, **Directeur de thèse**

**Madame Assia BOUTALEB**

Professeure, Université de Tours, **Rapporteure**

**Monsieur Jean-Philippe BRAS**

Professeur, Université de Rouen, **Rapporteur**

**Madame Laurence DUMOULIN**

Chargée de recherche, IEP de Grenoble, **Examinatrice**

**Madame Zaynab EL BERNOUSSI**

Professeure assistante, Université Al-Akhawyan, **Examinatrice**





« L'État porte un intérêt moindre, sinon inexistant, au but premier dans les petites sociétés non étatiques : restaurer une relation ou une absence de relation préexistantes (à savoir en favorisant un échange de sentiments) entre des parties en litige qui se connaissaient déjà de près ou de loin et devront continuer à traiter l'une avec l'autre ».

Jared Diamond, *Le monde jusqu'à hier. Ce que nous apprennent les sociétés traditionnelles*, Gallimard, NRF essais, septembre 2013, p. 121.



# Résumé

À partir d'une observation participante basée sur l'exercice de la profession de gestionnaire d'immeubles dans la ville de Tanger de 2011 à 2014, cette thèse porte sur les pratiques du droit de la copropriété au Maroc.

Son objectif principal consiste à examiner l'aptitude de l'État marocain à produire une norme juridique de référence, la loi 18-00 de 2002, dans le champ de la copropriété des immeubles bâtis en étudiant les effets et les résultats obtenus par l'introduction de ce nouveau cadre normatif.

Pour atteindre ce résultat, la thèse adopte une démarche praxéologique qui consiste à saisir les modes de production du droit de la copropriété en action et en contexte par les acteurs, qu'ils soient professionnels ou profanes, dans le cadre d'exercice de la copropriété.

La première partie présente des éléments contextuels permettant de situer le droit de la copropriété dans le système juridique contemporain du pays. Elle analyse les principales règles imposées par le droit positif étatique dans le champ de la copropriété qui vont servir de repères vers lesquels vont s'orienter les acteurs dans l'accomplissement de leurs activités quotidiennes.

La seconde partie s'attache à décrire la mise en œuvre du droit de la copropriété à partir des règles retravaillées par les usagers lors des pratiques observées dans l'exercice de mon activité professionnelle. Elle décrypte les stratégies et registres d'action employés par les différents acteurs à l'occasion d'interactions quotidiennes, et notamment celles liées à la résolution des conflits.

De manière transversale, le fil conducteur de cette thèse est de placer l'acteur au cœur de la réflexion pour démontrer qu'en tant qu'utilisateur de la politique de la copropriété dont il est le destinataire final, il est un acteur actif qui renégocie et reproduit les normes pour en faire remonter les lacunes et imperfections vers les décideurs politiques.

La thèse interroge par ailleurs l'étude du droit en action, à partir de celui plus spécifique de la copropriété, en cherchant à relever le rôle du droit positif étatique comme source référente de droit et sa mise en concurrence avec d'autres ordres normatifs pour réguler les rapports sociaux dans la sphère privée.

Mots clés : Maroc, droit, copropriété, régulation, politique publique, pratique, acteur



# Abstract

Based on a participant observation based on the exercise of the profession of building manager in the city of Tangier from 2011 to 2014, this thesis focuses on the practices of condominium law in Morocco.

Its main objective is to examine the ability of the Moroccan State to produce a reference legal standard, Law 18-00 of 2002, in the field of co-ownership of built buildings by studying the effects and results obtained by the introduction of this new normative framework.

To achieve this result, the thesis adopts a pragmatic approach that consists in capturing the modes of production of co-ownership law in action and context by the actors, whether professional or lay, in the context of the exercise of co-ownership.

The first part presents contextual elements that make it possible to situate co-ownership law in the country's contemporary legal system. It analyses the main rules imposed by positive state law in the field of co-ownership, which will serve as benchmarks towards which actors will orient themselves in carrying out their daily activities.

The second part describes the implementation of co-ownership law based on the rules reworked by users during the practices observed in the exercise of my professional activity. It deciphers the strategies and registers of action used by the various actors during daily interactions, and in particular those related to conflict resolution.

In a transversal way, the common thread of this thesis is to place the actor at the heart of the reflection to demonstrate that as a user of the co-ownership policy of which he is the final recipient, he is an active actor who renegotiates and reproduces the standards to bring back the gaps and imperfections to the political decision-makers.

The thesis also questions the study of law in action, starting from the more specific one of co-ownership, by seeking to highlight the role of positive state law as a reference source of law and its competition with other normative orders to regulate social relations in the private sphere.

Keywords: Morocco, law, co-ownership, regulation, public policy, practice, actor





## Avant-propos et remerciements

La vie ne tient parfois qu'à un coq... ou plutôt à son chant matinal. Au début des années 2010, j'habitais à Tanger près du Consulat Général de France et de ses jardins. J'y vivais en toute quiétude jusqu'à l'arrivée impromptue d'un coq qui me gratifia à partir de ce jour-là d'un puissant cocorico chaque matin aux aurores. Ayant peu d'empathie pour la volaille citadine, qui plus est tôt dans la journée, je pris rendez-vous avec le Consul pour me plaindre de la nuisance sonore et de ce trouble manifeste du voisinage. Ce qui gentiment il accepta et à l'occasion de ma visite me montra les jardins en m'affirmant qu'aucun coq n'y sévissait. En sortant de son bureau après ce courtois entretien et en me demandant d'où pouvait bien provenir ce foutu coq, je tombais sur une revue consulaire et en la feuilletant, j'appris qu'il existait dans la capitale du royaume chérifien un centre de recherche français : le Centre Jacques-Berque (CJB) pour le développement des sciences humaines et sociales au Maroc.

Désireux d'entreprendre une thèse sur l'exercice de ma profession de gestionnaire d'immeubles à Tanger, je pris contact avec son directeur de l'époque qui accepta de me rencontrer puis de diriger le présent travail doctoral. Mes chaleureux remerciements vont donc à Baudouin Dupret, mon directeur de thèse, pour l'opportunité qu'il m'a donnée et la confiance qu'il m'a accordée. Je lui dois en grande partie l'orientation praxéologique prise par ce travail et lui suis reconnaissant de m'avoir amené à essayer de m'approprier cette démarche, pas toujours évidente, mais qui m'a permis de dépasser une approche purement formelle du droit.

Je voudrais aussi exprimer ici mes sincères remerciements à Madame Anne-Laure Amilhat Szary, directrice du laboratoire Pacte de l'université Grenoble-Alpes et de l'Institut d'études politiques de Grenoble ainsi qu'à Gilles Bastin, responsable de l'équipe régulations, pour avoir compris ma situation particulière et m'avoir permis de réaliser ce doctorat au sein du laboratoire.

Je ne peux bien entendu ici pas faire l'impasse sur l'importance du rôle joué dans l'élaboration de cette thèse par mes parents, Chantal et Gérard, et sur celui de ma sœur Laurence, pour leur soutien tant moral que financier inconditionnel. Je leur adresse ici ma plus vive reconnaissance et gratitude.

Je tiens aussi à remercier chaleureusement ma tante et marraine, Nicole, pour m'avoir insufflé le goût du Maroc ainsi que Christophe, frère de cœur, qui m'a inculqué l'exigence personnelle dans les études et le travail.

Des remerciements spécifiques à Chrystel pour sa curiosité concernant ma reprise d'études à quarante ans passés, Anemary pour sa relecture professionnelle, Blanche pour ses précieux conseils méthodologiques et Asmaa pour avoir supporté l'obsession finale qui m'a animé ces derniers mois pour terminer cette thèse.

Enfin, une pensée amicale à la ville de Tanger et à tous les acteurs et usagers rencontrés lors de mon observation participante.



## **Liste des tableaux**

|  |     |
|--|-----|
| Tableau 1 : Résidences en copropriété gérées par le cabinet Tanger Syndic (2011-2013) .....        | 53  |
| Tableau 2 : Correspondance français/arabe des termes techniques relatifs à l'immobilier .....      | 87  |
| Tableau 3 : Comparaison des dispositifs législatifs sur la copropriété au Maroc et en France ..... | 143 |
| Tableau 4 : Présentation des immeubles gérés par le cabinet Tanger Syndic entre 2011 et 2014 ..... | 160 |
| Tableau 5 : Dépenses à la charge du promoteur de Tanger Boulevard du 01.07 au 30.11.2012 .....     | 257 |

## **Liste des illustrations**

|   |     |
|---|-----|
| Illustration 1 : Annonce de création du cabinet Tanger Syndic dans un journal local .....                       | 171 |
| Illustration 2 : Couloir commun transformé en espace commercial par un copropriétaire de Tanger Boulevard ..... | 235 |
| Illustration 3 : Maquette de présentation du projet immobilier Tanger Boulevard .....                           | 245 |
| Illustration 4 : Enseigne publicitaire du centre commercial Tanger Boulevard .....                              | 270 |

## Liste des documents insérés

|  |     |
|--|-----|
| Document 1 : Budget prévisionnel établi pour la gestion du syndic de la Baie Panoramique .....   | 173 |
| Document 2 : Proposition commerciale pour la gestion du syndic de la résidence La Baie Panoramique .....                               | 174 |
| Document 3 : Convocation à l'assemblée générale ordinaire de la résidence Lina du 22 décembre 2011 .....                               | 177 |
| Document 4 : Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la résidence Lina du 22 décembre 2011 .....                            | 178 |
| Document 5 : Courrier d'avertissement aux copropriétaires de la galerie marchande Andalucia .....                                      | 179 |
| Document 6 : Appel au recouvrement des cotisations de la résidence Toubkal 2011-2012 .....   | 180 |
| Document 7 : Affiche d'un avis de recouvrement avant poursuites judiciaires pour les résidences Val Fleuri .....                       | 181 |
| Document 8 : Extraits du contrat passé entre le cabinet de gestion et le promoteur immobilier pour la gestion de Tanger Boulevard..... | 222 |
| Document 9 : Courrier d'un avocat tangérois concernant les honoraires de prise en charge du recouvrement judiciaire des impayés .....  | 227 |
| Document 10 : Affichage du procès-verbal de l'assemblée générale de la résidence Hamza (La Baie Panoramique) .....                     | 233 |
| Document 11 : Article 4 du contrat de gestion passé entre Tanger Syndic et le promoteur de Tanger Boulevard .....                      | 268 |
| Document 12 : Article 3 du contrat de gestion passé entre Tanger Syndic et le promoteur de Tanger Boulevard .....                      | 269 |
| Document 13 : Extraits de la liste de réserves élaborée par le comité mixte promoteur/copropriétaire de Tanger Boulevard .....         | 274 |

# Liste des abréviations et acronymes

**ALUR** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénovés (fr.)  
**AMAI** : Association Marocaine des Agents Immobiliers  
**AME** : Association Marocaine de l'Évaluation  
**AMO** : Assurance Maladie Obligatoire  
**ANR** : Agence Nationale de la Recherche (fr.)  
**BO** : Bulletin Officiel  
**BTP** : Bâtiment et Travaux Publics  
**CCR** : Commission Consultative pour la Régionalisation  
**CCRC** : Commission Consultative de Révision Constitutionnelle  
**CGEM** : Confédération Générale des Entreprises du Maroc  
**CJB** : Centre Jacques Berque  
**CNSS** : Caisse Nationale de Sécurité Sociale  
**DACS** : Direction des Affaires Civiles et du Sceau (DACS)  
**DAF** : Direction des Administrations Foncières  
**DOC** : Droit des Obligations et des Contrats  
**ENL** : loi Engagement National pour le Logement (fr.)  
**FMC** : Fédération des industries des matériaux de construction  
**FNPI** : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers  
**HT** : Hors Taxes  
**IDH** : Indice de Développement Humain  
**IFC** : International Finance Corporation  
**IR** : Impôt sur le Revenu  
**IRES** : Institut Royal des Études Stratégiques  
**LGV** : Ligne à Grande Vitesse  
**MATNUHPV** : Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville  
**MHUAÉ** : Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace  
**MUR** : Mouvement Unité et Réforme  
**ONG** : Organisations Non Gouvernementales  
**OMPP** : Observatoire Marocain des Politiques Publiques  
**PA** : Plan d'Aménagement  
**PDV** : Projet de Développement Urbain  
**PIB** : Produit Intérieur Brut  
**PJD** : Parti pour la Justice et le Développement  
**PME** : Petites et Moyennes Entreprises  
**PNUD** : Programme des Nations unies pour le développement  
**PV** : Procès-Verbal  
**REMALD** : Revue Marocaine d'Administration Locale et de Développement  
**SARL** : Société à Responsabilité Limitée  
**SDAU** : Schéma Directeur de l'Aménagement Urbain  
**SRU** : Solidarité et Rénovement Urbains (fr.)  
**TPE** : Très Petites Entreprises  
**TPI** : Tribunal de Première Instance  
**TVA** : Taxe sur la Valeur Ajoutée  
**VEFA** : Vente à l'État Futur d'Achèvement  
**SMIG** : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti



# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction générale.....</b>  | <b>23</b> |
| <b>1. Interroger l'État à partir du droit de la copropriété.....</b>                                 | <b>24</b> |
| 1.1. Une approche positiviste par les instruments nécessaire mais restrictive.....                   | 25        |
| 1.2. Appréhender notre objet de recherche sous l'angle de l'analyse des politiques<br>publiques..... | 27        |
| 1.3. La praxéologie du droit pour saisir l'interprétation des instruments par les acteurs .          | 29        |
| <b>2. La question du contexte marocain.....</b>  | <b>31</b> |
| 2.1. L'application de mécanismes cognitifs et sociaux « universalistes ».....                        | 32        |
| 2.2. Anthropologies des mondes contemporains musulmans .....   | 33        |
| 2.3. Tanger comme miroir grossissant du Maroc.....   | 35        |
| <b>3. Une politique publique comme sujet d'étude.....</b>  | <b>38</b> |
| 3.1. L'évaluation des politiques publiques au Maroc .....  | 39        |
| 3.2. La politique de la copropriété : une politique constitutive foncière urbaine.....               | 42        |
| 3.3. La constitution de la copropriété comme problème public .....                                   | 45        |
| <b>4. Méthodologie et problématique.....</b>   | <b>47</b> |
| 4.1. Interdisciplinarité de la méthode .....   | 48        |
| 4.2. Le terrain de recherche.....  | 52        |
| 4.3. Objectifs, problématique et annonce du plan.....  | 55        |

## **PREMIÈRE PARTIE : ARRIÈRE-PLAN DE COMPRÉHENSION DE L'EXERCICE DE LA COPROPRIÉTÉ AU MAROC .....**

**59**

### **Chapitre 1 : Mise en perspective contextuelle du droit de la copropriété au Maroc .....**

**63**

#### **1. La complexité du système juridique marocain comme conséquence de la pluralité de ses sources .....**

**63**

    1.1. Émergence et consolidation du droit positif comme source principale de droit .....

64



|  |           |
|--|-----------|
| 1.2. Recul puis résurgence de la tradition juridique islamique comme référent culturel et idéologique .....                  | 66        |
| 1.3. Surestimation de la coutume sous le Protectorat puis dévalorisation de sa place à l'Indépendance du pays .....          | 67        |
| 1.4. L'imposition d'une législation nationale unifiée sur l'ensemble du territoire .....                                     | 68        |
| <b>2. Un État historiquement centralisé et basé sur la religion islamique à la conquête de ses territoires.....</b>          | <b>69</b> |
| 2.1. La tradition du Makhzen comme fondement de l'État centralisé marocain .....   | 70        |
| 2.2. La rupture avec la vision centralisatrice et le processus de décentralisation .....                                     | 71        |
| 2.3. La place de la normativité religieuse dans le système institutionnel et constitutionnel. ....                           | 73        |
| <b>3. Les obstacles à l'établissement d'une société et d'un État de droit.....</b>   | <b>75</b> |
| 3.1. Discordances entre pratique administrative et droit.....  | 75        |
| 3.1. Le manque d'effectivité de la loi : le décalage entre l'idéalité de la norme et la réalité marocaine.....               | 77        |
| 3.2. L'absence d'autonomie du juge et la crédibilité du système judiciaire .....   | 78        |
| <b>4. Éclairage sur trois éléments-clés du système juridique contemporain utiles à l'arrière-plan de compréhension .....</b> | <b>79</b> |
| 4.1. La codification progressive du droit positif depuis l'Indépendance .....  | 80        |
| 4.2. La montée en puissance de la jurisprudence de la Cour de cassation .....  | 82        |
| 4.3. Les professionnels du droit comme acteurs à part entière du système juridique .....                                     | 83        |
| <b>5. Conclusion du chapitre 1.....</b>  | <b>85</b> |

**Chapitre 2 : La copropriété saisie au prisme du droit immobilier et des politiques publiques foncières..... 87**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. La propriété en droit civil marocain .....</b>                                       | <b>88</b> |
| 1.1. Le régime de la propriété non immatriculée .....                                      | 88        |
| 1.2. La procédure d'immatriculation et ses effets .....                                    | 89        |
| 1.3. Les attributs et limitations du droit de propriété .....                              | 90        |
| 1.4. L'indivision .....  | 91        |
| <b>2. Le cadre normatif immobilier .....</b>   | <b>93</b> |
| 2.1. La Constitution : une garantie minimale du droit de propriété .....                   | 93        |
| 2.2. Le cadre législatif et réglementaire : des textes fondamentaux aux lois sectorielles. | 94        |

|   |            |
|---|------------|
| 2.3. La jurisprudence immobilière et les principales caractéristiques du contentieux foncier..... | 96         |
| <b>3. Les acteurs chargés de la gestion et de l'administration du patrimoine foncier.....</b>     | <b>98</b>  |
| 3.1. La superposition d'institutions en charge de l'administration foncière étatique .....        | 98         |
| 3.2. L'administration des droits de propriété non immatriculés .....                              | 99         |
| 3.3. Les agences urbaines : des acteurs devenus incontournables en matière d'urbanisme            | 100        |
| <b>4. Les politiques publiques foncières .....</b>  | <b>101</b> |
| 4.1. Les politiques d'aménagement du territoire et les instruments de planification urbaine ..... | 101        |
| 4.2. La politique de lutte contre l'habitat insalubre .....                                       | 103        |
| <b>5. La fiscalité immobilière .....</b>  | <b>104</b> |
| 5.1. Droits d'enregistrement et droits de la conservation foncière .....                          | 104        |
| 5.2. Les prélèvements immobiliers au service des collectivités locales .....                      | 105        |
| 5.3. L'imposition des revenus et profits fonciers .....   | 107        |
| <b>6. Conclusion du chapitre 2.....</b>   | <b>107</b> |

## **Chapitre 3 : La régulation de l'exercice de la copropriété par le droit positif étatique 110**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. L'environnement économique dans lequel a été promulguée la loi 18-00.....</b>       | <b>111</b> |
| 1.1. L'institutionnalisation du secteur de la construction et de la promotion immobilière | 111        |
| 1.2. La structuration du marché de l'immobilier résidentiel.....                          | 112        |
| <b>2. Le cheminement législatif du projet de loi sur la copropriété.....</b>              | <b>114</b> |
| <b>3. Le droit positif de la copropriété issu de la loi 18-00.....</b>                    | <b>116</b> |
| 3.1. La détermination d'un cadre d'exercice et d'outils juridiques.....                   | 116        |
| 3.2. La gestion de la copropriété .....   | 119        |
| 3.3. Les relations du syndic avec les copropriétaires .....                               | 123        |
| <b>4. Les corrections apportées par la loi 106-12.....</b>                                | <b>124</b> |
| 4.1. L'élargissement du champ d'application de la loi .....                               | 125        |
| 4.2. Les organes de gestion de la copropriété .....                                       | 126        |
| 4.3. Les droits et obligations des copropriétaires .....                                  | 128        |
| 4.4. Statut et contentieux de la copropriété .....  | 128        |
| <b>5. La régulation d'activités connexes au statut de la copropriété.....</b>             | <b>130</b> |

|  |            |
|--|------------|
| 5.1. La vente en l'état futur d'achèvement comme mode d'accès à la copropriété .....                   | 130        |
| 5.2. L'entretien des immeubles et l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation..... | 132        |
| 5.3. Le rapport ambigu de la déclaration de création du syndicat avec le statut d'association .....    | 134        |
| <b>6. Conclusion du chapitre 3.....</b>  | <b>135</b> |

## **Chapitre 4 : Benchmark avec le droit français de la copropriété..... 138**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. Quelques données préliminaires sur la copropriété en France .....</b>                             | <b>139</b> |
| 1.1. Une brève histoire de la copropriété en France.....  | 139        |
| 1.2. Une législation éparse et abondante regroupée dans un Code de la copropriété .....                 | 140        |
| <b>2. Étude comparée des deux dispositifs juridiques .....</b>  | <b>142</b> |
| 2.1. Une structure quasi identique dans les deux socles législatifs.....                                | 142        |
| 2.2. Similitudes et divergences des outils et instruments.....  | 145        |
| <b>3. Étude comparée de la jurisprudence.....</b>   | <b>148</b> |
| 3.1. L'accroissement de l'activité judiciaire liée à la copropriété au Maroc .....                      | 148        |
| 3.2. La diversité du contentieux traité par les juridictions françaises en matière de copropriété ..... | 150        |
| <b>4. Conclusion de la 1<sup>ère</sup> partie .....</b>   | <b>154</b> |

## **DEUXIÈME PARTIE : LES PRATIQUES OBSERVÉES DANS L'EXERCICE DE LA COPROPRIÉTÉ À TANGER..... 157**

### **Chapitre 5 : La place de l'écriture et de l'oralité dans l'exercice de la copropriété .....**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. La prédominance de l'oralité comme mode principal d'expression.....</b> | <b>167</b> |
| 1.1. Le Maroc, pays de tradition orale et écrite.....                         | 168        |
| 1.2. Des situations où l'oralité prime sur l'écrit.....                       | 169        |
| <b>2. La fabrication de documents écrits .....</b>                            | <b>171</b> |
| 2.1. Lors de la phase de prospection commerciale du cabinet de gestion.....   | 171        |
| 2.2. Lors de la prise de fonction dans une résidence.....                     | 175        |
| 2.3. Durant l'administration de l'immeuble.....                               | 176        |

|   |            |
|---|------------|
| 2.4. Pour le recouvrement des charges.....  | 180        |
| <b>3. L'appropriation des règles de fonctionnement d'une copropriété par les usagers.....</b> | <b>181</b> |
| 3.1. La diffusion d'un recueil sur le droit de la copropriété.....                            | 181        |
| 3.2. La méconnaissance des règles de fonctionnement d'une copropriété .....                   | 183        |
| 3.3. La confusion dans l'utilisation des outils et instruments .....                          | 185        |
| <b>4. Conclusion du chapitre 5.....</b>   | <b>186</b> |

## **Chapitre 6 : Acteurs et usagers de la politique de la copropriété..... 189**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. Les associés et investisseurs du cabinet de gestion.....</b>  | <b>190</b> |
| 1.1. La communauté française à Tanger durant la décennie 2010 ..... | 190        |
| 1.2. La création du cabinet de gestion.....                         | 192        |
| 1.3. Un cogérant associé marocain.....                              | 194        |
| 1.4. Les investisseurs français .....                               | 195        |
| 1.5. L'arrivée du cabinet de gestion dans les immeubles.....        | 198        |
| <b>2. Les usagers de la copropriété .....</b>                       | <b>200</b> |
| 2.1. Usagers passifs et actifs des immeubles.....                   | 200        |
| 2.2. Les membres des organes de gestion .....                       | 203        |
| 2.3. L'imbrication des savoirs professionnel et profane .....       | 205        |
| <b>3. Stratégies et registres d'action des acteurs .....</b>        | <b>206</b> |
| 3.1. La production d'une régulation parallèle .....                 | 206        |
| 3.2. L'influence du déterminant économique .....                    | 208        |
| 3.3. La non-référence à la normativité islamique.....               | 212        |
| 3.4. La résolution des conflits .....                               | 214        |
| <b>4. Conclusion du chapitre 6.....</b>                             | <b>217</b> |

## **Chapitre 7 : L'accomplissement d'activités dans les résidences gérées sous le mode de la copropriété ..... 220**

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. Les activités liées à la gestion de syndic.....</b>      | <b>220</b> |
| 1.1. Mission d'entretien et de gardiennage des immeubles ..... | 220        |
| 1.2. Mission de recouvrement des impayés .....                 | 224        |
| <b>2. Les assemblées générales .....</b>                       | <b>228</b> |
| 2.1. Convoquer les copropriétaires.....                        | 228        |
| 2.2. Le déroulement des réunions .....                         | 230        |

|   |            |
|---|------------|
| 2.3. L'exécution des décisions prises .....                               | 232        |
| <b>3. Les relations de voisinage.....</b>                                 | <b>234</b> |
| 3.1. Accaparement de l'espace et appropriation des parties communes ..... | 234        |
| 3.2. Règles de conduite et de comportement .....                          | 237        |
| 3.3. Solidarité de voisinage et lien social .....                         | 239        |
| <b>4. Conclusion du chapitre 7.....</b>                                   | <b>240</b> |

**Chapitre 8 : Le transfert de l'administration des parties communes à Tanger Boulevard**  
..... **243**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. Présentation du complexe immobilier.....</b>  | <b>243</b> |
| 1.1. Un ouvrage multifonction édifié par un promoteur immobilier privé .....  | 244        |
| 1.2. L'insertion du complexe immobilier dans le tissu urbain .....  | 245        |
| 1.3. Statut juridique et gestion de la place publique .....   | 246        |
| <b>2. Cours séquentiel qui aboutit aux interactions observées .....</b>   | <b>248</b> |
| 2.1. La construction de l'ouvrage.....  | 249        |
| 2.2. La commercialisation des lots.....   | 251        |
| 2.3. L'exercice des missions de syndic par un sous-traitant .....   | 253        |
| 2.4. La gestion des parties communes par le promoteur .....   | 254        |
| 2.5. La passation graduée de la gestion aux copropriétaires .....   | 258        |
| <b>3. Participants au processus de transfert de l'administration des parties communes .....</b>                       | <b>261</b> |
| 3.1. La mobilisation des copropriétaires et les fondements de l'action collective contre le promoteur.....            | 262        |
| 3.2. La prise de pouvoir par l'architecte et son rôle décisif dans la contestation.....                               | 263        |
| 3.3. Les représentants du promoteur sur le site et leurs rapports avec le cabinet de gestion<br>266                   |            |
| 3.4. Les commerçants et le gérant du parking.....   | 269        |
| <b>4. Description chronologique des structures juridiques mises en place pour aboutir à la prise de décision.....</b> | <b>272</b> |
| 4.1. Les premières assemblées générales de 2012 : le statu quo des positions .....                                    | 272        |
| 4.2. La structure mixte transitoire promoteur/copropriétaire .....  | 274        |
| 4.3. La seconde assemblée générale de 2013 : la prise de décision .....   | 275        |
| <b>5. Conclusion du chapitre 8.....</b>   | <b>277</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Conclusion générale .....</b>  | <b>279</b> |
| <i>1. Pour une évaluation externe par le bas de la politique de la copropriété .....</i>      | <i>284</i> |
| <i>2. Pour une resépécification praxéologique de l'étude du droit de la copropriété .....</i> | <i>287</i> |
| <br>  |            |
| <b>Annexes .....</b>  | <b>291</b> |
| <i>Annexe 1 : Cadre juridique d'exercice de la copropriété au Maroc .....</i>                 | <i>293</i> |
| <i>Annexe 2 : Plaquette commerciale bilingue français-arabe de Tanger Syndic.....</i>         | <i>297</i> |
| <i>Annexe 3 : Contrat de gestion de la résidence La Baie Panoramique.....</i>                 | <i>299</i> |
| <i>Annexe 4 : Règlement de copropriété du Centre Commercial Andalucia .....</i>               | <i>304</i> |
| <br>  |            |
| <b>Références bibliographiques .....</b>  | <b>310</b> |



## Introduction générale

En septembre 2013, une réunion se déroule dans le cabinet d'un avocat tangérois au sujet du recouvrement des impayés de charges communes auprès des copropriétaires d'un complexe immobilier, composé de logements économiques et situé dans le quartier Val Fleuri à Tanger. L'avocat reçoit les dirigeants de la société de gestion de syndic en charge de l'administration des parties communes de cet ensemble immobilier. Il s'agit, pour les représentants de la société, de prendre conseil auprès de ce professionnel du droit dans le but de trouver des solutions juridiques aux nombreux impayés auxquels ils doivent faire face<sup>1</sup>.

Se référant au cadre juridique sur la copropriété en vigueur à cette date<sup>2</sup>, l'avocat propose de prendre en charge le recouvrement judiciaire des cotisations en appliquant une stratégie de « riposte graduée », qui consiste dans un premier temps à remettre une mise en demeure par huissier de justice à chaque copropriétaire non à jour du paiement. La solution proposée apparaît opportune aux deux gestionnaires qui l'interrogent cependant sur les coûts de cette procédure. L'avocat suggère une somme forfaitaire pour chaque remise en main propre de la mise en demeure et demande une avance pour couvrir les frais et ses honoraires. En raison de l'importance du nombre d'impayés, les gestionnaires déclinent cette proposition. Après d'âpres mais cordiales négociations, le professionnel du droit s'engage à procéder à cette première phase de recouvrement judiciaire sans aucun paiement de la part des gestionnaires. Il se rémunérera en prélevant une commission sur chaque montant recouvré auprès des copropriétaires.

Cette solution négociée entre les gestionnaires et ce professionnel du droit, à propos du contentieux des impayés, illustre de manière significative l'exercice de la copropriété dans la ville de Tanger au début des années 2010, notamment dans la production de régulation par les acteurs. Cette fabrication parallèle du droit, hors du champ législatif en la matière, entre-t-elle en concurrence avec le droit étatique de la copropriété ? Ou autrement dit, la production du droit par l'État marocain dans la sphère de la copropriété peut-elle être considérée comme un système de régulation parmi d'autres ?

---

<sup>1</sup> Sur les 396 appartements regroupés sur 2 tranches et 12 blocs, le taux de recouvrement des cotisations atteignait à peine 40 % à la date de cette réunion entre les gestionnaires et l'avocat.

<sup>2</sup> Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Bulletin Officiel n° 5054 du 7 novembre 2002.



Cette recherche entend saisir le droit de la copropriété « en contexte et en action » (Dupret, 2006) pour interroger les capacités de l'État marocain à structurer des représentations et orienter des comportements (Darbon, 2001), « à produire, à imposer et faire accepter un système de normes » (N'Diaye, 2012). Appréhender dans quelles conditions l'État déploie et affirme son contrôle dans la sphère privée, à travers la régulation des relations entre acteurs de la copropriété, telle est l'ambition de ce travail doctoral.

## **1. Interroger l'État à partir du droit de la copropriété**

La double relation qu'entretient l'État avec le droit et la société fut au cœur de ma réflexion universitaire à la fin de mon second cycle en droit public. Cette problématique a fait l'objet d'une première recherche doctorale à la fin des années 1990. Il s'agissait d'analyser et de comparer les normes, procédures et instruments juridiques de lutte contre l'exclusion sociale au Chili et en France<sup>3</sup>. Après un cursus universitaire juridique principalement axé sur l'enseignement positiviste des différentes branches du droit, mon approche doctorale à cette époque était essentiellement orientée vers une analyse formelle des normes et institutions des politiques publiques sociales. Les premières réflexions pour cadrer le sujet d'étude de cette thèse me firent prendre conscience de l'interpénétration progressive de la science politique et du droit, notamment avec le développement croissant de l'analyse des politiques publiques<sup>4</sup>.

Douze ans après, en 2012, un nouveau questionnement surgit, à l'occasion de mon activité professionnelle, à propos des liens qui unissent, d'une part, l'État avec le droit et la société, et d'autre part, les sciences politiques avec le droit et les sciences sociales. J'exerçais depuis le début de l'année 2011 la profession de syndic de copropriétés dans la ville de Tanger et je souhaitais entamer un processus réflexif sur le cadre juridique de la copropriété au Maroc. Je voulais prendre du recul sur l'exercice difficile de ce métier en partant de

---

<sup>3</sup> Cette thèse en droit public, entreprise en cotutelle avec les facultés de droit de l'Université Lumière Lyon II et l'Université du Chili, ne fut pas menée à son terme. Une frustration certaine naquit chez moi avec cet abandon. La difficulté à comparer le Chili et la France s'est traduite par un changement de direction dans le travail de thèse avec l'abandon de l'approche comparative au profit d'un objet d'étude centré sur un seul pays : « Étude juridique d'une politique sociale néolibérale : l'exemple chilien 1990-2000 ». Outre son caractère comparatif qui me posa un certain nombre de difficultés théoriques, l'interdisciplinarité de l'approche fut l'autre problématique la plus difficile à résoudre. Elles sont en tout cas selon moi les causes intrinsèques du renoncement de ce premier essai doctoral.

<sup>4</sup> Cette montée en puissance de la théorie des politiques publiques s'est notamment effectuée au détriment de la « science administrative ». Elle questionne, d'autre part, le rôle des problématiques juridiques dans le traitement de la question de l'État via l'analyse des politiques publiques (Caillosse, 2000).

l'observation du décalage constaté entre le cadre législatif de la copropriété et son interprétation et application par les différents acteurs.

Par mimétisme avec mon essai doctoral initial, les réflexes primaires me firent envisager de nouveau une approche formelle par les instruments, ainsi qu'une étude comparative avec le droit français. L'idée de départ était ainsi d'analyser le cadre normatif d'exercice de la copropriété au Maroc, à la lumière de l'expérience française et à partir de notre observation du décalage entre les instruments de régulation mis en place par les pouvoirs publics et leur application par les usagers.

Mes premiers échanges sur le sujet d'étude avec des chercheurs<sup>5</sup> travaillant dans ce domaine firent prendre à cette thèse un nouveau virage dans une triple direction : le constat du caractère restrictif d'une étude uniquement positiviste (1.1) ; la place de la théorie des politiques publiques dans cette étude (1.2) ; la prise en compte de l'approche praxéologique pour analyser le jeu des acteurs (1.3).

### ***1.1. Une approche positiviste par les instruments nécessaire mais restrictive***

En prenant comme point de départ ma profession de syndic de copropriétés dans la ville de Tanger, je décide donc de réfléchir à l'exercice de mon métier à partir de l'idée initiale : étudier le droit de la copropriété marocain par une approche positiviste comparative avec le système juridique français en la matière.

Première interrogation : l'approche positiviste est-elle nécessaire et, si oui, suffisante pour appréhender correctement le droit de la copropriété ? Rendre compte du décalage entre les instruments de régulation et son interprétation et application par les usagers exige de s'intéresser à l'applicabilité de la norme juridique. Si l'on postule que l'efficacité pratique du droit ne se trouve pas dans ses applications<sup>6</sup> et que « ce qui détermine la validité d'une prescription légale, ce n'est pas le fait qu'elle soit observée mais que certaines activités soient

---

<sup>5</sup> Mes rencontres et discussions avec les chercheurs du Centre Jacques Berque (CJB) de Rabat, et notamment son directeur, sont pour beaucoup dans l'orientation prise par cette thèse.

<sup>6</sup> Michel Foucault va encore plus loin dans ce raisonnement en affirmant que la fonction principale de la loi n'est pas d'être respectée mais d'offrir un système d'évaluation des différentes manières de la contourner.

orientées en fonction d'elle » (Weber cité par Lascoumes et Le Bourhis, 1998 : 62), l'approche positiviste trouve sa place dans notre recherche. En effet, dans la tradition kelsénienne, ce qui caractérise une norme c'est justement son aptitude à être violée<sup>7</sup>, ou comme le souligne Jacques Caillosse, « la norme n'existe qu'en ce qu'elle laisse ouverte la possibilité de conduites non conformes à ce qu'elle prescrit » (Caillosse, 2000 : 44). La non-application du droit (ou sa mauvaise interprétation) dans un domaine n'empêcherait pas son fonctionnement ni son rôle de production sociale.

Comment constate-t-on que le droit est mal appliqué ou mal interprété ? Première limite de l'approche positiviste que je tente de contourner en envisageant dans un second temps une comparaison avec le cadre normatif français sur la copropriété. Les deux dispositifs présentent en effet de nombreuses similitudes dans les instruments de régulation et d'exercice de la copropriété.

S'ils présentent effectivement des caractéristiques communes, sont-ils néanmoins comparables et, si oui, comment les comparer ?<sup>8</sup> Définir ce qui est comparable nous paraît relever du subjectif, voire de l'arbitraire. Comme le souligne Marcel Detienne, « comment décider d'emblée de ce qui est comparable sinon par un jugement de valeur implicite qui semble déjà écarter la possibilité de construire ce qui peut être comparable » (Detienne, 2009 : 9). L'intuition qu'il était possible de comparer le Maroc à la France en matière de régulation de la copropriété entra dès lors en conflit avec l'idée qu'il était particulièrement réducteur d'analyser le dispositif marocain par rapport au modèle français (présupposé être un modèle à suivre) en y relevant les différences et similitudes sans prendre en compte le contexte, la culture et l'histoire de chacun des deux pays.

Second questionnement : réaliser cette recherche doctorale en droit ou en science politique ? L'approche juridique, centrée sur les normes, institutions et instruments d'exercice de la copropriété, et envisagée initialement, s'avère là encore trop restrictive car elle ne prend pas suffisamment en compte le rôle et l'impact de l'État dans la régulation du privé, notamment sa capacité à réglementer et normaliser des conduites. L'approche politiste nous invite, en revanche, à appréhender la copropriété dans le cadre plus large de l'action publique

---

<sup>7</sup> Par opposition aux lois nécessaires et inviolables de la nature.

<sup>8</sup> Lors de mon premier travail doctoral, la difficulté de la comparaison entre le Chili et la France m'avait contraint à redéfinir mon sujet de thèse en le recentrant sur l'étude d'un seul pays.

en s'intéressant à l'ensemble du processus législatif, de l'élaboration à la mise en œuvre de la loi 18-00 sur le statut de la copropriété. Le point de départ de notre réflexion étant d'interroger la capacité de l'État marocain à réguler le privé, la thèse trouve dès lors toute sa place dans la science politique par l'étude du processus d'action publique dans le domaine de la copropriété.

En conséquence, à quelle place peut prétendre le droit dans l'analyse de l'action publique, et dans notre recherche qui ambitionne d'interroger le droit de la copropriété dans, d'une part, ses rapports avec l'État comme outil de légitimation, et d'autre part, dans ses rapports avec la société comme instrument de régulation des rapports sociaux ? L'approche positiviste apparaît essentielle mais limitative. Si elle permet d'appréhender « par le haut » l'action publique en se centrant sur l'étude des choix, programmes et modes d'action gouvernementaux, elle ne rend pas suffisamment compte de l'écart entre l'élaboration du programme public et sa mise en œuvre, et ne permet pas de prendre en compte l'approche « par le bas » de l'analyse des politiques publiques.

## *1.2. Appréhender notre objet de recherche sous l'angle de l'analyse des politiques publiques*

Je rappellerai au préalable quelques données générales sur les débats théoriques qui se sont développés et proposent différentes grilles d'analyses sur le sujet. Jean-Claude Thoenig part de l'action gouvernementale en désignant le concept de politique publique comme « les interventions d'une autorité investie de la puissance publique et de la légitimité gouvernementale sur un domaine spécifique de la société ou du territoire. Ces interventions peuvent prendre trois formes principales : les politiques publiques véhiculent des contenus, se traduisent par des prestations et génèrent des effets. Elles mobilisent des activités et des processus de travail. Elles se déploient à travers des relations avec d'autres acteurs sociaux collectifs ou individuels » (Thoenig, 2004 : 326).

Cette définition met l'accent sur les acteurs politiques et les décisions qu'ils prennent, leurs choix dans les objectifs et moyens de les atteindre. Pierre Muller part lui aussi de l'action gouvernementale en insérant les politiques publiques dans « une forme d'institutionnalisation de la division du travail gouvernemental... toute politique publique

correspond d'abord à une opération de découpage du réel à travers laquelle va être découpée et formatée la substance des problèmes à traiter ou la nature des populations concernées » (Muller, 2004 : 405).

Pierre Lascoumes et Patrick Le Galès synthétisent, dans leur ouvrage *Sociologie de l'action publique*, les travaux théoriques sur les politiques publiques en proposant six caractéristiques communes aux différentes approches : « une observation précise des programmes et des bureaucraties en action ; une approche sectorielle ; une analyse des acteurs et des systèmes d'action ; une approche en termes de séquence chacune étant un espace d'action spécifique ayant son système d'acteurs, ses dynamiques, ses paradoxes ; une analyse des cadres cognitifs et normatifs, des cadres intellectuels, des énoncés ; une tension entre des travaux empiriques décrivant la dynamique des interactions, et la conceptualisation de modèles donnant la cohérence de l'action » (Lascoumes et Le Galès, 2012 : 14).

Si l'on applique ce modèle d'analyse à mon sujet de recherche, on constate qu'une pluralité d'acteurs intervient en matière de copropriété, gouvernementaux (ministères et acteurs publics spécialisés en charge des politiques foncières) ou groupes d'intérêt collectif (promoteurs immobiliers). Ces acteurs développent des stratégies autonomes et déploient un certain nombre de ressources. Des représentations conditionnent le cadre d'intervention en qualifiant des enjeux et des symboles, comme la nécessité d'améliorer la régulation de la copropriété pour faire face au développement de la construction urbaine. Des institutions, entendues comme des normes, règles ou procédures, viennent encadrer l'action et orienter les interactions entre acteurs de la copropriété. Elles vont produire des résultats et des effets dans le secteur traité, l'exercice de la copropriété par les usagers.

Deux courants de recherche ont transformé ce modèle fonctionnaliste « classique » d'analyse des politiques publiques : une approche « par le haut » (*top down*) qui privilégie le droit et les institutions politiques en se focalisant sur les décisions centrales et leurs effets ; et une approche « par le bas » (*bottom up*) qui s'intéresse aux écarts entre les programmes publics et leur mise en œuvre, où l'État et la régulation politique ne sont qu'un facteur parmi d'autres paramètres sociaux et économiques. Ces deux transformations dans l'analyse de l'action publique participent à un mouvement plus large de refondation de la légitimité de

l'État où le pluralisme normatif et juridique joue un rôle central, notamment dans les pays du Sud<sup>9</sup>.

Ces deux approches, juridique et sociologique, jugées antagonistes au départ par les spécialistes de l'analyse des politiques publiques, puis acceptées comme complémentaires dans le cadre d'une *Sociologie de l'action publique*, me semblent toutes les deux fondamentales à mon travail de recherche pour saisir les formes de mobilisation de l'État marocain à partir du droit de la copropriété.

À quelle place dès lors le droit peut-il prétendre dans la théorie des politiques publiques ? Si l'on dépasse la tradition technicienne du positivisme ordinaire, le droit peut trouver sa place comme grille d'intelligibilité dans la fabrique des politiques publiques. En partant de l'hypothèse que le droit constitue une pratique sociale, « toute politique publique, par la force des choses, va se trouver impliquée dans l'espace du droit, et porter les marques de cette rencontre inéluctable : les acteurs ne manquent pas de faire entrer le juridique dans leurs calculs stratégiques et, du coup, les actions suivent des trajectoires dont le dessein obéit aussi à des considérations juridiques » (Caillosse, 2000).

Comment se produit cette fabrication du droit par les acteurs des politiques publiques ? Comment saisir cette production dans le cadre de la régulation de la copropriété ? Pour répondre à ce double questionnement, je ne chercherai pas à constater que le droit est mal appliqué ou mal interprété par les destinataires des politiques publiques. Je me concentrerai davantage sur le « comment » en revendiquant une indifférence à l'égard de la question du « mal ». L'observation du jeu des acteurs exige plutôt de s'intéresser au droit comme pratique et questionne le droit dans ses rapports avec les sciences sociales.

### ***1.3. La praxéologie du droit pour saisir l'interprétation des instruments par les acteurs***

La *Sociologie du droit* permet-elle de saisir le jeu des acteurs et ainsi de répondre aux interrogations exposées précédemment ? Mesurer l'écart entre les instruments de régulation mis en œuvre par les pouvoirs publics dans le domaine de la copropriété et leurs applications

---

<sup>9</sup> Je reviens dans la partie 4.1 de l'introduction générale consacrée à l'interdisciplinarité de la méthode sur le pluralisme juridique et normatif comme cadre conceptuel de cette recherche.

par les destinataires de ces politiques implique de s'intéresser aux acteurs dans leurs activités et rapports sociaux. Cette activité sociale, chez Max Weber, ne peut s'appréhender qu'en s'attachant à la compréhension de l'intention que l'acteur prête à son action. Il faut donc restituer le sens de l'activité sociale des individus à l'origine de la création des structures et institutions sociales. Les différentes théories issues de la sociologie du droit se proposent ainsi « d'étudier les relations entre le droit et la société, c'est-à-dire la manière dont le droit, conçu comme un ensemble plus ou moins structuré de règles, principes et décisions, entre en relation avec le corps social, saisi comme agencement d'individus, de groupes et d'institutions, situés dans la sphère d'influence de ce droit » (Serverin, 2000 : 3).

Néanmoins, la *Sociologie du droit* rencontre deux limites importantes : elle ne prend pas en compte la question du contexte du droit, entendu comme contexte spécifique et concret de ses lieux et modes de déploiement, et elle ne permet pas non plus de saisir la pratique du droit. Comment définir, situer et appréhender ce contexte pertinent ? Pour Baudouin Dupret, « il convient de limiter le contexte à ce qui peut être décrit de manière empirique comme pertinent pour les gens qui participent à une action et à son déploiement » (Dupret, 2006 : 139).

Dès lors, cela soulève deux interrogations quant à la conception de l'importance contextuelle d'un élément : celle de la pertinence des éléments contextuels pour les personnes qui interagissent et celle de la « conséquentialité procédurale » comprise comme l'incidence visible d'un élément du contexte sur la suite du cours d'action (Maynard, 2003). La prise en considération de ce contexte spécifique, tel que décrit par Baudouin Dupret, correspond à ma situation de praticien du droit, de par ma profession de syndic de copropriétés de 2011 à 2014 dans la ville de Tanger.

Comment saisir cette pratique du droit de la copropriété ? Les différentes formes d'étude sociologique du droit ne permettent pas de saisir leur objet en tant qu'accomplissement pratique. Or j'entends saisir le droit de la copropriété dans son déploiement en contexte et en action à partir de l'exercice de ma profession de syndic de copropriétés. Ce travail s'insère ainsi dans une démarche praxéologique : 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, s'orientent vers quelque chose appelé « droit de la copropriété ».

Comment les différents acteurs de la copropriété savent ce qu'ils font quand ils agissent dans le cadre de la copropriété ? Entre les instruments juridiques de régulation mis en place par les pouvoirs publics et leurs applications 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'un des objectifs de cette thèse. Il s'agit d'observer et de décrire ce que les acteurs 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. Notre travail doctoral entend plutôt montrer comment le droit de la copropriété se produit et se déploie dans mon contexte professionnel en décryptant les modes de production ou de reproduction, d'intelligibilité et de compréhension par les acteurs (de Fornel, Ogien et Quéré, 2001).

## 2. La question du contexte marocain

Après avoir exposé les remarques initiales sur le cadre théorique et en préalable au travail de rédaction<sup>10</sup>, je me suis intéressé à mon sujet de recherche appréhendé du point de vue de son contexte géographique : le Maroc et la ville de Tanger. Pour aborder mon sujet d'étude sous l'angle de la prise en compte du contexte marocain, j'ai mené une réflexion préliminaire autour de trois axes : l'applicabilité du cadre théorique à une recherche centrée sur le Maroc ; le positionnement conceptuel par rapport aux spécificités d'un environnement musulman ; l'extrapolation des résultats obtenus à Tanger pour l'ensemble du pays.

J'ai observé, dans la première partie de cette introduction, que la double approche de la copropriété, par les instruments et par les acteurs, mobilisait des ressources cognitives empruntées à plusieurs disciplines, comme *l'Analyse des politiques publiques* ou la *Sociologie de l'action publique*. Ces mécanismes empiriques sont-ils transposables pour comprendre l'exercice de la copropriété au Maroc ? (2.1). Pour éviter les écueils de nombreuses études

---

<sup>10</sup> Dans un article postdoctoral sur la rédaction de sa thèse en science politique, Lamia Zaki considère, je la cite, que « le travail d'écriture en sciences sociales tient à l'assemblage d'un puzzle », qui « n'intervient qu'après la sélection, le classement des données, la définition des enchaînements » (Zaki, 2006 : 113). Elle propose ensuite de découvrir l'argumentation en rédigeant par morceaux à travers des publications ou la participation à des colloques. Cette méthode m'est apparue convaincante et je l'ai appliqué quand cela s'avérait possible lors du développement de cette thèse.



« orientalistes » sur le monde arabo-musulman, je me suis interrogé, dans un second temps, sur la place de la culture et notamment la référence à la culture et à la tradition juridique islamique dans le cadre conceptuel de ma recherche (2.2). Enfin, j'ai questionné mon terrain de recherche, exclusivement centré sur la ville de Tanger, pour déterminer si les résultats obtenus pouvaient être généralisés à l'ensemble du territoire national (2.3).

## *2.1. L'application de mécanismes cognitifs et sociaux*

### *« universalistes »*

Pour reprendre le questionnement de Jean-Noël Ferrié, doit-on faire des sciences sociales au Maroc ou sur le Maroc ? Ou autrement dit, pour appréhender un sujet d'étude en sciences sociales, exclusivement centré sur le Maroc, est-il plus opportun d'être un spécialiste du Maroc (ou d'une autre région) ou spécialiste d'une discipline, en l'occurrence les sciences juridiques et politiques. Cette interrogation m'apparaît légitime avant de débiter ce travail doctoral car elle conditionne mon rapport à l'objet de recherche et ma manière de comprendre les différents mécanismes et phénomènes sociaux observés en matière d'exercice de la copropriété sur mon terrain de recherche.

Selon Jean-Noël Ferrié, le travail de chercheur en sciences sociales au Maroc « ne consiste pas à connaître purement et simplement le Maroc, il consiste à connaître le Maroc grâce à la connaissance des sciences sociales et à développer les connaissances en sciences sociales grâce aux recherches conduites au et sur le Maroc » (Ferrié, 2013).

Dans cette optique, l'un des objectifs de mon travail serait ainsi de rendre compréhensible l'exercice de la copropriété au Maroc par l'application de mécanismes cognitifs et sociaux « universalistes » susceptibles d'être appliqués dans d'autres pays. Les spécificités décelées sur le terrain de recherche ne seraient dès lors que « des arrangements particuliers de traits communs », des variables « d'une commune humanité ». Ce travail de recherche consisterait à montrer « qu'ici et ailleurs ne sont que les versions d'un même monde, et que ce monde est partout connaissable – quand il l'est – de la même manière, en d'autres termes que rien n'est intraduisible » (Ferrié, 2013).

J'adhère pleinement au raisonnement développé par Jean-Noël Ferrié et j'ai souhaité l'appliquer à ma problématique de recherche qui consiste à interroger l'État marocain à partir du droit de la copropriété, lui-même questionné par une analyse des instruments mis en place par les pouvoirs publics pour réguler la copropriété, mais aussi par une étude des pratiques des différents acteurs dans l'exercice de la copropriété. Je postule dès lors que l'interdisciplinarité de ma méthode de recherche trouve toute sa place dans une étude centrée sur le Maroc. Les mécanismes empiriques, issus de l'interdisciplinarité méthodologique et déployés dans cette recherche, autorisent une meilleure compréhension des phénomènes sociaux constatés sur le terrain.

Par exemple, les ressources cognitives mobilisées par la *Sociologie des organisations* permettent une appréhension plus facile du rôle et du fonctionnement des assemblées générales des copropriétaires dans les résidences étudiées. La *Sociologie de l'action collective* met, pour sa part, à ma disposition des outils conceptuels qui permettent d'analyser le jeu des acteurs qui interviennent lors des conflits dans les résidences gérées, et qui constituent une partie de notre terrain de recherche. L'utilisation des outils de l'ethnométhodologie sur le terrain participe de la même logique<sup>11</sup>.

L'application de mécanismes cognitifs et sociaux « universalistes » à mon sujet de recherche marocain ne me dispense pour autant pas de prendre en compte les spécificités du pays étudié. Cela implique de s'intéresser à la société marocaine comme société plurielle (Pascon, 1971). La dimension composite de la société marocaine est le résultat de l'histoire du pays : « l'enjeu serait dès lors de rompre avec les connotations orientalistes de ces folklorisations pseudo scientifiques du réel, et de s'interroger non pas sur la nation ou la culture du Maroc mais sur la façon dont s'est formée la société marocaine » (Zaganiaris, 2015 : 1).

## ***2.2. Anthropologies des mondes contemporains musulmans***

En premier lieu, ce travail entend s'insérer dans le cadre d'une *Anthropologie des mondes contemporains* (Augé, 2010) qui s'attache aux pratiques actuelles, d'apparition

---

<sup>11</sup> Je reviens plus en détail dans la partie 4.2 de l'introduction générale sur l'approche de mon terrain de recherche et l'utilisation des techniques de l'ethnométhodologie.

récente, et globalisées, dans le sens qu'elles existent dans d'autres sociétés et qu'elles peuvent servir d'appui et de modèles aux pratiques locales, ce qui est le cas de la copropriété. Il ne s'agit pas d'étudier au Maroc des aspects « traditionnels » de la société même si l'histoire du pays permet d'éclairer certains aspects de mon sujet. J'entends au contraire saisir « les pratiques par les gens » à travers une description de leur quotidien dans le domaine de la copropriété.

Cette thèse s'inscrit ensuite dans la lignée des études récentes<sup>12</sup> qui entendent interroger les éléments normatifs et la pratique du droit au Maghreb, et qui développent et renouvellent les divers objets de recherche sur ce sujet. Cette thèse se propose en effet d'étudier une pratique, ancienne mais renouvelée, et peu étudiée : la copropriété.

Dans cette perspective, cette recherche s'intéresse aux pratiques juridiques liées à l'exercice de la copropriété dans un environnement musulman et « *non à la culture islamique observée au prisme du droit* » (Dupret, 2011 : 7). La copropriété au Maroc est un domaine où la référence à la tradition juridique islamique<sup>13</sup> est faible voire inexistante pour plusieurs raisons connexes que ce travail développera plus en avant. Néanmoins, quand je constaterai une influence de la culture et de la tradition juridique islamique sur l'exercice de la copropriété, je l'envisagerai sous l'angle de la référence faite à cette culture et à cette tradition par les acteurs. Ou autrement dit, je centrerai mon attention « sur la description de comment les gens, dans des contextes variés, s'orientent vers quelque chose qu'ils appellent culture et tradition juridique islamiques (Dupret, 2011 : 9).

D'autre part, ce travail ne prétend à « aucun préjugé culturaliste néocolonial » et, au contraire, considère que la culture de la société étudiée n'est qu'une des multiples composantes du contexte où se déploient les pratiques du droit de la copropriété. Cette

---

<sup>12</sup> On peut citer à titre d'exemples les programmes Andromaque et Prométhée du Centre Jacques Berque (CJB), financés par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR), qui entendent procéder à l'étude anthropologique du droit dans les sociétés en tout ou partie musulmanes en s'intéressant plus particulièrement aux pratiques juridiques liées à des questions de propriété foncière, de transaction commerciale et de relation familiale, à partir de différents lieux fonctionnellement consacrés à la résolution des litiges qui peuvent surgir dans ces matières.

<sup>13</sup> Comme Omar Azziman, nous avons retenu l'expression « tradition juridique islamique » au détriment de celles de « droit musulman » ou « droit islamique » car plus neutre et plus large, « et donc plus à même d'accueillir toutes les règles et toutes les institutions que composent le patrimoine juridique islamique indépendamment de toute discussion sur leur origine et de tout jugement sur leur plus ou moins grande conformité à l'orthodoxie (Azziman, 1989 : 218-219).

recherche ne vise donc pas à isoler un quelconque droit « indigène » ou « autochtone » de la copropriété mais entend considérer la culture comme une simple composante de l'environnement dans lequel s'orientent ses membres. Dès lors, cette thèse s'intéresse aux autres composantes du contexte.

Ce travail s'insère ainsi dans une démarche de prise en compte du contexte de pluralisme normatif et juridique tendant à dénier à l'État son monopole et son contrôle de la production du droit. Il cherche à savoir si le droit étatique de la copropriété peut être considéré comme un système de régulation parmi d'autres, et si d'autres règles interviennent dans l'exercice de la copropriété, comme la politesse, la morale ou encore les bonnes manières. (Vanderlinden, 1989). Ces ordres normatifs alternatifs remettent-ils en cause la légitimité du droit étatique ? Sont-ils indépendants du droit étatique ? Ce double questionnement fera l'objet d'une attention particulière.

### *2.3. Tanger comme miroir grossissant du Maroc*

Mon terrain de recherche se situe exclusivement dans la ville de Tanger et l'un des questionnements préliminaires au démarrage de cette thèse consiste également à m'interroger sur le caractère représentatif de cette ville par rapport au reste du pays. Ce que j'ai observé dans l'exercice de la copropriété à Tanger peut-il servir de « miroir grossissant », de modèle généralisable aux autres grandes villes marocaines.

Son particularisme géographique et historique, la rend-elle transposable aux autres régions du pays ? Ou bien cette singularité la rend-elle unique, de sorte qu'il est impossible d'en tirer des conclusions généralistes sur l'exercice de la copropriété et sur l'intervention de l'État marocain dans ce domaine. Avant de tenter de répondre à ces interrogations, il est ici intéressant de noter les similitudes et les divergences dans le développement récent de la ville comparée aux autres grandes villes du royaume chérifien, en ce qui concerne notamment l'évolution du secteur de la construction auquel la copropriété est intimement liée.

Dotée d'une histoire singulière amorcée dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle avec une ouverture précoce sur l'extérieur, Tanger fut placée en 1925 sous statut de ville internationale. À partir de l'Indépendance, en 1956, la ville tombe dans un long sommeil sous le double effet, d'une

part, du retrait des capitaux étrangers, et d'autre part, du délaissement du territoire par le pouvoir royal.

L'avènement du roi Mohammed VI, en 1999, signe la renaissance de Tanger avec le lancement d'un vaste programme de remise à niveau de la région urbaine, sans que l'on puisse véritablement l'expliquer : « les raisons de cet engouement soudain pour Tanger sont difficiles à identifier, car rarement exprimées. Il semble que le nouveau roi ait eu très rapidement la volonté de corriger, y compris par des gestes hautement symboliques, les erreurs et surtout les ostracismes du régime précédent. La région nord, littéralement abandonnée par l'État, va bénéficier ainsi au titre d'une réparation autant économique que morale, d'un investissement exceptionnel. Cela n'empêche par pour autant... que des conjonctions d'intérêts dont l'État était porteur puissent aussi se manifester en faveur d'un développement vers le Nord, y compris une volonté d'arrimage économique à l'Europe proche » (Peraldi, 2007).

Lors de la décennie 2000, la région du nord, avec à sa tête la ville de Tanger, fait ainsi l'objet de nombreuses sollicitudes royales pour que cette région devienne l'un des principaux pôles économiques du pays. Dans un premier temps, l'accent a été mis sur les infrastructures de transport et les grands équipements pour permettre le désenclavement de la région : nouveau port « Tanger-Med », restructuration de la gare ferroviaire avec ligne à grande vitesse (LGV) reliant la ville à Casablanca, autoroutes, nouvelle corniche contribuant au contournement routier du centre-ville, ou encore ancien port reconverti en marina de plaisance.

En parallèle, l'État marocain a encouragé le développement économique<sup>14</sup> et urbanistique<sup>15</sup> de la région. Cette politique de « projet » pour le nord du Maroc a été confirmée par l'annonce royale de mars 2014 du programme « Tanger-Métropole » afin d'accélérer la transformation de la ville comprenant une réorganisation spatiale et économique des services communaux générant du trafic routier<sup>16</sup>, la construction d'établissements préscolaires et scolaires.

---

<sup>14</sup> Zones franches dédiées à l'export, implantation d'une usine Renault et de ses sous-traitants.

<sup>15</sup> Création de la ville nouvelle de Charafate, programmes de logements économiques et sociaux à la périphérie.

<sup>16</sup> Projet d'une nouvelle gare routière à l'extérieur de la ville, nouveaux marchés de gros et abattoirs.

Cet urbanisme des « grands projets urbains » (Cattedra, 2010) est aussi présent dans le secteur de la construction, l'un des moteurs de l'essor marocain de la décennie 2000. Ce secteur fait preuve d'une importante dynamique de croissance, résultat de l'environnement socio-économique du pays : urbanisation intensive, flux migratoires et pression démographique, évolution du pouvoir d'achat, forte volonté des pouvoirs publics pour combler le déficit en logement notamment en direction des populations les plus défavorisées.

L'émergence de nouveaux acteurs nationaux de taille critique dans la filière, qu'il soit public comme le groupe Al-Omrane ou privé comme le groupe Addoha, s'est conjuguée avec un fort engouement des investisseurs étrangers pour les projets immobiliers de grande envergure au Maroc, notamment dans le secteur de l'immobilier résidentiel. Les grandes villes marocaines sont ainsi devenues de vastes chantiers à ciel ouvert.

La région de Tanger a attiré la convoitise des groupes espagnols de promotion immobilière, comme Fadesa ou Renta Corporación<sup>17</sup>, en raison de la proximité géographique de la région du nord avec l'Espagne. Des grands projets de complexe immobilier ont dès lors vu le jour à destination des classes moyennes et des classes aisées, des étrangers ou des Marocains résidant à l'étranger. Cette frénésie immobilière qu'a connue Tanger lors de la décennie 2000 est finalement le prolongement d'une tendance constatée dès la fin des années 1970 sous l'impulsion de l'économie informelle du cannabis : « on voit s'édifier des centaines d'immeubles, de villas parfois très luxueuses sans qu'aucune prospérité urbaine ne puisse expliquer ni ce développement ni la fièvre immobilière qui l'accompagne » (Peraldi, 2007).

Cette dynamique de développement, soutenue par le secteur de la construction, est donc commune à toutes les grandes villes marocaines. La copropriété, comme modalité originale de logement, présente ainsi les mêmes caractéristiques d'organisation et de fonctionnement. Peut-on en déduire que son exercice est le même à Marrakech, Fès ou Casablanca ? Ou bien les différentes « cultures locales et régionales » modifient-elles les pratiques et les usages ? Si je suis tenté de répondre par l'affirmative à la première question, cela m'autorise-t-il pour autant à dégager un socle commun pour parler d'exercice de la copropriété au Maroc. Il me

---

<sup>17</sup> À travers sa filiale Mixta Maroc, elle-même filiale de Mixta Africa, dont la Banque mondiale est actionnaire de référence via sa filiale International Finance Corporation (IFC).

manque pourtant, pour valider ces hypothèses, une méthode empirique me permettant la comparaison avec les autres villes.

Cependant, en discutant avec des acteurs de la copropriété à Marrakech et Casablanca<sup>18</sup>, j'ai constaté que les problématiques sont identiques, notamment celles relatives au paiement des charges communes et au recouvrement des impayés. Mais pour extrapoler les résultats observés à Tanger, il aurait fallu que mon travail puisse prendre comme terrain de recherche d'autres résidences gérées sous le mode de la copropriété et observer d'autres acteurs dans leurs pratiques quotidiennes sur d'autres terrains de recherche géographiques. Mon intuition m'amène toutefois à considérer que l'exercice de la copropriété, telle que je le constate lors de cette observation participante, est identique dans toutes les grandes villes du pays, mais à défaut d'éléments de comparaison empiriques, cela reste une intuition.

### 3. Une politique publique comme sujet d'étude

Interroger l'État marocain sur sa capacité d'action à travers la régulation de l'exercice de la copropriété met en jeu l'État « en action », dans sa production et sa mise en œuvre de politiques publiques ciblées et efficaces. L'étude de l'action publique au Maroc s'insère aussi dans un cadre de refondation de la légitimité de l'État, de gouvernance des politiques publiques et d'institutionnalisation de l'évaluation. On observe, en effet, depuis un certain nombre d'années, dans les pays du sud et notamment au Maroc, un fort mouvement réflexif d'évaluation des politiques publiques, sous la pression des bailleurs de fonds, principalement pour mesurer l'impact et l'efficacité des politiques économiques et sociales mises en place par les pouvoirs publics.

La mise en œuvre de programmes gouvernementaux, que ce soit dans le cadre d'un financement propre, d'un prêt ou de l'aide au développement, pose *a posteriori* un certain nombre d'interrogations sur l'impact réel de ces projets sur les populations. L'intervention publique produit-elle les bénéfices prévus ? Le programme ou projet pourrait-il être mieux

---

<sup>18</sup> Un membre du syndicat des copropriétaires des résidences Hanae à Tanger, qui fut également syndic dans les années 1990 à Casablanca, m'a tenu les propos suivants lors d'une discussion informelle : « tous les complexes qui ont été construits à Agadir, Casablanca ou Tanger, où il y a des centaines d'appartements et qui sont des résidences secondaires, il y aura toujours des problèmes qui ne seront jamais résolus ».

conçu pour atteindre les résultats escomptés ? Les ressources sont-elles dépensées de façon efficace ? (Azzaoui, 2015).

Ce travail sur la copropriété s'insère également dans une démarche d'évaluation de cette politique et pose la question de son efficacité sur la sphère sociale. Il s'agit ainsi d'évaluer les effets de cette politique sur les destinataires, les usagers et, plus généralement, sur la société marocaine. Ou, autrement dit, « il s'agit de déterminer en quoi la politique publique étudiée a modifié le tissu social qu'elle cherchait à affecter » (Muller, 2011).

Il convient dès lors de définir ce cadre d'évaluation de la politique de copropriété au niveau national en présentant les caractéristiques de l'évaluation des politiques publiques au Maroc (3.1), ainsi que le contexte plus spécifique des politiques foncières urbaines dans lequel s'inscrit la politique de la copropriété (3.2). L'apparition de la copropriété comme problème public constitue une autre entrée de notre sujet de recherche, que nous prendrons en compte en évoquant l'évolution historique de la copropriété au Maroc (3.3).

### ***3.1. L'évaluation des politiques publiques au Maroc***

Depuis le début des années 1990, le Maroc a connu des réformes économiques structurelles importantes à travers l'encouragement de la croissance du secteur privé et de la libéralisation progressive du commerce. Cela s'est traduit par la mise en place de toute une série de politiques publiques dans de nombreux domaines (logement, infrastructures, agriculture, tourisme) avec comme objectif principal la création d'activités et d'emplois. Paradoxalement, en dépit d'une croissance économique positive<sup>19</sup> et de politiques publiques sectorielles, la situation sociale du pays n'a guère évolué, présentant des indicateurs de développement relativement faibles. En 2016, le Maroc est en effet classé en 128<sup>ème</sup> position sur 188 pays selon l'indice de développement humain (IDH)<sup>20</sup>, assez loin des autres pays du Maghreb : Algérie (83<sup>ème</sup>) ou Tunisie (97<sup>ème</sup>).

---

<sup>19</sup> L'économie marocaine a enregistré une croissance du PIB de 4,5 % en moyenne par an depuis le début des années 2000, contre 2,8 % durant les années 1990. Cette tendance s'est poursuivie durant la décennie 2010. En 2017, la croissance du PIB a été de 4,10 %. Source : Direction des Études et des prévisions financières, ministère de l'Économie et des finances.

<sup>20</sup> Rapport sur le développement humain 2016, PNUD.



Dans ce contexte, à la fois de transformations politiques et économiques du pays et de constatation de l'inefficacité des politiques sectorielles, l'évaluation des politiques publiques au Maroc a connu un regain d'intérêt auprès des décideurs politiques.

Transformations politiques, tout d'abord, qui se matérialisent par une nouvelle conception des rapports entre l'État marocain (fort et centralisateur par tradition) et les différents territoires nationaux. Ce nouveau rapport à l'espace s'explique par, entre autres, une « volonté de rupture qui anima le nouveau pouvoir. En reconnaissant la pluralité du jeu social et la diversité de l'espace marocain, Mohammed VI rompait avec la vision centralisatrice et unificatrice du Makhzen et confirmait ainsi une évolution des politiques nationales engagée dès le début des années 1980 » (Planel, 2009 : 2)<sup>21</sup>.

Depuis les années 1990, une réforme territoriale est engagée pour rompre avec l'esprit « makhzénien » et envisager le territoire comme une collectivité locale juridiquement autonome. La reconnaissance de ces territoires modifie la conception des politiques publiques en associant les acteurs locaux par des processus de concertation. Ce mouvement décentralisateur, engagé depuis le début des années 1960, n'a vraiment débuté qu'en 1982 avec la loi qui fixa les droits et libertés des communes, provinces et régions tout en limitant la tutelle de l'administration publique par un effort de déconcentration. Depuis la réforme constitutionnelle de 1996, les collectivités locales disposent de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. Toutes possèdent des compétences propres, des compétences susceptibles d'opérer un transfert de la part de l'État ainsi qu'un rôle consultatif dans l'élaboration des politiques nationales, notamment celles concernant l'aménagement du territoire.

La Constitution du 29 juillet 2011 constitue une nouvelle étape dans le développement de la décentralisation et de la régionalisation. Elle apporte de nouveaux principes et des changements en la matière pour renforcer les règles de gouvernance locale. La nouvelle loi fondamentale donne un rôle prééminent à la région par rapport aux autres collectivités territoriales dans les opérations de préparation et de suivi des programmes de développement régional. Elle affirme le principe de la libre administration de l'affaire locale et encourage la coopération et le partenariat entre communes, avec la mise en place de groupements de

---

<sup>21</sup> Je reviens dans le chapitre 1 sur les définitions de Makhzen et d'État « makhzénien ».

communes pour la réalisation des projets de développement. Elle fixe trois types de compétences aux collectivités territoriales, sur la base du principe de subsidiarité : des compétences propres, des compétences partagées avec l'État et des compétences qui leur sont transférables par ce dernier.

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de la nouvelle Constitution relatives à la régionalisation avancée, le Conseil de gouvernement a adopté au début de l'année 2015 trois projets de lois organiques : la loi 111-14 relative aux régions, la loi 112-14 concernant les préfectures et la loi 113-14 sur les communes. Se référant aux dispositions de l'article 146 de la Constitution, l'adoption de ces lois organiques vise à renforcer la démocratie locale, à élargir le rôle des collectivités territoriales dans le développement et à mettre en œuvre les principes et règles de bonne gouvernance prévues par la Constitution.

Ces trois textes de loi instaurent une nouvelle architecture territoriale qui place la région au centre de l'édifice institutionnel du pays. Ils harmonisent davantage la Charte communale actuelle avec les dispositions de la Constitution et consolident la place des provinces et des préfectures, en les séparant des services de l'administration territoriale relevant de l'État, et en les dotant d'attributions dans les domaines du développement mais aussi de l'efficacité de la gestion des affaires locales. Ce nouvel ordre territorial a débouché sur la tenue le 4 septembre 2015 d'élections régionales et communales pour le renouvellement des conseillers régionaux et conseillers municipaux Marocains.

On assiste dans le même temps à un mouvement de constitutionnalisation et d'institutionnalisation de l'évaluation des politiques publiques. L'article 13 de la nouvelle Constitution précise que « les pouvoirs publics œuvrent à la création d'instances de concertation, en vue d'associer les différents acteurs sociaux à l'élaboration, la mise en œuvre, l'exécution et l'évaluation des politiques publiques ». Le Parlement, quant à lui, est doté d'une mission d'évaluation des politiques publiques dans les articles 70 et 101 de la Constitution de 2011, mais cette dernière ne donne aucune précision ni sur les instances auxquelles seront confiées les missions d'évaluation ni sur les modalités pratiques d'exercice de l'évaluation des politiques publiques au Maroc. Cette constitutionnalisation fait suite aux différentes annonces gouvernementales, qui depuis 2008 souhaitent renforcer la mise en place de mécanismes de suivi, de contrôle et d'évaluation des politiques publiques dans le cadre de la bonne gouvernance.

L'institutionnalisation de l'évaluation des politiques publiques constitue la seconde étape pour rendre opérationnelle l'intention du constituant. L'initiative de la société civile dans ce domaine, avec la création de l'Association Marocaine de l'Évaluation (AME) puis de l'Observatoire Marocain des Politiques Publiques (OMPP), devait constituer un espace de concertation et de débat pour l'ancrage de l'évaluation des politiques publiques au Maroc. L'AME a obtenu un premier succès en présentant un *Mémoire sur la question de la constitutionnalisation de l'évaluation des politiques publiques* à la Commission Consultative de Révision de la Constitution (CCRC) en avril 2011. Cette démarche a permis l'inscription de l'obligation d'évaluer les politiques publiques au Maroc dans l'article 70.

### ***3.2. La politique de la copropriété : une politique constitutive foncière urbaine***

Une politique publique présente des caractéristiques propres qui vont varier selon le champ ciblé, les moyens d'action mis en œuvre, ainsi que les objectifs à atteindre. Selon le modèle d'intervention de l'État qui a évolué dans le temps<sup>22</sup>, on peut systématiser une typologie des politiques publiques en couplant plusieurs paramètres. Theodore J. Lowi (1972) a élaboré un outil théorique qui permet de définir une typologie de politiques publiques où il distingue, à partir du croisement de deux paramètres, quatre types de politiques publiques : réglementaires, allocatives, redistributives et constitutives.

Les deux paramètres qui définissent la typologie de Theodore J. Lowi sont liés à la coercition exercée par l'État. Il distingue les politiques publiques en fonction de l'objet de cette coercition (comportement des individus ou environnement des individus) et des caractéristiques de celle-ci (directe ou indirecte). Il définit ainsi quatre types de politiques publiques :

---

<sup>22</sup> Patrick Hassenteufel, dans son ouvrage *Sociologie politique : l'action publique* (2011) distingue plusieurs étapes auxquelles correspondent des figures particulières de l'État : **État régalien** qui conduit principalement des politiques de maintien de l'ordre, des politiques militaires et des politiques fiscales (jusqu'au XVIIIème siècle) ; **État nation** avec mise en place de politiques d'intervention directe dans le domaine de transports, de l'éducation, de la communication (au XIXème siècle) ; **État providence** avec l'apparition des politiques redistributives (à la fin du XIXème siècle) ; **État producteur** qui accroît son intervention dans le domaine économique afin d'accélérer la reconstruction et étend la couverture des systèmes de protection sociale (à la fin de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale) ; **État régulateur** avec remis en cause de l'interventionnisme de l'État qui le conduit à intervenir de manière indirecte en interaction (depuis les années 1970).

- les politiques réglementaires (ou régulateurs) : ce type de politiques publiques agit directement sur le comportement individuel de tous (exemple : limitations de vitesse pour les automobilistes) ;
- les politiques allocatives (ou distributives) : ce type de politiques publiques correspond à l'attribution de prestation ou autorisation à des individus en agissant sur les dotations des individus et non sur les comportements (exemple : attribution de permis de construire) ;
- les politiques redistributives : la contrainte est immédiate, le prélèvement et la distribution des sommes monétaires en agissant sur la structure de la société par le transfert entre différents groupes (exemples : sécurité sociale, politique fiscale) ;
- les politiques constitutives (ou procédurales) : la transformation des structures et des règles de fonctionnement dans un champ donné par les pouvoirs publics participe à la redéfinition de « règles du jeu » et agit sur le contexte qui détermine les comportements individuels (exemple : réforme de l'administration).

Cette typologie a fait l'objet de critiques récurrentes liées à la nature multidimensionnelle des politiques publiques, et au fait qu'une même politique est difficilement assignable à l'un des types identifiés. En effet, une politique publique associe très souvent des caractéristiques issues de plusieurs types. Néanmoins, cette typologie est toujours d'actualité, elle « renseigne aujourd'hui sur la nature des politiques publiques disponibles alors, et donc sur la nature de l'État à cette époque » (S. Casella Colombeau, 2014 : 663). La typologie de Theodore J. Lowi nous renseigne aussi sur l'évolution du rôle de l'État : « l'apparition ou la montée en puissance de tel ou tel type de politiques publiques est déterminante dans la compréhension des évolutions des configurations de l'État (S. Casella Colombeau, 2014 : 663).

La politique de la copropriété s'inscrit dans le cadre des politiques publiques constitutives. Elle répond en effet aux critères de ce type de politique en édictant des règles sur les procédures à suivre dans le domaine de la copropriété (par exemple la création des organes de gestion ou les phases de recouvrement et de paiement des charges communes). Elle impose des contraintes indirectes aux individus en agissant sur le cadre d'exercice de la copropriété en mettant en place un dispositif institutionnel. Elle agit donc sur l'environnement des individus et s'adresse à des groupes spécifiques : les personnes copropriétaires mais aussi les promoteurs immobiliers et les professions juridiques.

La politique de la copropriété peut ensuite être définie comme une politique publique urbaine foncière. On peut schématiquement distinguer quatre périodes historiques concernant le rôle et l'intervention de l'État dans le champ urbain foncier :

- de 1958 à 1971 : L'espace urbain était relativement négligé en faveur de la campagne où la politique de distribution était intense. Durant cette période, une phase de production de logements locatifs va avoir lieu puis être progressivement abandonnée car elle ne va pas apporter de solutions concrètes aux problèmes des bidonvilles, ni répondre aux besoins en logement d'une classe moyenne en plein essor.
- de 1972 à 1982 : L'État est, au début de cette période, le plus gros propriétaire foncier urbain. Il inaugure une politique de distribution de ses réserves foncières, issues en partie de la récupération des terres de la colonisation, en faveur de la classe moyenne par le biais de la réalisation de lotissements publics.
- de 1983 à 1994 : L'État maintient et diversifie son offre publique de terrains et logements malgré l'épuisement de ses réserves foncières, ce qui va se traduire par un processus d'expropriation en vue de continuer à réaliser des opérations immobilières publiques. Dans le même temps, la politique de l'État se caractérise par des tentatives de mise en place d'une fiscalité immobilière et une fiscalité locale des terrains.
- de 1995 à aujourd'hui : L'urbanisme et l'aménagement connaissent un certain nombre de mutations. La décentralisation confère aux communes et aux régions de nouvelles responsabilités et compétences, s'accompagnant dans le même temps d'un mouvement de déconcentration des services centraux. Des Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain (SDAU) sont élaborés dans les principales villes, destinés à encadrer l'urbanisation et des agences urbaines sont créées dans toutes les grandes villes du Maroc avec deux missions principales : maîtriser l'essor des villes et encadrer les constructions.

C'est dans ce contexte de changement des politiques publiques foncières urbaines qu'intervient la mise en place de nouveaux instruments pour réguler la copropriété au Maroc. Quels sont les facteurs institutionnels ou politiques qui ont conduit au choix de tel ou tel instrument de régulation ? Quelles sont les propriétés des moyens d'action retenus ? C'est ce que je vais à présent aborder en interrogeant la copropriété sous l'angle d'un « problème public ».

### 3.3. *La constitution de la copropriété comme problème public*

Pierre Lascoumes et Patrick Le Galès identifient trois approches pour rendre compte du processus de construction des problèmes publics : « la première approche s'intéresse à la façon dont des faits sociaux deviennent des problèmes publics, en mettant l'accent sur les catégorisations, la seconde est centrée sur la conversion des problèmes publics en problèmes politiques et s'attache aux contraintes particulières de la mise en politique, enfin, la troisième est centrée sur la question de la mise sur agenda et s'intéresse aux processus prédécisionnels » (Lascoumes, Le Galès, 2012).

Comment se fait-il qu'un problème émerge et gagne un statut public s'imposant comme « quelque chose » à propos de quoi « quelqu'un » doit faire quelque chose ? (Gusfield, 2009)<sup>23</sup>. À quel moment la copropriété est-elle devenue un problème public au Maroc, et a-t-elle nécessité l'intervention des pouvoirs publics ? Chaque secteur d'intervention est porteur d'une histoire qui l'a modulé et a orienté de façon décisive l'action publique. Le développement de la copropriété a suivi l'expansion continue de la construction. La copropriété est en effet à la fois une technique de construction et une modalité originale de logement. La politique de la copropriété répondait, dans un premier temps, aux problèmes de rareté et cherté des terrains, et au prix élevé des constructions dû au coût des matériaux. La copropriété fut d'abord réglementée par l'article 126 du Code Foncier<sup>24</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 statut de la copropriété en instituant des « sociétés de construction ». Le premier chapitre régit les modalités de constitution et de fonctionnement des sociétés ayant pour objet « soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par étages ou par appartements... soit la gestion et l'entretien des immeubles ainsi divisés ». Ces sociétés regroupent des associés dans le but d'acquiescer un logement. Chaque associé dispose d'un nombre de parts qui correspond à

---

<sup>23</sup> Sur la non-émergence d'un problème public, on peut citer une étude à propos des risques industriels : Jeanne Chabbal, « *le risque invisible* ». *La non-émergence d'un problème public*, Politix, 2005/2, n° 70.

<sup>24</sup> 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 hijra 1365 (16 novembre 1946) réglant le « statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements ».

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 statut applicable à l'immeuble est naturellement celui de la copropriété des immeubles bâtis. Le dahir de 1946 organise 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. Deux problèmes majeurs dans l'organisation de la copropriété issue du dahir de 1946 vont surgir nécessitant l'intervention des pouvoirs publics.

Peu d'immeubles en copropriété vont être construits selon la technique des « sociétés de construction ». Initialement destinée à regrouper des personnes animées de la même volonté de construire en commun, les 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. Dès lors, le mécanisme de la société de construction instauré par le dahir de 1946 est faussé.

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 liés aux classiques relations de voisinage, particulièrement étroites dans les immeubles divisés, viennent s'ajouter ceux de l'utilisation des fractions indivises.

Le législateur marocain a donc mis en place deux réformes importantes le 3 octobre 2002. L'une, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), a fait l'objet de la loi 44-00<sup>25</sup> et

---

<sup>25</sup> Loi n° 44-00 sur la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats.

encadre la vente d'appartements par la promotion immobilière. L'autre, la loi 18-00<sup>26</sup> sur la copropriété des immeubles bâtis, donne un statut légal à la copropriété, en rendant obligatoire le règlement de copropriété.

Après dix années d'exercice par les usagers, ces deux dispositifs ont montré de nombreuses lacunes dans leur fonctionnement et ont de nouveau alerté les pouvoirs publics sur la nécessité de corriger les dysfonctionnements constatés dans la pratique. Le rafraîchissement de la loi 18-00, annoncé précocement par le gouvernement et longtemps repoussé, a débouché en avril 2016 sur l'adoption par la Chambre des Conseillers du projet de loi 106-12<sup>27</sup> censé apporter au statut de la copropriété plus de clarté. Dans le même temps et suivant la même logique, le législateur marocain a promulgué la loi 107-12<sup>28</sup> sur la VEFA avec comme objectifs principaux de promouvoir l'investissement immobilier et de faciliter l'accès au logement à une plus large frange de la société.

## 4. Méthodologie et problématique

L'étude des propriétés et des caractéristiques des instruments mis en place par les pouvoirs publics en matière de copropriété sera l'un des axes de recherche de ce travail doctoral, me permettant de comprendre comment s'est effectué le choix de ces instruments d'action publique à travers deux variables principales : la capacité d'intervention de l'État dans le domaine de la copropriété et la complexité de la cible définie, notamment les acteurs et usagers qui y sont liés.

Pour ce faire, j'ai dégagé dans les sections précédentes un cadre théorique qui fait appel aux outils et concepts de plusieurs disciplines. Je reviendrai ainsi, dans un premier temps, sur l'interdisciplinarité de ma méthode de recherche, en rappelant les mécanismes empiriques que j'utiliserai dans ce travail (4.1).

---

<sup>26</sup> Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

<sup>27</sup> Dahir n° 1-16-49 du 19 rejev 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n° 106-12.

<sup>28</sup> Dahir n° 1-16-05 du 3 février 2016 portant promulgation de la loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement complétant le dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats.



En parallèle à l'étude des propriétés et caractéristiques des instruments, il est apparu essentiel d'examiner les conditions d'exercice par les usagers du dispositif juridique sur la copropriété issu de la loi de 2002, afin d'évaluer notamment les effets de cette politique sur le champ social. À travers une observation participante, basée sur mon métier de syndic professionnel dans la ville de Tanger, le terrain de recherche m'autorise à étudier les pratiques de la copropriété par les usagers. La fonction de gestionnaire d'immeubles m'habilite effectivement à être un observateur privilégié des usages de la copropriété et d'entretenir un lien étroit avec les différents acteurs : simples copropriétaires ou membres des organes de gestion ; avocats, huissiers de justice et magistrats pour le recouvrement judiciaire des cotisations de charges communes (4.2).

Après avoir clarifié le processus méthodologique de l'enquête et du terrain de recherche, je poserai les hypothèses de recherche et les postulats de base qui constitueront le fondement de cette thèse. Je dégagerai des objectifs généraux et spécifiques, et enfin, je proposerai un ordonnancement de ce travail (4.3).

#### ***4.1. Interdisciplinarité de la méthode***

Les premières réflexions sur le sujet d'étude ont clairement fait ressortir la nécessité d'inscrire cette thèse dans une démarche interdisciplinaire pour saisir les différents niveaux de questionnement de l'État marocain à partir du droit de la copropriété et de son exercice.

L'objectif principal consiste à interroger la capacité de l'État marocain à s'imposer dans la régulation des relations entre les différents acteurs de la copropriété. Il s'agit d'appréhender comment l'État arrive à produire un ordre spécifique en la matière, et à normaliser les conduites des individus qui interagissent dans l'exercice de la copropriété. Pour cela, cette recherche se place en premier lieu dans le cadre théorique de la *Sociologie de l'action publique* pour appréhender, d'une part, le processus d'institutionnalisation de la politique publique étudiée et, d'autre part, l'écart entre la programmation et sa mise en œuvre par les différents acteurs. De plus, « la construction d'une politique constitutive renvoie à une conception publique au sein de laquelle l'État est un acteur parmi d'autres, d'où l'intérêt de l'appréhender à partir de la sociologie de l'action publique » (N'Diaye, 2012 : 27).

La prise en compte du contexte de pluralisme juridique et normatif est une autre dimension du caractère interdisciplinaire de cette recherche<sup>29</sup>. Avant de s'intéresser au pluralisme juridique et normatif au Maroc puis dans le champ de la copropriété, il convient de s'attarder au préalable sur les différentes acceptations théoriques du concept.

Pour Jean-Guy Beley (2002), parler de pluralisme juridique, c'est reconnaître le caractère pluraliste du droit étatique. Dans cette conception, le droit est assimilé au monopole étatique et le pluralisme est pensé sur un mode unitaire (N'Diaye, 2012). Chez Jacques Vanderlinden (1997), il n'y a pas de domination d'un ordre sur un autre et il faut prendre en considération les pratiques normatives (conception extensive de la règle). Ce qui entraîne dans le raisonnement de Jacques Vanderlinden deux conséquences majeures : le droit doit être considéré comme un système de régulation parmi d'autres et l'État ne peut avoir un rôle de monopole dans la production de normes. Étienne Le Roy (2003) supprime la distinction entre pluralisme normatif et juridique et parle d'ordonnancement qui gère les rapports sociaux en postulant la multiplicité des fondements de la juridicité (le terme « ordre » n'est plus employé et l'ordonnancement peut-être juridique ou non).

Ces théories du pluralisme juridique ont une base commune, elles considèrent toutes que le droit est plus que le droit positif et étatique. Baudouin Dupret (2007) émet trois critiques majeures à leur encontre sur lesquels ils fondent sa respécification praxéologique : la première tourne autour d'un problème définitionnel : « le droit n'est pas un concept analytique mais seulement ce que les gens disent être du droit » ; la seconde concerne la conception fonctionnaliste du droit : « s'il est manifeste que certains pans du droit ont été élaborés de manière à remplir des fonctions, il est tout aussi manifeste que d'autres pans du droit n'ont pas été conçus de cette manière » ; la troisième porte sur la perspective culturaliste, holistique et essentialiste du pluralisme juridique : « le droit ne fait pas nécessairement ni intégralement partie de la culture et la culture n'est pas un ensemble de postulats permanents et préexistants, mais quelque chose de continuellement produit, reproduit, négocié, quelque chose vers quoi les membres de n'importe quel groupe social s'orientent ponctuellement et contextuellement ».

---

<sup>29</sup> J'ai pris le parti d'utiliser indifféremment les notions de pluralisme normatif et de pluralisme juridique dans cette étude bien que les deux notions puissent avoir une acceptation différenciée : le pluralisme normatif renvoie à l'idée de mise en concurrence de différents ordres normatifs dans la régulation de la société alors que le pluralisme juridique part de la même idée mais prend en considération uniquement la norme juridique positivée et validée comme telle par les professionnels du droit (Tamanaha, 1993).

Au Maroc, l'examen des statuts fonciers fait ressortir une pluralité de régimes juridiques, fruit de la succession des statuts fonciers, qui se sont succédé au cours de l'histoire. On peut distinguer aujourd'hui plusieurs formes juridiques possédant des caractéristiques spécifiques et des modes de gestion propres : les biens *habous*, les terres collectives et les terrains *guich*.

La propriété privée reproduit le schéma du double régime foncier issu de la colonisation en distinguant les biens immatriculés de ceux qui ne le sont pas. On trouve, en effet, en droit civil marocain, un régime autonome aux biens non immatriculés fondé sur la notion de possession (appelé *hyazat*) et présentant des caractéristiques propres : le bien *melk*. Se juxtapose le système d'immatriculation foncière mis en place sous le Protectorat et conservé à l'Indépendance.

À côté d'un droit positif étatique d'inspiration française, la « doctrine musulmane » de rite malékite, droit non codifié, continue à régir le statut des biens *melk* et à réguler le régime des biens non immatriculés. En matière foncière au Maroc, il existe ainsi deux ordres parallèles qui entrent en concurrence, au contraire par exemple du droit de la famille où la référence islamique a été codifiée<sup>30</sup>.

Dans le champ de la copropriété, les activités quotidiennes et les modes de fonctionnement des différents acteurs se déploient en dehors de toute référence à la tradition juridique islamique. Cette absence de référence peut renvoyer à différentes significations : une méconnaissance des instruments juridiques de cette tradition par les acteurs du processus de décision ; une volonté par ces mêmes acteurs de ne pas s'y référer ; une absence de pertinence de cette tradition 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. Le pluralisme normatif y est pourtant présent car le droit étatique entre en concurrence avec d'autres règles parallèles, comme la morale, la politesse, les bonnes manières. Cet ordre normatif pluriel est accentué par le caractère lacunaire du cadre législatif sur la copropriété.

---

<sup>30</sup> Le droit de la famille marocain a été codifié en 1958, puis amendé en 1993 et révisé en 2004.

Ce travail doctoral entend ensuite utiliser comme cadre théorique les concepts de *l'Anthropologie au Maghreb*, comme je l'ai précédemment évoqué, et s'insérer dans le prolongement des études anthropologiques sur le Maroc et le Maghreb dans une perspective d'approche contemporaine pour appréhender le caractère composite et les profondes mutations qui traversent les sociétés dans cette partie du monde : « quoique moins réputés que leurs prédécesseurs<sup>31</sup>, des centaines de chercheurs, jeunes et moins jeunes ont continué tout au long de ce XXIème siècle naissant à dévoiler les multiples facettes de ces sociétés d'Afrique du Nord que l'on ne peut plus vraiment qualifier, désormais, de « traditionnelles » (Baylocq, 2014)<sup>32</sup>.

Mon sujet de recherche, l'exercice du droit de la copropriété dans la ville de Tanger, prétend plus spécifiquement appliquer les ressources de *l'Anthropologie du droit en contexte musulman*, telles qu'elles ont été renouvelées par des études récentes qui accordent une attention particulière à la question des pratiques juridiques. À l'intérieur de ce cadre théorique, ce travail doctoral se donne comme objectif de démontrer le caractère inextricablement lié des déterminations économiques et juridiques vers lesquelles s'orientent les personnes impliquées, c'est-à-dire à réfuter l'idée d'une anthropologie d'un droit dissocié des considérations économiques – et inversement – » (Dupret, 2014).

De manière accessoire, j'aurai aussi recours aux outils de la *Sociologie des acteurs et des organisations* pour analyser d'une part, le jeu des différents acteurs, professionnels et profanes, dans l'interprétation et l'application du cadre législatif d'exercice de la copropriété et, d'autre part, dans la production de règles parallèles au droit étatique de la copropriété. La *Sociologie de l'action collective* sera mobilisée, quant à elle, lors de l'appréhension des phénomènes de confrontations entre acteurs à l'occasion des assemblées générales des copropriétaires. Enfin, la *Théorie sociologique de la régulation* (Reynaud, 1989) me permettra d'observer 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

---

<sup>31</sup> Jacques Berque, Paul Pascon, Clifford Geertz, Ernest Gellner.

<sup>32</sup> Cette tendance s'est matérialisée par l'organisation de plusieurs colloques et séminaires de recherche internationaux : « L'anthropologie du Maroc, entre Gellner et Geertz » organisé par le Centre Jacques Berque du 9 au 11 octobre 2003 à Tanger ; « Rencontres d'anthropologie du Maghreb » qui se sont tenues du 17 au 19 mai 2004 à Fès ; « Anthropologie du Maroc et du Maghreb » organisé par le Centre Jacques Berque du 8 au 10 septembre 2013 à Essaouira.

régulation et conduit les acteurs à recourir à une régulation parallèle, hors du champ législatif en la matière.

Enfin, pour appréhender le terrain de recherche dont je développerai les caractéristiques dans la section qui suit, j'utiliserai les outils et techniques de *l'Ethnométhodologie* pour me permettre l'observation des interactions entre acteurs et ainsi procéder à une évaluation de l'action publique par les usagers.

Née aux États-Unis dans les années 1960 sous l'impulsion du sociologue H. Garfinkel (1967), *l'Ethnométhodologie* pose comme postulat que tout fait social est une réalisation objective, élaborée à partir de l'auto-organisation que chaque individu réalise dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes. *L'Ethnométhodologie* s'intéresse ainsi aux raisonnements pratiques et au sens commun qui permettent à l'individu de décrypter et d'ordonner le monde qui l'entoure. Cette démarche suppose dès lors, comme le précise Baudouin Dupret (2006), « d'être sensible aux modes de production de l'action qui permettent qu'elle soit comprise par les autres ; de traiter les faits sociaux comme des accomplissements interactionnels ; de décrire les orientations propres aux participants à un cours d'action donné et le déploiement concret de leur perception, de leur action et de leur manière d'en rendre compte ; et enfin de considérer les gens comme des utilisateurs de normes et non comme des créatures déterminées par les normes ». Les outils et techniques de l'ethnométhodologie permettent cette exigence.

## ***4.2. Le terrain de recherche***

L'approche du terrain de recherche se base sur ma double adéquation de syndic et *d'insider* dans la ville de Tanger sur la période s'étalant de février 2011 à janvier 2014<sup>33</sup>. À la fin de l'année 2010, la fièvre immobilière que vient de connaître la ville s'estompe peu à peu laissant derrière elle un nombre très important d'immeubles construits sous le statut de la

---

<sup>33</sup> En février 2011, le cabinet Tanger Syndic, auquel j'étais associé, a été créé sous la forme d'une SARL enregistrée auprès du Tribunal de commerce de Tanger avec comme objet social « l'activité de gestion de syndic d'immeubles et tous services accessoires à cette activité ». Le cabinet était initialement composé de 4 associés : deux investisseurs français « passifs » et deux associés « actifs », l'un de nationalité marocaine et l'autre de nationalité française, cogérants de la société. En janvier 2014, j'ai revendu l'intégralité de mes parts dans la société à un nouvel investisseur français.

copropriété, entraînant des besoins conséquents en termes de gestion et d'administration de ces ensembles immobiliers.

Partant de ce constat et décelant une opportunité d'affaires, le cabinet Tanger Syndic s'est lancé sur ce nouveau marché et a géré 9 copropriétés (dont deux centres commerciaux), représentant un ensemble de 1 549 lots (1 427 appartements et 122 locaux commerciaux). Sans véritable concurrence<sup>34</sup>, le cabinet est rapidement devenu le leader de la gestion d'ensembles immobiliers dans la région de Tanger.

**Tableau 1 : Résidences en copropriété gérées par le cabinet Tanger Syndic (2011-2013)**

| Résidences          | Nombre appart. | Nombre locaux | Période                       | Durée   |
|---------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------|
| C.C. Andalucia      |                | 50            | Juillet 2011 à juillet 2013   | 24 mois |
| La Baie Panoramique | 260            |               | Août 2011 à décembre 2013     | 17 mois |
| Toubkal             | 30             |               | Septembre 2011 à octobre 2012 | 13 mois |
| Alexandria          | 55             |               | Janvier 2012 à juin 2012      | 6 mois  |
| Monopolio B         | 75             |               | Mars 2012 à juin 2012         | 4 mois  |
| Tanger Boulevard    | 417            | 72            | Octobre 2012 à mars 2013      | 6 mois  |
| Adoha Val Fleuri    | 396            |               | Janvier 2013 à septembre 2013 | 9 mois  |
| Hanae               | 174            |               | Janvier 2013 à décembre 2013  | 12 mois |
| Navicop             | 20             |               | Juin 2013 à septembre 2013    | 4 mois  |
| <b>Total</b>        | <b>1 427</b>   | <b>122</b>    |                               |         |

La mise en place d'une observation participante sur le terrain de recherche a nécessité le respect de plusieurs fondamentaux, conditionnant mon intégration et ma participation au sein du groupe. La première étape de l'observation participante consiste à négocier l'accès au terrain. Dans mon cas, ce fut une « participation complète par opportunité », telle que définie par Patricia et Peter Adler (1987) : « le chercheur met à profit l'opportunité qui lui est donnée par son statut déjà acquis de par sa position de membre de la situation ». Le métier de syndic professionnel me permet d'être « de fait » dans la situation étudiée. De praticien permanent et statutaire, j'accède au rôle de chercheur.

Cette approche du terrain pose dès lors la question du « masque » : révéler ou non aux membres du groupe ma seconde fonction « temporaire » de chercheur. J'ai pris le parti de ne pas la dévoiler pour conserver une certaine forme d'authenticité dans mes relations avec les

<sup>34</sup> Quelques agences immobilières ont envisagé à un moment d'intervenir dans ce secteur, proche par nature de leurs activités, mais la mauvaise réputation de cette activité en termes d'impayés ne les a pas encouragées.

usagers et ne pas entraîner une confusion dans l'esprit de ceux-ci. Seuls quelques membres avec des fonctions importantes dans certaines copropriétés et susceptibles de comprendre les buts de ma recherche ont été mis dans la confiance, mais ils ont été très peu attentifs à cette information. Néanmoins, ma situation n'a aucunement été cachée mais elle n'a pas été mise en avant auprès de mes différents interlocuteurs. L'observation est, conséquemment, réalisée dans le cadre de mon activité de syndic professionnel et non de celle de chercheur.

Deux autres caractéristiques de l'observation participante, l'implication et la distanciation, n'ont pas posé de difficultés majeures de par mon positionnement d'observateur participant interne mais a fait l'objet de ma part d'une attention particulière. Mon degré d'implication dans les activités du groupe étudié est ainsi maximal car le travail de syndic professionnel nécessite un engagement de tout instant, tant les problèmes qui surviennent dans la gestion d'immeubles sont nombreux.

Pour démontrer ce degré d'implication, il est intéressant de s'attarder un instant sur les missions du syndic et sur son interaction avec les autres acteurs et usagers. Le syndic gère, pour le compte des copropriétaires, les biens qui leur sont communs et exécute l'ensemble des dispositions du règlement de copropriété dont il a la charge. Ainsi, sa fonction revêt divers aspects : juridiques et organisationnels (convocation et organisation des assemblées générales), financiers (gestion des ressources financières de la copropriété) ou techniques (entretien et maintenance des parties communes). Les tâches quotidiennes sont donc relativement variées. Dans la même journée, le syndic peut recouvrer le paiement des charges communes auprès des copropriétaires en effectuant du porte-à-porte, puis chercher un réparateur pour un ascenseur qui ne fonctionne plus et enfin animer le soir une assemblée générale de copropriétaires.

*A contrario*, cette forte implication peut entraver ma capacité d'analyse et le recul nécessaire permettant l'objectivité de mon étude. C'est un risque important que j'ai essayé de prendre en compte lors de l'analyse des données recueillies sur le terrain. Ce degré d'implication sous-tend aussi la question de la distanciation avec les membres du groupe étudié. L'enjeu est de conserver une certaine distance pour ne pas fausser ma méthode de travail et les résultats qui vont en découler.

L'exercice du métier de syndic impose la recherche d'une neutralité maximale afin de ne pas prendre parti dans les conflits entre copropriétaires. Le vouvoiement est toujours de rigueur avec l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient simples copropriétaires ou membres des organes de gestion. Rester ferme mais cordial, telle est la posture du syndic même si parfois la tentation du « copinage » est élevée en raison des nombreuses sollicitations des copropriétaires pour obtenir des arrangements, par exemple l'installation d'antennes paraboliques ou de climatiseurs individuels, alors qu'ils sont prohibés par le règlement de copropriété, ou des facilités pour le paiement des charges communes.

### ***4.3. Objectifs, problématique et annonce du plan***

Le cadre théorique et le terrain de recherche posés, je vais à présent ré-expliciter brièvement quelques postulats de base, que j'avais commencé à exposer précédemment et qu'il me semble nécessaire de rappeler afin de ne pas y opérer des retours constants au fil de la recherche. Je tenterai d'adopter lors de ce travail une posture sans préjugé « culturaliste néocolonial », en postulant que la culture de la société marocaine n'est qu'une composante du contexte où se déploient les pratiques juridiques observées dans le cadre d'exercice de la copropriété. En revanche, je prendrai en compte les spécificités de l'environnement marocain comme société composite et plurielle pour décrypter le jeu des différents acteurs dans le champ étudié. Il en découle que la tradition juridique et la culture islamiques seront elles aussi considérées comme une composante du contexte et analysées sous l'angle de la référence par les acteurs de la copropriété à cette tradition et cette culture.

À partir de l'énoncé de ces postulats de base, j'ai assigné deux objectifs spécifiques à cette recherche :

- procéder à une évaluation de la politique de la copropriété et de son efficience sur la sphère sociale en analysant les effets de cette politique sur les usagers ;
- interroger la capacité de l'État marocain à affirmer son contrôle dans la sphère privée en réglementant et normalisant des conduites dans le domaine de la copropriété.

Dans cette optique, la problématique centrale de l'étude s'articule autour de la construction et de la légitimation d'un texte juridique, la loi 18-00 du 3 octobre 2002 sur la copropriété des immeubles bâtis, qui prétend poser la norme de référence dans un contexte de



pluralisme normatif, juridique et moral, ou autrement dit, sur les capacités de l'État marocain à produire un ordre spécifique dans une matière : la copropriété (N'Diaye, 2012). Il s'agit ainsi de questionner et d'expliquer un phénomène unique : l'aptitude de l'État marocain à produire et à imposer un système de normes dans le champ de la copropriété.

Pour répondre à cette problématique, j'ai construit ce travail à partir d'une « variable dépendante », celle des pratiques juridiques qui entourent l'élaboration, l'administration, l'application et le vécu du droit de la copropriété au Maroc. Dès lors, il en résulte deux paramètres de recherche dans ma démonstration. Premièrement, ce travail entend questionner le processus d'élaboration du droit étatique de la copropriété par une étude des institutions, entendues comme des normes, règles ou procédures, qui encadrent l'action publique dans le champ étudié.

Deuxièmement, cette recherche interroge les résultats et les effets produits par ces institutions dans l'exercice de la copropriété par les différents acteurs en démontrant comment le droit de la copropriété « s'accomplit dans un rapport actif à des règles travaillées par les usagers et à traiter de la question du droit à partir des pratiques, du langage et des textes » (Dupret, 2014).

Ce qui implique, d'une part, dans la description des pratiques observées sur mon terrain de recherche, d'identifier les systèmes normatifs alternatifs ou s'apparentant au droit étatique de la copropriété et, d'autre part, de vérifier lors de l'analyse du jeu des différents acteurs qui interviennent dans le champ de la copropriété, si les pratiques constatées ont une nature juridique et si elles peuvent être assimilées à un autre système normatif concurrent du droit étatique de la copropriété.

La réponse à cette dernière interrogation me permettra de valider l'hypothèse de la légitimité de l'État marocain à s'imposer dans la sphère de la copropriété : « l'État est-il en mesure de produire une norme comportementale collective reposant sur l'intériorisation d'un système de valeurs qui donne justement sens à l'investissement institutionnel dans la société considérée ? » (Lagroye et Offerlé, 2010).

J'ai ainsi structuré cette recherche en deux axes qui correspondent aux paramètres de recherche décrits ci-dessus : une approche formelle et institutionnelle de la copropriété au

Maroc qui me permet de poser l'arrière-plan de compréhension (partie 1), ainsi qu'une étude des pratiques liées à l'exercice de la copropriété dans la ville de Tanger à partir de ma double adéquation d'*insider* et de syndic (partie 2).



**PREMIÈRE PARTIE : ARRIÈRE-PLAN DE  
COMPRÉHENSION DE L'EXERCICE DE LA  
COPROPRIÉTÉ AU MAROC**



Cette première partie présente le « droit des livres » dans le champ de la copropriété au Maroc et constitue l'arrière-plan de compréhension de cette recherche, dans le sens où il « occupe la place d'un repère par rapport et auquel s'orientent les acteurs » (Dupret, 2006 : 173). Le droit positif marocain de la copropriété, qui regroupe la loi 18-00 modifiée par la loi 106-12, ainsi que les textes de loi accessoires<sup>35</sup>, mais aussi la doctrine et la jurisprudence en la matière, sert en effet de référence et guide les différents acteurs dans la pratique de leurs activités liées à l'exercice de la copropriété.

Pour appréhender cet arrière-plan de compréhension, j'ai resitué dans un premier temps le droit marocain de la copropriété dans son contexte historique (chapitre 1), puis j'ai interrogé la copropriété comme mode d'intervention étatique dans une perspective plus large, celle du droit immobilier et des politiques publiques foncières (chapitre 2).

J'exposerai dans un second temps le droit positif étatique marocain de la copropriété en m'attachant à présenter les outils et instruments prescrits par le législateur marocain pour réguler l'exercice de la copropriété au Maroc (chapitre 3). Je terminerai cette première partie en procédant à une comparaison avec le cadre juridique français, afin de déceler des éléments de ressemblance et de dissimilitude (chapitre 4).

---

<sup>35</sup> [Cf. l'annexe 1](#) qui récapitule l'ensemble des textes de loi relatifs à la copropriété au Maroc.



# **Chapitre 1 : Mise en perspective contextuelle du droit de la copropriété au Maroc**

L'un des objectifs assignés à ce travail doctoral consiste à questionner la capacité de l'État marocain à réguler certaines activités sociales dans la sphère privée en réglementant et normalisant des conduites individuelles et collectives ; ceci à travers l'exemple de l'intervention étatique dans le champ de la copropriété et de sa mise en concurrence avec d'autres ordres normatifs.

La compréhension des caractères de l'État marocain ainsi que de son rapport au droit et à la société civile marocaine m'apparaît comme un préalable pour poser les jalons d'une mise en perspective historique du droit de la copropriété.

La présentation de la place du droit et de l'État au Maroc peut intervenir dans une description de ses caractéristiques selon trois entrées principales et complémentaires : énonciation du système juridique mis en place tout au long de l'histoire du pays et de ses composantes (1) ; les mutations et transformations de l'État au cours de l'histoire et son rapport à ses territoires (2) ; la place du droit au sein de la société marocaine et ses différentes tentatives pour tendre vers une société et un État de droit (3). Enfin, pour finaliser cette mise en perspective contextuelle, je terminerai par une présentation de trois éléments-clés du système juridique contemporain dont leur appréhension est utile à notre arrière-plan de compréhension : la codification progressive du droit positif, la jurisprudence de la Cour de cassation, l'encadrement des professions juridiques (4).

## **1. La complexité du système juridique marocain comme conséquence de la pluralité de ses sources**

Conceptualiser le système juridique marocain consiste à s'intéresser avant tout à l'histoire du pays et aux différentes périodes qui ont vu l'émergence puis la superposition d'un nombre conséquent de strates juridiques rendant le système fort complexe pour un profane. Dès 1970, Paul Pascon et Négib Bouderbala estimaient que ce système ne constituait pas « un édifice de principes coordonnés de manière à former un tout cohérent ayant une



logique interne... mais plutôt un conglomerat, c'est-à-dire un amoncellement de vestiges et de bribes de doctrines préexistantes de provenances diverses ultérieurement cimentés par la pratique formalisée par l'État » (Pascon, Bouderbala, 1970 : 1).

Quarante-cinq ans plus tard, force est de constater que ce jugement n'a guère changé et que le système juridique marocain se caractérise toujours par un ensemble composite de règles hétérogènes provenant de trois sources principales dont l'importance et l'application ont varié au cours de l'histoire du pays : le droit occidental d'inspiration principalement française (1.1.), la tradition juridique islamique (1.2.), les coutumes locales (1.3.). La place de chacune de ces sources au sein du système juridique et les rapports qu'elles entretiennent entre elles sont fortement liés à la construction d'une législation nationale (1.4.).

### ***1.1. Émergence et consolidation du droit positif comme source principale de droit***

L'établissement du Protectorat constitue une « révolution juridique » (Deprez, 1979) ainsi qu'un repère central dans la formation du droit marocain contemporain en imposant un ordre nouveau calqué sur le modèle français destiné aux étrangers, tout en maintenant l'ordre juridique ancien applicable aux nationaux au prix de quelques réformes<sup>36</sup> (Filali-Meknassi, 1994).

L'article 1<sup>er</sup> du traité pour l'organisation du Protectorat français dans l'Empire chérifien, conclu à Fès le 30 mars 1912 entre le Sultan Moulay Hafid et Eugène Regnault, ministre plénipotentiaire agissant pour la partie française, instaure un nouveau régime comportant des réformes administratives, judiciaires, scolaires, économiques, financières et militaires. L'institution de ce nouveau régime se traduit par la mise en place de toute une série de textes juridiques, à l'origine de la formation et imposition d'une législation nationale, consacrée par l'établissement cinq mois plus tard du *Bulletin officiel* en charge de la publication de tous les textes du gouvernement.

La création du *Bulletin officiel* est le point de départ d'un déversement de textes écrits divers régissant une multitude de domaines, période qualifiée par Paul Decroux (1967) de

---

<sup>36</sup> Par exemple pour le prêt à taux usuraire ou encore l'acquisition de terres agricoles.

*dahirium tremens*. La conception de la loi votée par le parlement, qui avait cours sous le régime français de la IIIème République, est transposée au Maroc mais selon une procédure distincte qui voit la loi édictée par le Sultan et promulguée par le Résident général. Tout texte de loi émane donc du Sultan sous la forme de dahir, c'est-à-dire « au sens de la jurisprudence de l'époque, une loi, un acte de puissance initiale et inconditionnée... juridiquement, il s'agissait d'un acte qui tirait sa validité et sa légitimité, intégralement et exclusivement du Souverain que concrétisait l'arrêté Viziriel destiné à en assurer l'exécution... le dahir, texte de loi, pouvait intervenir dans tous les domaines même pour régir des situations individuelles... le seul générique de dahir suffisait pour octroyer au texte une force de loi » (Benabdallah, 1997 : 1-2).

De manière schématique, le pouvoir législatif appartenait de manière illimitée au Sultan et le pouvoir réglementaire toujours subordonné relevait du grand Vizir. Comme sous les IIIème et IVème républiques françaises, il n'existait pas de distinction entre la loi et le règlement à cette époque au Maroc. Il faudra attendre l'Indépendance et la Constitution de 1962, reprise dans toutes les réformes constitutionnelles ultérieures, pour distinguer les domaines de la loi et du règlement<sup>37</sup>. Dès lors, le droit marocain opère une distinction, toujours en vigueur aujourd'hui, entre la loi votée par le parlement et le règlement qui peut prendre la forme soit d'un dahir (Roi), soit d'un décret (chef du gouvernement) ou bien encore d'un arrêté (ministre).

À l'Indépendance, des débats opposent les partisans de la continuité du droit d'inspiration occidentale et ceux d'un retour à la tradition juridique islamique comme source principale de droit. Le droit positif va étendre son champ d'application à tous les Marocains ; les codes de 1913 sont maintenus et étendus à l'ensemble du pays. Cette expansion va culminer avec la loi du 26 janvier 1965 d'unification, de marocanisation et d'arabisation de la justice dont l'objectif principal consiste à harmoniser le droit positif marocain (Ghazali, 2005).

---

<sup>37</sup> Sous la formule « les matières autres que celles du domaine de la loi appartiennent au domaine réglementaire ».

## ***1.2. Recul puis résurgence de la tradition juridique islamique comme référent culturel et idéologique***

En déclin à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle<sup>38</sup>, le poids de la tradition juridique islamique dans le système juridique marocain se voit réduit fortement durant la période du Protectorat sous l'effet de l'institution et de l'extension du droit d'inspiration occidentale dans l'organisation du nouveau régime. À l'Indépendance, le processus de modernisation et de sécularisation du droit, répondant en cela aux exigences d'unification d'une législation, va cantonner la tradition juridique islamique à certains domaines d'application réservés.

Schématiquement, on distingue trois pôles dans lesquels la tradition juridique islamique continue à s'appliquer depuis l'Indépendance (et en grande partie toujours aujourd'hui) : le statut personnel et successoral avec un mouvement de codification à partir de 1958 avec deux réformes successives de la *moudawana* en 1993 et 2004 contenant plusieurs principes innovants ; certains versants du droit foncier dont le régime des biens non immatriculés ; le droit notarial avec l'institution entre autres de *l'adoul* (notaire traditionnel) qui joue encore un rôle important de nos jours au sein de la société marocaine.

Si l'on constate ainsi dans un premier temps un rétrécissement du champ d'application de la tradition juridique islamique en tant que source de droit positif, on assiste par la suite à une « pérennité de l'islam en tant que système de valeurs et principes influençant le juge et le législateur... cela apparaît tant en droit privé qu'en droit public » (Messaoudi, 1995 : 151).

Cette pérennisation de l'islam, comme système de référence et source d'inspiration pour le juge et le législateur, se manifeste à plusieurs niveaux dans l'ordonnement juridique national. Outre l'inscription de l'islam comme religion d'État dans la Constitution, sur laquelle je reviendrai lors de la présentation de la place de la normativité religieuse dans le système juridique marocain, la tradition juridique islamique est encore effective dans quelques domaines du droit de manière parcellaire<sup>39</sup>.

---

<sup>38</sup> Omar Azziman (1989) parle à ce sujet d'amorce d'une régression.

<sup>39</sup> On peut citer à titre d'illustrations : en droit civil, l'impossibilité d'intérêts entre musulmans (article 870 du code des obligations et des contrats) et en droit pénal, les relations sexuelles hors mariage (article 490 du code pénal).

Mais c'est principalement à travers son influence comme référentiel qu'on peut parler de résurgence de la tradition juridique islamique. Ainsi, dans de nombreuses décisions judiciaires, le juge marocain s'y réfère comme source de droit pouvant interférer avec la normativité positive. Les décisions de la Cour suprême<sup>40</sup> sur le concubinage et le célibat comme contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs participent à ce mouvement qui imbrique moralité et juridique.

### ***1.3. Surestimation de la coutume sous le Protectorat puis dévalorisation de sa place à l'Indépendance du pays***

La coutume et la justice coutumière sous le Protectorat fut mise en avant dans le cadre de la politique indigène mis en œuvre par le Résident Général Lyautey et prend en considération la coutume comme composante du système juridique marocain. Cette réforme admet dès lors le cadre du pluralisme juridique présent dans le pays à cette période et va mettre en place toute une série de mesures destinées à contrôler l'espace rural et à créer de nouvelles élites locales intermédiaires (Bédoucha, 2000).

Dès 1914, le dahir *berbère* du 11 septembre reconnaît aux tribus, qui viennent d'être soumises après les premières opérations militaires, le droit de conserver leur statut coutumier. Le dahir du 27 avril 1919 règle le statut et le droit sur les terres collectives des tribus en instituant une protection de la propriété de ces terres mais dans le même temps, en introduisant le principe de leur contrôle politique et en ouvrant la possibilité de leur possession par l'État. Enfin, le dahir du 16 mai 1930, considéré comme l'aboutissement de la réforme de la justice coutumière, légalise cette dernière en transformant les assemblées des collectivités (*djemaas*) en tribunaux et en réglementant les domaines de compétences des autres juridictions dans le territoire des tribus<sup>41</sup>.

Cette « surestimation intéressée de la coutume » (Bouderbala, 2000) par les autorités coloniales va produire un fort rejet et discours anti-coutumier par le mouvement nationaliste qui aboutit, lors de l'accession au trône de Mohammed V, à l'abolition du système coutumier par le dahir du 19 mars 1956. L'avènement d'un État national et le processus d'imposition

---

<sup>40</sup> La Cour suprême a changé d'appellation en 2011 pour devenir la Cour de cassation.

<sup>41</sup> À travers ces décrets, l'administration coloniale a cherché à soustraire les groupes berbérophones à l'application de la loi coranique (Bédoucha, 2000).

d'une législation nationale vont maintenir un relatif pluralisme juridique tout en concédant une place restreinte à la coutume et à la justice coutumières.

#### ***1.4. L'imposition d'une législation nationale unifiée sur l'ensemble du territoire***

Ce pluralisme des sources de droit, qui s'appuie à l'Indépendance du pays sur le droit positif d'inspiration française mis en place sous le Protectorat et délaisse la coutume et dans une moindre mesure la tradition juridique islamique, renvoie aux rapports qu'entretiennent les communautés et les groupes avec le pouvoir central ; relations qui diffèrent selon les périodes de l'histoire du pays. Entre ces trois sources de droit, il existe de multiples interactions, influences et adaptations réciproques. Elles ne sont pas cloisonnées mais au contraire s'articulent entre elles à travers des ajustements et agencements selon l'époque considérée et les rapports de force en présence.

L'hégémonie du droit positif issu du Protectorat dans le système juridique marocain correspond à la mise en place d'une législation nationale dans le pays. Calqué sur le modèle français de centralisme juridique, ce processus exclut la légitimité de règles non étatiques ; seul l'État peut dès lors produire du droit. Il s'oppose ainsi « à l'existence d'espaces sociaux partiellement autonomes et autorégulés, eux aussi producteurs de règles juridiques... l'affirmation d'un État national suppose à terme la disparition de tous les espaces institutionnels informels qui subsistent » (Aboukacem, 2007 : 40-41). Cette volonté centralisatrice et de construction d'une nation peut expliquer en grande partie l'exclusion de la coutume dans le projet de formation de la législation nationale.

En effet, la construction de la nation marocaine à l'Indépendance supposait l'élaboration d'un droit positif unique élaboré au prix de compromis et de transactions avec la coutume et la tradition juridique islamique. À la sortie des débats qui opposèrent les tenants de la continuité du droit d'inspiration occidentale institué sous le Protectorat et les partisans d'un retour à la tradition juridique islamique comme source principale de droit, l'imposition d'un droit positif unique sur l'ensemble du territoire national s'est effectuée dans un premier temps par la promulgation du dahir de 1965 qui consacre la marocanisation, l'unification et l'arabisation du système juridique (Ghazali, 2005).

Mais ce processus d'imposition d'une législation nationale a été long et s'est effectué au prix d'hésitations qui ont entraîné parfois des paralysies dans l'application (ou plutôt la non-application) de la loi. Ce fut le cas lors de l'adoption du Code des investissements agricoles de 1969 dont certaines dispositions concernant l'irrigation des terres collectives se sont avérées inapplicables et ont entraîné des blocages en ne prenant pas en compte la prévalence de la coutume dans les territoires en question.

Pour Négib Bouderbala, la cause principale de ces blocages réside dans l'absence de concertation et le manque de débats lors de l'élaboration de la loi et a pour conséquence l'obligation de transiger avec la coutume et la prise en compte des rapports de force qui s'expriment dans ces territoires. Selon lui, « le fait que les droits coutumiers soient subordonnés à la loi n'exclut pas leur utilisation subsidiaire pour la compléter », et de conclure qu'au Maroc, si « la frontière est loin d'être claire entre loi religieuse et loi nationale véritablement séculière, la coutume continue elle à régir discrètement de larges secteurs de la vie sociale dans les campagnes ».

## **2. Un État historiquement centralisé et basé sur la religion islamique à la conquête de ses territoires**

Comme je l'ai exposé précédemment, le système juridique marocain contemporain est le résultat de l'imposition progressive d'une législation nationale unifiée sur l'ensemble des territoires du pays. Le régime politique précolonial, maintenu et consolidé sur la base du Makhzen par le Protectorat, a joué un rôle important dans la construction d'une forme originale d'État-nation qui a permis d'étendre le contrôle étatique sur l'ensemble du Maroc.

Je m'intéresserai ainsi, dans un premier temps, au concept de Makhzen qui fait l'objet de multiples définitions historiques et interprétations théoriques pour appréhender les fondements de l'État moderne centralisé marocain (2.1.). Puis, dans un second temps, je montrerai comment l'État marocain a rompu progressivement avec la vision centralisatrice et unifiée de son régime politique en reconnaissant la diversité de ses territoires (2.2.). Enfin pour conclure, je porterai une attention particulière à la place de la religion islamique dans le système institutionnel et constitutionnel du pays (2.3.).

## ***2.1. La tradition du Makhzen comme fondement de l'État centralisé marocain***

Toujours usité aujourd'hui dans le langage populaire pour désigner l'État et ses agents, le terme Makhzen recouvre plusieurs acceptions théoriques étroitement liées à la construction de l'État-nation marocain. Trois périodes historiques permettent de l'appréhender : son apparition dans le Maroc précolonial, son renforcement sous le Protectorat et enfin son maintien à l'Indépendance du pays.

Dans le Maroc précolonial, le Makhzen peut être défini comme un système réticulé d'allégeance autour de la personne du Sultan (J.L. Piermay, 2010). Abdallah Laroui (1977) le décrit comme le groupe qui choisissait le Sultan et exécutait ses décisions ; et en déduit deux acceptions : l'une, restreinte, englobe tous ceux qui percevaient un salaire du trésor sultanien ; l'autre, plus large, inclut tous les groupes dans lesquels les membres du Makhzen étaient recrutés (l'aristocratie *khassa*, les tribus *guich*, les *chorfas* et marabouts). A. Claisse synthétise les différentes interprétations en rappelant que « la plupart des auteurs s'accordent sur le fait que le Makhzen était une autorité de superposition invoquant la raison divine pour imposer à des communautés territoriales et religieuses autonomes des relations d'allégeance » (Claisse, 1992 : 249). L'État « makhzénien » peut aussi être appréhendé comme l'espace d'influence, directe ou relayée, d'un appareil politique complexe qui permit l'unification du Maroc avant sa période coloniale (Naciri, 1985).

On peut donc dégager trois caractéristiques principales du Makhzen précolonial comme fondement de l'État moderne marocain : des relations d'allégeance, l'invocation de la religion comme justification de sa légitimité et l'objectif d'unification du pays. Ce régime politique fut maintenu et conforté par les autorités françaises sous le Protectorat, qui étendirent l'autorité sultanienne à l'ensemble du territoire en découpant ce dernier selon des subdivisions territoriales uniformes et standardisées, placées sous contrôle d'agents du pouvoir. Cela permit de consolider l'administration du Makhzen durant cette période sur l'ensemble du territoire à travers les caïds et autres agents déconcentrés, tout en la contrôlant par un quadrillage administratif et militaire français.

À l'Indépendance, ce réseau d'agents d'autorités<sup>42</sup> est renforcé par le nouveau pouvoir qui entend reconstruire l'État institutionnellement (mettre en place les rouages du pouvoir d'État) et aussi s'assurer des bases sociales et contrôler les populations. L'appareil administratif est donc mis en place rapidement avec pour mission d'assurer l'information du pouvoir dans une relation de subordination dans la tradition du Makhzen (Rousset, 1992). L'aptitude de ce maillage administratif à assurer le contrôle de la société marocaine va par la suite être renforcée pour faire face à l'augmentation rapide de la population<sup>43</sup> et au fort mouvement d'exode rural que connut le pays.

Si aujourd'hui le terme Makhzen n'est plus utilisé officiellement, le parti islamiste conservateur (PJD)<sup>44</sup> au pouvoir depuis 2011 lui a substitué l'expression « État profond », emprunté au lexique islamiste turc, pour désigner le nœud d'intérêts politiques, économiques et sécuritaires qui agissent dans l'ombre comme un gouvernement secret, destiné selon lui à entraver son action gouvernementale. Cet « État profond » serait conçu comme le gardien de la continuité du régime monarchique et de la commanderie des croyants dans la tradition du Makhzen (Desrues, 2015)<sup>45</sup>.

## ***2.2. La rupture avec la vision centralisatrice et le processus de décentralisation***

L'appareil étatique marocain s'est ainsi construit dans la centralisation d'un espace hétérogène structuré autour de territoires plus ou moins articulés les uns aux autres (Planel, 2009). « Si depuis 1956 le pouvoir royal a toujours porté un intérêt aux marges, peut-être hanté par le souvenir d'un – bled siba – à côté du – bled Makhzen – sur lequel il s'exerçait de manière permanente » (Piermay, 2010 : 3), l'organisation territoriale du Maroc s'est affinée lors d'un long processus de décentralisation et de déconcentration qui va de l'Indépendance jusqu'à nos jours. Néanmoins, c'est avec l'avènement du roi Mohammed VI dans les années 1990 qu'on assiste véritablement à une rupture avec la vision centralisatrice et

---

<sup>42</sup> Gouverneurs, pachas, caïds mais aussi *chiouks* et *moqadems* dans les douars et les quartiers.

<sup>43</sup> La population va doubler entre 1956 et 1982 passant de 11 à 22 millions en un peu plus de 25 ans.

<sup>44</sup> L'origine du Parti de la Justice et du Développement (PJD), créé officiellement en 1998, provient de la création en 1967 du Mouvement Populaire Démocratique et Constitutionnel par Abdelkrim El Khatib et de son ouverture à des membres du Mouvement Unité et Réforme (MUR) dans les années 1990.

<sup>45</sup> Cette continuité du Makhzen s'affirmerait par exemple à travers les interventions gouvernementales contre la presse concernant le traitement du Sahara, le roi, l'armée ou l'islam (Desrues, 2015).



unificatrice héritée du Makhzen en reconnaissant la diversité des territoires et en envisageant ceux-ci comme des collectivités locales juridiquement autonomes.

La réforme territoriale peut se résumer, de manière synthétique, en quatre étapes charnières :

- au lendemain de son Indépendance, en 1956, le Maroc hérite des territoires administratifs établis par le Protectorat sur la base des provinces et des communes comme unités administratives et territoriales. En 1959, le dahir N° 1-59-351 relatif à la division territoriale du royaume répartit le territoire national en 16 provinces et 2 préfectures, avant d'être complété par le dahir de 1960 relatif à l'organisation communale et portant création des communes urbaines et rurales. La Constitution du 14 décembre 1962 précise que les collectivités locales du royaume sont les préfectures, les provinces et les communes et qu'elles sont créées par la loi ;

- en 1971, le Maroc se dote d'un nouveau découpage territorial avec la création de 7 régions économiques. Ce découpage marque l'apparition de la région dans l'organisation territoriale du royaume. La région est conçue comme une simple addition de provinces et a vocation à être un cadre de déploiement de plans de développement économique. Quelques années plus tard, la charte communale du 30 septembre 1976 dote la commune d'une assemblée souveraine (et non plus confinée à la simple consultation) ainsi que d'un exécutif élu aux prérogatives assez étendues ;

- en 1997, un nouveau découpage créant 16 régions est adopté. La région n'est plus un simple cadre spatial neutre destiné au déploiement de plans économiques, mais, depuis la révision constitutionnelle de 1992, puis celle de 1996, reconnue comme collectivité territoriale ;

- voulu comme l'expression sur le terrain de la régionalisation avancée, le nouveau découpage de 2015 créé 12 régions au lieu des 16 délimitées lors du découpage de 1997. La Commission consultative pour la régionalisation (CCR), qui a posé les jalons du nouveau découpage, déclarait à l'époque s'être « appuyée sur le maillage administratif provincial actuel » pour élaborer son découpage, « afin de construire sur l'existant et de profiter de la longue tradition de décentralisation administrative du royaume ».

Ce processus de décentralisation est aujourd'hui consacré constitutionnellement par l'article 1er de la Constitution du 1er juillet 2011 qui indique que « l'organisation territoriale du Royaume est décentralisée, fondée sur une régionalisation avancée ». L'article 135 de la norme fondamentale précise que « les collectivités territoriales du Royaume sont les régions,

les préfectures, les provinces et les communes ». Le Dahir n° 2-15-40 du 20 février 2015 vient préciser l'organisation territoriale actuelle composée de 12 régions, 75 provinces et préfectures<sup>46</sup>, 8 préfectures d'arrondissements et 1503 communes.

La politique de décentralisation entreprise par les autorités marocaines s'est accompagnée d'une réorganisation de l'appareil d'État à travers un mouvement de déconcentration des services et autorités étatiques dans les territoires. La Constitution de 2011 rappelle dans son article 145 que « dans les collectivités territoriales, les walis des régions et les gouverneurs de provinces et préfectures représentent le pouvoir central ». Ils assistent les présidents des collectivités territoriales et coordonnent les activités des services déconcentrés de l'administration centrale. Le pouvoir central continue donc à s'exercer aujourd'hui dans les territoires, notamment par la nomination de walis et de gouverneurs de confiance, mais aussi par la création de structures tendant à renforcer l'appareil d'État à mesure que ce dernier se déconcentre (agences régionales de développement<sup>47</sup>, agences urbaines, fonds de financement, organismes sous tutelles et ad hoc). L'État conserve ainsi une réelle prééminence dans la détermination des grandes politiques nationales, notamment la politique des grands projets urbains qui sont pilotés par des autorités déconcentrées, et contrôle de fait les territoires par la fonction économique (Planel, 2009).

### *2.3. La place de la normativité religieuse dans le système institutionnel et constitutionnel*

L'invocation de la religion comme justification de sa légitimité est l'un des fondements de l'État moderne marocain. Le rapport du juridique au sacré et au religieux est en effet l'une des caractéristiques des architectures constitutionnelles des États à majorité musulmane.

Jean-Philippe Bras (2012) distingue deux modèles d'insertion de la tradition juridique islamique dans l'ordonnement juridique de ces États : le premier mode, qui concerne principalement le Maghreb, se réfère à l'Islam en tant que religion d'État, mais la tradition juridique islamique n'est pas mentionnée comme source de droit ; le second mode, essentiellement présent au Moyen-Orient, insère quant à lui la tradition juridique islamique

---

<sup>46</sup> 62 provinces et 13 préfectures.

<sup>47</sup> Principalement les agences du Nord, du Sahara-Sud et de l'Oriental pour coordonner l'action des services étatiques au profit du développement local.

dans la hiérarchie constitutionnelle des normes. Dans ces deux types d'États, les dispositions dans la Constitution ou la loi faisant référence à l'Islam peuvent produire un effet juridique (être invoquées devant les tribunaux) ou un effet politique (quand elles s'immiscent dans les discours et pratiques institutionnels). La présence de ces dispositions constitutionnelles ou législatives mentionnant la place de l'Islam dans l'organisation juridico-politique des régimes renvoie à la question spécifique de la valeur normative de la tradition juridique islamique (Bernard-Maugiron, 2012).

Au Maroc, la question de la place et du rôle de la tradition juridique islamique dans la détermination de l'ordre normatif et juridique est perceptible, selon M. Mouaqit (2012), sous la forme d'un paradoxe : système institutionnel et constitutionnel reposant sur la centralité de la commanderie des croyants et dans le même temps configuration de l'ordre normatif dans lequel la normativité de la charia s'avère non déterminante.

La Constitution de 2011 rappelle dans son article 3 le statut de religion d'État de l'Islam, mais le pouvoir marocain fonde sa légitimité à l'égard de la nation en recourant également à d'autres attributs basés sur la religion islamique. Ainsi le titre de commandeur des croyants (*Amīr al-Mu'minīn*), octroyé historiquement au roi et institutionnalisé par la Constitution de 1962, lui confère un statut ambigu relevant du pouvoir spirituel aussi bien que du pouvoir politique. Cette position de sacralité de la figure royale permet à ce dernier de se situer au-dessus des enjeux politiques et sociaux du pays en rappelant systématiquement cette référence à la nation marocaine et à l'imaginaire de cette dernière.

La commanderie des croyants se manifeste également par le monopole de l'autorité religieuse qui empêche toute opposition au pouvoir politique, à moins qu'elle ne reconnaisse son autorité (Belhaj, 2006). L'institution de la *bay'a*, contrat d'allégeance entre le calife et la collectivité (Tozy, 1999), est l'un des autres attributs issus de la tradition politique de l'Islam qui est toujours présente dans le Maroc actuel. Elle consiste en un rite de soumission célébré annuellement et aussi en un acte solennel, consentant et reconnaissant la légitimité du pouvoir royal (Benani, 1986).

Le paradoxe marocain, soulevé par M. Mouaqit (2012), s'exprime ainsi, avec d'un côté, un système institutionnel et constitutionnel fondé sur l'Islam comme religion d'État et les attributs de la tradition politique musulmane (notamment la commanderie des croyants et

l'institution de la *bay'a*), et d'un autre côté, un affaiblissement de la part de la tradition juridique islamique dans la législation positive nationale<sup>48</sup>. La positivisation et la sécularisation du normatif ont en effet pu endiguer la référence à la charia au Maroc. Dès lors, avant d'être juridique, la normativité religieuse est d'abord d'ordre culturel et idéologique ; elle se manifeste avant tout dans un système de croyances, de convictions et de représentations (Mouaqit, 2012). La loi divine apparaît ainsi comme un référent bien plus que comme un contenu (Dupret, 2000).

### **3. Les obstacles à l'établissement d'une société et d'un État de droit**

La lente et progressive construction historique d'une législation nationale, obtenue à travers la positivisation et sécularisation du normatif, tend à amener le pays vers un État et une société de droit dans lesquels les rapports de citoyenneté reposent sur une culture de « civisme juridique » et poursuivent un idéal de l'anti-arbitraire dans les relations entre société et État.

Les caractéristiques générales de ce civisme (ou incivisme) citoyen et juridique présentent ici un intérêt dans l'observation des pratiques constatées dans l'exercice de la copropriété, notamment au sujet de l'interprétation du cadre juridique, qui font l'objet de la seconde partie de ce travail doctoral. On peut les classer en trois catégories : la discordance entre pratique administrative et droit (3.1.), l'ineffectivité de la loi (3.2.) et l'absence d'autonomie du juge (3.3.).

#### ***3.1. Discordances entre pratique administrative et droit***

La recherche d'un État de droit implique la soumission de l'administration à la règle de droit et se traduit par la conformité de l'action administrative à la norme juridique. La production de normes juridiques consiste dès lors à instaurer au sein de la société une

---

<sup>48</sup> Se reporter au paragraphe précédent « Recul puis résurgence de la tradition juridique islamique comme référent culturel et idéologique ».

conduite fondée sur la légalité. Le civisme juridique et citoyen peut ainsi s'apprécier dans la conformité (ou la non-conformité) des pratiques administratives au droit.

Qu'en est-il au Maroc ? Mohamed Amine Benabdallah (1996) y constate deux types de discordances entre les pratiques administratives et la loi qui peuvent être en faveur soit des administrés, soit de l'administration. Celles en faveur des administrés prennent le plus souvent la forme de tolérances administratives. L'exemple de l'application et de la sanction des règles du Code de la route illustre ici mon propos, sans qu'il soit besoin de le développer pour quiconque connaît un tant soit peu le pays.

Les discordances en faveur de l'administration sont plus complexes et aboutissent parfois à ce que la pratique administrative supplante la règle juridique. Si en théorie le juge de l'excès de pouvoir<sup>49</sup> peut annuler tout acte administratif illégal, en pratique c'est une voie de recours peu empruntée par les administrés, souvent par peur de l'affrontement avec l'autorité par le biais du juge.

Lorsque l'administration s'arroge le droit de modifier positivement ou négativement la règle juridique concernant l'administré, en contrevenant à la législation et la réglementation existantes, l'administration devient un acteur décisif qui entraîne deux conséquences dégagées par Mohamed Amine Benabdallah (1996) :

- un pouvoir discrétionnaire de l'administration qui a pourtant compétence liée ; l'administration devient dès lors source déterminante de droit, ce qui entraîne des pistons et des circuits de déviation ;
- la création d'une norme nouvelle illégitime qui devient la norme à respecter ; la pratique nouvelle en contradiction avec le droit renforce sa position en s'avérant l'expression de la volonté administrative qui supplante la norme juridique.

Plusieurs causes peuvent être avancées pour expliquer ce phénomène, que l'on peut observer à des degrés divers dans de nombreux pays mais qui est particulièrement prégnant au Maroc : ignorance de la règle par la plupart des administrés, complexité et manque de clarté des textes de loi, importance quantitative des règles de droit avec l'intervention croissante de

---

<sup>49</sup> Le recours en annulation pour excès de pouvoir a été instauré en 1957 lors de la création de la Cour suprême.

l'État dans de nombreuses activités, dépassement des textes adoptés sous le Protectorat et qui ne sont plus adaptés à la réalité.

Des solutions récentes ont été recherchées pour vulgariser et rendre accessibles les textes législatifs à travers notamment les médias nationaux dont le nombre a crû rapidement durant la dernière décennie.

### ***3.2. Le manque d'effectivité de la loi : le décalage entre l'idéalité de la norme et la réalité marocaine***

En parallèle à l'ignorance de la règle de droit par les citoyens, l'écart entre le texte de loi et la pratique est un des autres obstacles à la constitution de l'État et de la société de droit au Maroc que M. Mouaqit exprime en ces termes : « on s'accorde à considérer qu'il existe au Maroc un grand écart entre les textes de loi et la pratique. Le problème ne réside pas dans le phénomène, constatable dans tout système juridique, mais dans sa constance, dans son caractère structurel et dans son ampleur » (Mouaqit, 2016 : 836).

L'évolution de la place du juridique dans le pays lors des dernières décennies n'a pas permis d'endiguer l'envergure du phénomène, toujours d'actualité aujourd'hui. Si l'explication du phénomène est multiple, sa causalité est principalement située dans le rapport de la loi à la réalité du pays. M. Mouaqit parle d'utopisme de la loi qu'il définit comme « le décalage entre l'idéalité de la norme et la réalité, soit que la loi est trop ambitieuse, soit que la réalité – les individus et les faits qu'ils produisent – n'est pas assez disposée à l'égard de cette idéalité » (Mouaqit, 2016 : 836).

Cet utopisme est présent par exemple dans la normativité de la loi internationale en droit interne. L'application directe du dispositif juridique international dans la législation interne nationale induit très souvent une normativité abstraite et déconnectée de la réalité du pays ; cette normativité imposée et transposée se trouve dès lors dans un rapport de faible effectivité ou de faible légitimité à l'égard de la société.

Ce rapport de la loi à la réalité tient aussi aux données internes de la société et du système politique. On assiste ainsi parfois à un double décalage : d'une part, entre le

libéralisme d'une législation importée et l'autoritarisme politique local, et d'autre part, entre un légalisme de fraîche conversion et une culture du droit acquis à l'illégalité. Dans ce deuxième cas de figure, Mohamed Mouaqit (2016) cite l'exemple du nouveau code de la route, jugé trop « suédois » pour la réalité marocaine par les transporteurs : « l'exigence de civisme dont il était porteur était, d'une part, trop décalée avec la solvabilité et l'incivisme impénitent de la population-les gouvernés considèrent qu'on ne peut exiger d'eux un changement radical du jour au lendemain –, d'autre part, pas assez compensée par les bénéfices attendus de la politique de développement de l'État – le civisme est pour les gens la contrepartie des bienfaits de la politique de développement – » (Mouaqit, 2016 : 836-837).

### *3.3. L'absence d'autonomie du juge et la crédibilité du système judiciaire*

Malgré la modernisation de l'appareil judiciaire durant ces dernières décennies, l'application de la loi par le juge est toujours à géométrie variable. En effet, le système judiciaire marocain se heurte à cette problématique majeure, frein à la consolidation d'un État et d'une société de droit, que constitue le manque d'efficacité et de crédibilité du juge et de la justice marocaine.

On observe tout de même chez les citoyens Marocains une saisine quantitative plus importante du juge qui va *crescendo*. Entre 2012 et 2016, l'activité judiciaire a connu un taux de croissance de 16,35 %, passant de 2,1 millions d'affaires jugées en 2012 à 2,5 millions<sup>50</sup>. En contentieux administratif, ce sont notamment les domaines de la voie de fait, de l'expropriation et de la réparation qui sont concernés. Auparavant, ce sont des domaines dans lesquels les citoyens Marocains préféraient trouver des solutions à l'amiable, considérant qu'un mauvais arrangement valait bien mieux que le meilleur des procès (M.A. Benabdallah, 2004).

Ce manque de confiance des citoyens Marocains dans leur appareil judiciaire renvoie à la fonction de juger au Maroc et à la question primordiale pour la constitution effective d'un État de droit, à savoir l'Indépendance des juges et la bienveillance de ces derniers à l'égard du

---

<sup>50</sup> Entretien de Mustapha Ramid, ministre de la Justice et des libertés, H24info.ma, édition électronique du 9 mars 2017.

pouvoir exécutif. La justice marocaine s'illustre davantage dans la fonction répressive de l'État (mettre en prison) que dans sa fonction de protection des droits des citoyens, comme la réhabilitation des justiciables dans leurs droits légaux, contractuels ou statutaires (Mouaqit, 2016).

L'absence d'effectivité des jugements rendus entretient cette vision de la société marocaine sur l'appareil judiciaire étatique. L'exécution des jugements ne suit pas ; l'administration n'applique pas les jugements à son encontre car rien ne l'y oblige, même si depuis 2004 l'arsenal législatif s'est renforcé en mettant en place des astreintes contre l'administration en cas d'inexécution des décisions de justice. L'administration invoque souvent la complexité des opérations comptables et financières ainsi que l'insuffisance des crédits pour se soustraire au paiement de l'indemnité objet de la condamnation. La Cour de cassation rejette constamment cette justification et souligne que « l'absence de crédit pour payer ces sommes ne saurait modifier les droits que les intéressés tiennent ».

En fin de compte, comme le souligne Mohamed Mouaqit (2016), « la culture du juge au Maroc fait prévaloir le moralisme sur le légalisme », d'où un illégalisme national généralisé qui entraîne corruption et laxisme administratif que n'arrive pas à résorber le juridique. Autre conséquence majeure : les justiciables se tournent de plus en plus vers les modes alternatifs de règlement des différends, comme l'arbitrage et la médiation.

#### **4. Éclairage sur trois éléments-clés du système juridique contemporain utile à l'arrière-plan de compréhension**

Le droit positif de la copropriété a connu chronologiquement quatre grandes phases. Celles-ci débutent en 1913, sous le Protectorat, avec la création d'un code foncier dont l'un de ses articles régle de manière sommaire la copropriété. En 1946, une première réforme législative donne un statut conventionnel à la copropriété, qui sera de nouveau modifié en profondeur en 2002 avec la loi 18-00, elle-même corrigée en 2016.

Au cours de cette longue évolution législative, le pays s'est doté progressivement d'un système juridique « moderne », dont j'ai précisé précédemment les contours et grandes tendances. Je voudrais à présent m'attarder sur trois des composantes de ce système juridique



contemporain, qui me semble important de valoriser dans le cadre de cette mise en perspective contextuelle du droit de la copropriété.

La première se rapporte à la codification du droit positif dans ses trois modalités techniques, qui touche aujourd'hui de nombreuses branches du droit ; les réformes successives sur la copropriété entrent dans le champ de l'une de ses techniques (4.1.). La seconde a trait à la jurisprudence de la Cour de cassation, qui en tant que plus haute juridiction du pays, mérite une attention particulière, notamment celle relative à l'exercice de la copropriété, dont elle a clarifié certains aspects de droit<sup>51</sup> (4.2.). La troisième concerne l'encadrement des professions libérales juridiques, qui au cours du temps, sont devenues des acteurs à part entière du système juridique marocain ; ces professionnels du droit m'intéressent particulièrement car ils jouent un rôle important en matière de copropriété (4.3.).

#### ***4.1. La codification progressive du droit positif depuis l'Indépendance***

La doctrine distingue généralement trois procédés de codification avec la même finalité de regrouper dans un même recueil des textes régissant une matière donnée : codification-compilation, codification à droit constant, codification modification. La première, appelée aussi codification-collection, consiste à regrouper des textes qui subsistent ; elle ne rompt pas avec l'ancien droit mais tend à l'unifier. La seconde constitue une rupture dans les textes, mais pas dans le droit positif ; les textes antérieurs sont expressément abrogés mais leur contenu est repris dans le code, à l'exception des textes obsolètes qui n'avaient été abrogés qu'implicitement. La troisième rompt non seulement avec les textes mais aussi avec le fond ; elle vise à créer un nouveau code et à fonder un nouveau droit (Mouloungui, 2001).

Ces trois méthodes de codification sont présentes dans la codification progressive du droit positif au Maroc à des moments distincts de son histoire. La codification-compilation a été utilisée dans un premier temps sous le Protectorat pour compiler la coutume dans des recueils. À l'Indépendance, cette méthode est employée de nouveau pour regrouper des textes dans un même ensemble plus vaste, comme le Code foncier qui rassemble tous les textes

---

<sup>51</sup> La jurisprudence de la Cour de cassation sera étudiée plus en détail au chapitre suivant à propos des décisions rendues en matière immobilière, ainsi que dans le chapitre 4 à propos des décisions rendues en matière de copropriété.

afférents à cette branche. Cette codification n'a pas été officielle car elle n'a pas été publiée par l'autorité législative, mais principalement par des éditeurs privés dans le but de faciliter le travail des professionnels du droit et des justiciables. À ce propos, il faut évoquer l'important travail réalisé par la REMALD<sup>52</sup> qui publie régulièrement des codes sous forme de recueils de textes juridiques concernant une matière ou un secteur donné<sup>53</sup>. Ces initiatives privées ont facilité l'accès au droit des citoyens Marocains et ont rendu plus accessibles les textes de droit positif.

La nouvelle loi de copropriété de 2002 a elle-même fait l'objet d'une codification-compilation dans un recueil spécifique, aux côtés de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de l'entretien des immeubles et l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation. Publié et diffusé en français et arabe par un éditeur privé de recueils juridiques, de nombreux acteurs, tant professionnels du droit que profanes, s'y référaient lors de mon observation participante quand cela s'avérait nécessaire pour éclaircir un point de droit.

La codification à droit constant a permis quant à elle de « débroussailler un maquis enchevêtré de lois, règlements et normes de toute nature » (Rherrousse, 2013). Au Maroc, elle va se révéler particulièrement utile pour rassembler dans un ensemble cohérent des textes existants se rapportant à un domaine spécifique. Le Code de procédure civile<sup>54</sup> est l'archétype de cette méthode de codification. Dans sa version consolidée de juin 2013, il comportait vingt-deux textes législatifs et réglementaires. Le Code de procédure pénale<sup>55</sup> a lui aussi été conçu sur cette même logique.

La codification-modification, qui vise la codification pure et simple et à fonder un nouveau droit, a été employée lors de l'élaboration du Code du statut personnel (*Moudawana*) en 1958. Ce Code du droit de la famille marocain a été par la suite amendé une première fois en 1993, puis a fait l'objet d'une révision en profondeur en 2004.

---

<sup>52</sup> La Revue Marocaine d'Administration Locale et de Développement (REMALD) est un périodique bilingue français-arabe spécialisé dans le domaine des sciences juridiques et administratives.

<sup>53</sup> On peut citer à titre d'exemple le code de l'urbanisme ou le code de la profession de notaire.

<sup>54</sup> Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile.

<sup>55</sup> Dahir n° 1-58-261 du 1er chaabane 1378 (10 février 1959) formant Code de procédure pénale.

Ce mouvement de codification, à travers les trois procédés explicités ci-avant, a permis la mise en cohérence de textes d'un même domaine. Il n'a toutefois pas pris en compte la jurisprudence, notamment celle de la Cour de cassation, qui a pourtant réalisé un important travail tant quantitatif que qualitatif.

#### *4.2. La montée en puissance de la jurisprudence de la Cour de cassation*

La Cour de cassation<sup>56</sup> est placée au sommet de la hiérarchie judiciaire et coiffe de ce fait toutes les juridictions de fond du pays. Son organisation et sa compétence sont déterminées par la loi du 15 juillet 1974 fixant l'organisation judiciaire du Royaume, le Code de procédure civile, certaines dispositions du Code de procédure pénale et du Code de la justice militaire.

Comme son homologue français, elle ne constitue pas un troisième degré de juridiction après les tribunaux et les cours d'appel. Son rôle n'est donc pas de rejuger les affaires, mais d'examiner si les règles de droit ont été correctement appliquées et qu'elles ont été respectées par la juridiction qui a prononcé la décision. Ainsi, la Cour de cassation statue sur les pourvois en cassation formés contre les arrêts et jugements rendus en dernier ressort par les juridictions de l'ordre judiciaire.

Lors du discours d'ouverture de l'année judiciaire 2018, son Premier président a donné quelques données quantitatives sur le travail de la Cour lors de l'année 2017 : 39.655 arrêts rendus contre 38.659 l'année précédente, soit une augmentation de 2,6 %<sup>57</sup>. Mais plus que cet important travail quantitatif, la Cour de cassation a rendu des décisions audacieuses, et parfois inattendues, qui montrent l'importance croissante de son rôle dans le système juridique.

À titre illustratif de cet influent travail qualitatif, on peut relever une décision de 2015 qui considère que l'État est un justiciable comme les autres et que par conséquent aucune immunité n'est accordée aux décisions qu'il prend, de sorte que celles-ci demeurent soumises

---

<sup>56</sup> La Cour suprême créée en 1957 a changé de dénomination en 2011.

<sup>57</sup> Source : Medias24.com, édition en ligne du 25 janvier 2018.

au contrôle des juridictions administratives, conformément à l'article 118 de la Constitution<sup>58</sup>. À cette occasion, la Cour en profite pour préciser que les recours en annulation des décisions administratives sont des voies de droit public. Leur introduction peut dès lors survenir, même en l'absence d'un texte juridique le permettant expressément.

En 2017, la Cour de cassation a rendu un arrêt important en matière immobilière à propos de la vente en l'état de futur d'achèvement (VEFA), qui est liée étroitement à la copropriété. La Cour retient la responsabilité du vendeur en cas de retard, et elle appuie par conséquent les décisions qui tendent vers la condamnation du vendeur à dédommager l'acheteur en cas d'inexécution de ses obligations et de la remise du bien immobilier en dehors des délais convenus<sup>59</sup>.

Cette même année, et pour permettre la transition avec le paragraphe suivant, je citerai un arrêt concernant les conditions d'exercice des avocats étrangers au Maroc<sup>60</sup>. La Cour estime qu'ils peuvent exercer et qu'ils sont mêmes dispensés de l'examen d'aptitude et du stage, mais à la condition, d'une part, qu'ils appartiennent à un État avec lequel le Maroc a conclu une convention permettant aux citoyens de chacun des pays l'exercice de la profession dans l'autre pays, et d'autre part, qu'ils prouvent qu'ils ont démissionné du barreau où ils exerçaient précédemment.

### *4.3. Les professionnels du droit comme acteurs à part entière du système juridique*

Je terminerai cette mise en perspective contextuelle par une présentation des professionnels du droit qui participent pleinement aux différentes activités juridiques. Ce sont les professions libérales qui nous intéressent ici, principalement les avocats et les huissiers, et dans une moindre mesure les notaires, car ces trois catégories d'acteurs interviennent régulièrement dans les activités liées à l'exercice de la copropriété.

---

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> *Ibid.*

Au Maroc, cette profession est régie par la loi n° 28-08 du 20 octobre 2008<sup>61</sup> qui édicte l'ensemble des règles relatives à l'organisation de la profession d'avocat. Elle qualifie cette profession de libérale et indépendante, et donne aux avocats le statut de partie de la famille judiciaire. En pratique, les avocats sont très peu spécialisés au Maroc, en tout cas ceux rencontrés à Tanger dans le cadre de mon activité de gestionnaire d'immeubles. Ce qui implique qu'ils prennent en général toute affaire, quelle que soit sa nature, susceptible de leur rapporter de l'argent. Il est vrai que l'exercice de cette profession semble peu lucratif au regard des conditions de travail, et dans les relations parfois tendues avec les magistrats et les greffiers, comme nous l'ont rapporté certains avec lesquels je me suis entretenu. Pour éviter toute généralité sur ce sujet de la rentabilité de la profession d'avocat, il faut cependant distinguer à mon sens entre les avocats réunis en société civile professionnelle ou travaillant pour des cabinets internationaux à Casablanca et Rabat, et ceux qui travaillent seuls en libéral dans les autres villes du pays.

La profession d'huissier de justice est régie quant à elle par la loi n° 81-03 du 2 mars 2006<sup>62</sup>. L'huissier de justice est un auxiliaire de justice qui exerce cette profession à titre libéral. Il est investi de pouvoirs légaux pour procéder essentiellement à deux fonctions, qui relèvent de son monopole : les notifications et les procédures d'exécution des décisions judiciaires. Il est donc en charge de la notification des jugements, arrêts et ordonnances ou tout simplement de toute lettre adressée à des tiers, personnes physiques ou morales, publiques ou privées. Il procède à la notification des mises en demeure à la demande de l'intéressé directement, sauf si la loi prévoit des modalités différentes de notification. Il peut, enfin, procéder à des constatations matérielles, par exemple par un copropriétaire pour constater des dégâts ou des nuisances dans la copropriété qui émanent de son voisinage.

Les notaires interviennent en matière de copropriété uniquement lors du transfert de propriété d'un bien immobilier. À cette occasion, ils doivent en principe remettre le règlement de copropriété, mais surtout vérifier que le vendeur est à jour du paiement de sa quote-part des charges communes de l'immeuble. La profession est régie par la loi n° 32-09 du 5 juillet

---

<sup>61</sup> Dahir n° 1-08-101 portant promulgation de la loi n° 28-08 du 20 Chaoual 1429 organisant l'exercice de la profession d'avocat. Elle a abrogé la loi n° 1-93-162 telle qu'elle a été amendée par la loi n° 1-96-117.

<sup>62</sup> Dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 portant promulgation de la loi n° 81-03 portant organisation de la profession d'huissier de justice.

2012<sup>63</sup> qui prévoit la création d'un Institut de formation professionnelle du notariat en charge de la formation des candidats à la profession. Si, pour l'instant, cet institut n'a pas encore vu le jour, le nombre de notaires a cependant presque doublé entre 2012 et 2016, passant de 900 à 1600<sup>64</sup>. Cela tient au fait qu'avant la mise en application du nouveau régime d'accès à la profession, l'ordre des notaires devait liquider un stock d'environ 1000 stagiaires, dont le statut demeurait du ressort de l'ancien régime, car ayant entamé leur stage antérieurement à la publication de la loi 32-09<sup>65</sup>.

## Conclusion du chapitre 1

Cette mise en perspective contextuelle du droit de la copropriété a permis de dégager un certain nombre de repères initiaux indispensables à notre arrière-plan de compréhension.

Premièrement, le système juridique contemporain conserve un degré élevé de complexité, héritage historique de la pluralité de ses sources de droit. Cette tendance est cependant atténuée par la codification progressive du droit positif, et notamment celui relatif au cadre d'exercice de la copropriété.

Deuxièmement, fortement centralisé à ses débuts, l'État marocain a développé depuis des processus de déconcentration et de décentralisation, qui doit lui permettre d'obtenir une plus grande efficacité des politiques publiques qu'il met en œuvre sur son territoire, et ainsi d'améliorer sa capacité à agir sur les cibles de ces politiques.

Troisièmement, le rapport au droit de la société marocaine se caractérise par une ignorance de la règle de droit par une grande partie des citoyens et une méfiance généralisée envers le système judiciaire et administratif du pays. De nombreux administrés considèrent en effet qu'une procédure judiciaire ou administrative a peu de chance d'aboutir et ne règlera pas leur litige. Cette opinion doit toutefois être tempérée au regard du constat de la progression de l'activité judiciaire lors des dernières décennies, même si l'efficacité de cette dernière est remise en cause par le taux important d'inexécution de ses décisions.

---

<sup>63</sup> Dahir n° 1-11-179 du 25 hija 1432 portant promulgation de la loi n° 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire.

<sup>64</sup> Source : Medias24.com, édition en ligne du 8 juillet 2016.

<sup>65</sup> *Ibid.*



## Chapitre 2 : La copropriété saisie au prisme du droit immobilier et des politiques publiques foncières

Lors des Assises nationales sur la politique foncière de l'État qui ont eu lieu en 2015, les participants ont appelé à renforcer la sécurisation foncière et à faciliter l'accès des citoyens à un logement décent. Le foncier constitue en effet l'une des assises fondamentales du développement territorial et l'un des déterminants clés des politiques publiques (Sitri, 2014). Or, la dualité de la structure et la diversité des régimes juridiques sont les principales entraves à un accès fluide au foncier au Maroc et affaiblissent la protection juridique des investisseurs et promoteurs immobiliers (El Farah, 2015). Face à cette problématique foncière, l'une des réponses de l'État a consisté à maîtriser l'essor des villes et à encadrer la construction. La copropriété, à la fois technique de construction et modalité originale de logement, est l'une des composantes de cette politique étatique.

Ce chapitre poursuit l'objectif de définition de notre arrière-plan de compréhension en présentant le cadre général d'exercice de la copropriété au Maroc dans une perspective transversale droit privé/droit public. Pour ce faire, j'aborderai dans un premier temps la notion de propriété privée en droit civil marocain (1.), puis j'exposerai le cadre juridique en matière immobilière (2.). Dans un second temps, je focaliserai cette présentation sur les acteurs en charge de la gestion du foncier (3) et les politiques publiques foncières mises en œuvre par les pouvoirs publics (4). Je conclurai ce chapitre par un descriptif des différentes mesures fiscales mises en place par l'État dans ce domaine (5).

**Tableau 2 :** Correspondance français/arabe des termes techniques relatifs à l'immobilier

| <b>Français</b>                      | <b>Arabe</b>           |
|--------------------------------------|------------------------|
| possession                           | <i>hyazat</i>          |
| bien non immatriculé                 | <i>melk</i>            |
| acte de propriété traditionnel       | <i>moulkiya</i>        |
| notaire traditionnel                 | <i>adoul</i>           |
| juge de l'authentification des actes | <i>qādī al-tawthīq</i> |
| bien de mainmorte                    | <i>habous</i>          |
| impôt foncier                        | <i>kharāj</i>          |



# 1. La propriété en droit civil marocain

La propriété privée au Maroc reproduit le schéma du double régime foncier issu du Protectorat en distinguant les biens immatriculés de ceux qui ne le sont pas. On trouve, en effet, en droit civil marocain, un régime autonome des biens non immatriculés fondé sur la notion de possession (1.1.). S'y juxtapose le système d'immatriculation foncière mis en place sous le Protectorat et conservé à l'Indépendance (1.2.). Ce double droit de la propriété privée, immatriculée et non immatriculée, dispose de plusieurs attributs et limitations quant à son exercice (1.3.). Je terminerai cette section par un éclairage sur l'indivision très présente au Maroc en raison des règles successorales (4.).

## 1.1. *Le régime de la propriété non immatriculée*

Le régime de la propriété privée non immatriculée se fonde sur la notion de possession qui présente un certain nombre de caractéristiques propres. Elle fait l'objet d'une pleine propriété privative fondée sur une occupation sans contestation, qui doit être prouvée par un acte de propriété traditionnel établi par les notaires de tradition juridique islamique et authentifié par le juge de l'authentification des actes, puis enregistré dans le registre de propriété tenu au tribunal de première instance.

Le régime de la propriété non immatriculée désigne donc la propriété immobilière régie par la « doctrine musulmane » de rite malékite. Dans ce régime, le droit éminent de propriété et le droit de jouissance sont détenus entre les mains d'une même personne. Ce droit de pleine propriété privative est individuel mais pas nécessairement, le bien en question est généralement une propriété familiale appartenant à plusieurs héritiers.

Longtemps non codifiées, les règles régissant les biens non immatriculés ont été intégrées récemment au nouveau code foncier instaurant ainsi une législation unifiée qui s'applique autant aux biens immatriculés qu'à ceux non immatriculés. La loi 39-08 du 24 novembre 2012 portant code des droits réels introduit de nombreuses nouveautés en

matière de droits détenus sur des biens immeubles (droit de superficie, usufruit) incluant pour la première fois ceux portant sur les biens non immatriculés<sup>66</sup>.

Jusqu'à présent, les droits réels portant sur ce type de bien étaient régis en pratique par une multitude de règles issues des préceptes du rite malékite, de la jurisprudence des jurisconsultes, du dahir des obligations et contrats (DOC) ou encore des us et coutumes. Selon les concepteurs de la nouvelle loi, il était important que les juges puissent se référer à un code unique dans leurs jugements : « cette multitude de sources, et du fait du fort pouvoir discrétionnaire qu'elle octroyait aux juges, aboutissait à des traitements non similaires, voire contradictoires, des cas qui se posent à la justice »<sup>67</sup>.

## ***1.2. La procédure d'immatriculation et ses effets***

Le régime moderne de l'immatriculation foncière date du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, mais ce dahir n'a été appliqué en définitive qu'en 1915 avec la création de la première Conservation Foncière et la promulgation du dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.

Dérivé du système « Torrens » qui a été implanté dans de nombreux pays (Suisse, Nouvelle-Zélande, Australie, Algérie, Tunisie), l'immatriculation délivre un titre foncier définitif et inattaquable. Avant cela, la procédure suit différentes étapes qui débutent par le dépôt d'une réquisition de l'immatriculation et prend fin avec la décision du conservateur.

La réquisition peut être analysée comme une pré-immatriculation et faire l'objet d'opérations juridiques diverses y compris le transfert de propriété. Au cours de cette période, les tiers peuvent faire opposition au sujet de l'immeuble concerné. L'opposition peut être entendue comme une contestation de la réquisition qui peut porter sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant d'immatriculation, sur les limites de la propriété en question ou sur l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre foncier à établir.

---

<sup>66</sup> Dahir n° 1-11-178 du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi n° 39-08 portant code des droits réels.

<sup>67</sup> *La vie éco*, édition électronique du 24 janvier 2012.

À l'expiration du délai d'opposition, la propriété foncière est inscrite sur des registres spéciaux, appelés livres fonciers avec un numéro d'ordre unique, des déterminations topographiques et juridiques propres précisant avec exactitude le droit de son propriétaire. Cette inscription fait donc suite à un double processus : délimitation de la propriété sur le terrain et les mappes cadastrales conférant des limites au bien, et, purge juridique (ou apurement des droits) visant à donner à la propriété un point de départ précis sans droits réels ou charges foncières antérieures à l'immatriculation.

Dans le but d'assurer, d'une part, la célérité et la simplification des procédures et, d'autre part, de renforcer les garanties pour préserver les droits de toutes les parties, le législateur marocain a promulgué en 2011 un code de l'immatriculation foncière qui définit pour la première fois le concept d'immatriculation. La loi 14.07 du 22 novembre 2011<sup>68</sup>, qui modifie et complète le dahir du 12 août 1913, explique en détail dans son article 1<sup>er</sup> l'opération d'immatriculation d'immeubles qui consiste à « immatriculer un immeuble suite à une procédure de purge, donnant lieu à l'établissement d'un titre foncier qui annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés ; inscrire sur le titre foncier établi tout acte et fait portant constitution, transmission, modification, reconnaissance ou extinction de droits réels ou charges foncières relatifs à l'immeuble qui en fait l'objet ».

L'immatriculation est devenue un pivot essentiel de la politique foncière marocaine. Elle permet à l'État de mener une politique fiscale foncière plus équitable et supprime nombre de litiges immobiliers antérieurs et parfois interminables. En protégeant l'intérêt individuel, l'immatriculation sauvegarde ainsi l'intérêt général.

### ***1.3. Les attributs et limitations du droit de propriété***

Même si l'immatriculation d'une propriété continue aujourd'hui à produire un certain nombre d'effets supplémentaires dans les champs juridique, topographique, fiscal, économique ou encore social, effets dont le bien non immatriculé ne peut se prévaloir, la

---

<sup>68</sup> Dahir n° 1-11-177 du 25 hijja 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 14-07 modifiant et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, Bulletin Officiel n° 6004 du 19 moharem 1433 (15 décembre 2011).

loi 39.08 du 24 novembre 2012<sup>69</sup> portant Code des droits réels a instauré une législation unifiée s'appliquant autant aux biens immeubles immatriculés qu'à ceux non immatriculés.

Comme dans le droit foncier français, on retrouve la distinction entre propriété individuelle, indivise et mitoyenne. La propriété peut être bien entendu à la fois individuelle et mitoyenne ou bien indivise et mitoyenne. Lorsque le bien appartient à une seule personne, la propriété est individuelle et confère à son propriétaire le droit d'en user avec comme limitation principale, l'obligation ne pas nuire ou causer de dommage à autrui, donc de ne pas abuser de ce droit.

Lorsque le bien appartient à plusieurs personnes, la propriété est indivise, le plus souvent en raison d'un héritage ou d'un contrat. Chaque indivisaire, dès lors, dispose des droits sur la totalité du bien. Les indivisaires se partagent les fruits et les charges du bien indivis en fonction de leurs droits dans l'indivision. La loi 39.08 de 2012 a introduit de nouvelles dispositions s'agissant de partages de biens en indivision, qui n'étaient régis jusqu'alors que par le droit des obligations et contrats (DOC).

Enfin, des servitudes peuvent aussi restreindre l'exercice du droit de propriété comme le droit de passage. De plus, l'exercice du droit de propriété est limité par la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur laquelle je reviendrai dans la section consacrée à la garantie constitutionnelle du droit de propriété.

#### ***1.4. L'indivision***

L'indivision peut se définir comme la copropriété d'un bien dans lequel chaque copropriétaire dispose d'une quote-part exprimée par une fraction de la propriété indivise. Elle résulte le plus souvent d'une succession mais aussi dans une moindre mesure d'un achat conjoint. Le droit de chaque indivisaire porte sur l'ensemble et non sur une partie déterminée du bien commun. En matière successorale, les héritiers se partagent le droit de propriété sur le bien et non le bien lui-même car ce dernier est indivis. Il n'y a donc pas de matérialité sur le bien en question des quotes-parts de chacun.

---

<sup>69</sup> Dahir n° 1-11-178 du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi n° 39-08 portant code des droits réels (Bulletin Officiel n° 5998 du 24 novembre 2011).

L'indivision concerne indistinctement les propriétés immatriculées comme les propriétés non immatriculées, même si ces dernières sont les plus nombreuses à être concernées par l'indivision. Le régime successoral est en effet identique pour ces deux types d'immeubles. Il convient aussi de préciser qu'un bien non indivis se trouve toujours dans une situation de sursis en attendant l'ouverture d'une succession qui l'amènera vers le statut de l'indivision.

Sortir de l'indivision est une donnée essentielle pour la mobilisation du foncier dans le pays et pour le développement économique. Des mesures fiscales incitatives ont été prises dans ce sens pour encourager la sortie de l'indivision. Ainsi les droits d'enregistrement ont été réduits de 5 % à 1 % pour les partages résultant des sorties de l'indivision. Mais les réformes sur le sujet sont difficiles à promouvoir car elles touchent au régime successoral hérité de la tradition juridique islamique et considéré comme partie de l'identité du pays.

Néanmoins la récente loi 39.08 de 2012 a introduit de nouvelles dispositions pour simplifier les partages de biens en indivision. Le partage peut s'effectuer à l'amiable quand tous les co-indivisaires sont d'accord entre eux. En cas de désaccord, celui qui veut faire cesser l'état d'indivision doit assigner les autres co-indivisaires à travers une action en partage.

L'action en partage est composée de deux procédures distinctes selon que le bien indivis est divisible ou pas. Si le bien est divisible, l'article 317 du code des droits réels précise que « le tribunal ordonne de procéder à un partage concret de l'immeuble indivis si possible, à la séparation des parts et la constitution de quotes-parts sur la base de la plus petite part et à travers l'évaluation et la modification. Les parts distinctes sont ensuite réparties entre les co-indivisaires par tirage au sort. Le jugement est prononcé sur la base d'un plan de partage établi par un expert en topographie définissant la situation, les limites et la superficie de chaque quote-part distincte ».

Si le bien n'est pas divisible, l'article 318 du code des droits réels précise quant à lui que « si l'immeuble indivis n'est pas divisible ou si son partage est contraire aux lois et normes en vigueur ou susceptible d'induire une forte diminution de sa valeur, le tribunal ordonne sa vente aux enchères (sa licitation) ».

## 2. Le cadre normatif immobilier

Le droit immobilier marocain actuel est le résultat d'une longue évolution sociale liée à l'histoire du pays. Ce droit s'est construit par une juxtaposition de différentes sources, que ce soit avec la tradition juridique islamique puis avec le droit d'inspiration occidentale sous le Protectorat. Le droit positif a consacré la propriété privée à travers la norme fondamentale (2.1.) et la promulgation d'une série de lois pour encadrer la question foncière (2.2.). La jurisprudence immobilière a elle aussi suivi cette évolution en devenant une source de droit à part entière (2.3.).

### *2.1. La Constitution : une garantie minimale du droit de propriété*

« Il n'est pas sans intérêt de rappeler que le projet de constitution de 1908 comportait un article 23 qui disposait qu'une garantie est donnée à chaque Marocain pour sa fortune et ses biens sous la seule réserve des besoins de l'utilité publique et moyennant une décision du Conseil consultatif et approbation expresse du Sultan ; il sera donné au propriétaire une véritable indemnité » (Rousset, 2014). Le droit de propriété est un droit consacré par toutes les Constitutions du Royaume depuis la Constitution de 1962.

La nouvelle Constitution marocaine, adoptée par référendum le 1<sup>er</sup> juillet 2011, énumère dans son titre II les libertés et droits fondamentaux garantis constitutionnellement aux citoyens dont le droit de propriété. L'article 35 de la nouvelle Constitution du 29 juillet 2011, reprenant en cela l'ancien article 15 de la Constitution précédente, garantit le droit de propriété dont la seule limitation possible est l'exigence du développement économique et social de la Nation. Dans ce cas, l'expropriation doit être strictement encadrée par la loi. L'article 23 du code des droits réels<sup>70</sup> confirme le rôle du législateur en la matière en énonçant que « nul ne peut être déchu de son droit de propriété, sauf dans les cas prévus par la loi et qu'il ne peut être procédé à l'expropriation que dans les cas et les formes prévus par la loi et en contrepartie d'une indemnisation adéquate ».

---

<sup>70</sup> Loi 39.08 du 24 novembre 2012.

La procédure d'expropriation est régie par la loi 7-81 du 15 juin 1983 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire<sup>71</sup> qui dans son article 1<sup>er</sup> stipule que « l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels ne peut être prononcée que lorsque l'utilité publique a été déclarée et ne peut être poursuivie que dans les formes prescrites par la présente loi ».

La notion d'utilité publique est à rapprocher de l'exigence du développement économique et social du pays énoncée dans l'article 35 de la Constitution. Peuvent être expropriés les immeubles de toute nature, en tout ou en partie<sup>72</sup>, ainsi que les droits réels immobiliers<sup>73</sup>. L'article 3 de la loi 7-81 précise que le droit à l'expropriation est ouvert à l'État, les collectivités locales, les personnes morales de droit public, les personnes morales de droit privé ainsi que les personnes physiques auxquelles la puissance publique délègue ses droits en vue d'entreprendre des travaux ou opérations déclarés d'utilité publique.

Il faut enfin noter que la garantie fondamentale du droit de propriété est la seule règle concernant la question foncière dans la charte constitutionnelle marocaine. On se rapproche en cela de la Constitution et du Bloc de constitutionnalité français qui contiennent peu de règles en matière de droit de l'immobilier. On y trouve, comme dans la situation marocaine, une affirmation du principe du droit de propriété dans les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789. Dans les deux pays, c'est donc au législateur qu'a été confiée la mission d'encadrer les politiques foncières.

## ***2.2. Le cadre législatif et réglementaire : des textes fondamentaux aux lois sectorielles***

Il ne s'agit pas ici de dresser une liste exhaustive des différentes lois et décrets d'application concernant l'immobilier au Maroc, ce qui ne présenterait qu'un intérêt limité mais plutôt de dégager les principales orientations prises par les pouvoirs publics en matière

---

<sup>71</sup> La loi a été modifiée depuis par le Dahir n° 1.11.170 du 27 kaada 1432 (25 octobre 2011) portant promulgation de la loi n° 58.11 relative à la Cour de cassation modifiant le dahir n° 1.57.223 du 2 rabii I 1377 (27 septembre 1957) relatif à la Cour suprême et par le Dahir n° 1-91-225 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 41-90 instituant des tribunaux administratifs.

<sup>72</sup> À l'exclusion des édifices à caractères religieux, les cimetières, les ouvrages militaires et les immeubles faisant partie du domaine public.

<sup>73</sup> Par exemple le droit de superficie, l'usufruit ou encore l'emphytéose.

foncière. On peut structurer le dispositif législatif immobilier marocain en deux axes : d'une part, les « grands textes » pris au début du vingtième siècle qui vont composer le fondement du droit foncier, et, d'autre part, les lois spécifiques qui sont venues au cours des années renforcer ou combler les vides ou lacunes de ce dispositif dans certaines matières.

Le dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles et le dahir du 12 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés sont les deux pivots du système moderne foncier marocain. Le premier texte décrit dans un premier temps les étapes de la procédure d'immatriculation : des formalités de réquisition à l'établissement du titre foncier en passant par les différentes phases de publicité, d'opposition et de bornage décrites précédemment. Le dahir de 1913 s'intéresse ensuite aux droits réels immobiliers et plus particulièrement aux modalités de leur inscription à la conservation foncière. Le second texte de 1915 définit le statut applicable aux immeubles immatriculés en énonçant une série de principes généraux régissant l'exercice du droit de propriété : le droit d'accession et le droit de préemption, l'usufruit et l'emphytéose, les servitudes foncières, les privilèges et les hypothèques.

Ces deux textes constituent la matrice du Code foncier marocain. Par la suite, d'autres textes sont venus les compléter, soit pour combler un manque juridique sur certains domaines, soit pour répondre à l'apparition d'un problème public ou encore pour actualiser un domaine particulier suite à l'évolution sociale du pays. Ainsi, la loi 14.07 de 2011 qui simplifie la procédure d'immatriculation est venue compléter le régime issu du dahir de 1913, de même que la loi 39.08 de 2012 est venue combler le manque juridique concernant les droits réels détenus sur les biens non immatriculés.

La loi 44-00 de 2002 sur la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a répondu quant à elle aux besoins de régulation de la promotion immobilière privée ; sa promulgation est donc intervenue pour suivre l'évolution socio-économique du pays. Censée faire face au spectaculaire développement de la construction initié au début des années 1990, cette loi est fort peu utilisée en pratique par les promoteurs immobiliers. Cette même tendance, l'inutilisation du dispositif législatif, se retrouve dans l'exercice de la loi 51.00 de 2004 relative à la location-accession à la propriété immobilière<sup>74</sup>. La location-accession devait

---

<sup>74</sup> Loi° 51-00 promulguée par le dahir n° 10-3-2002 du 16 ramadan 1424 (B. O. du 15 janvier 2004).



permettre un accès plus facile à la propriété. En pratique, souvent par manque de confiance entre les deux parties au contrat, elle est très peu usitée.

### *2.3. La jurisprudence immobilière et les principales caractéristiques du contentieux foncier*

Avec la mise en place de l'immatriculation à la conservation foncière, cette procédure est devenue un objet à part entière du contentieux foncier. Dans la jurisprudence immobilière et avant l'entrée en vigueur de la loi 14.07 de 2011, on trouve de nombreuses décisions sur la responsabilité du conservateur en matière d'approbation ou de rejet de l'immatriculation d'un bien<sup>75</sup>. Ainsi à titre d'exemple dans l'affaire « Zoubair »<sup>76</sup>, le conservateur a été condamné à verser des indemnités au demandeur d'une immatriculation après fixation par un expert des dommages subis par le requérant. Dans ce cas d'espèce, le conservateur avait permis l'immatriculation du bien au profit d'un tiers qui avait commis des falsifications de documents au détriment du demandeur propriétaire légitime.

Autre composante du contentieux de l'immatriculation, celui de la purge juridique : l'immatriculation donne lieu en effet à l'établissement d'un titre inscrit sur un livre foncier et purge tout droit antérieur qui n'y serait pas mentionné. Ce qui soulève des difficultés lorsque l'immatriculation a été effectuée par des manœuvres dolosives à l'encontre de propriétaires « fragiles », mineurs ou incapables par exemple, ou simples héritiers dans de nombreux cas.

On peut citer à titre d'exemple l'affaire dite des « héritiers Zerhani Houcine Ben Anibarek »<sup>77</sup>. La cour a rejeté l'inscription de droits successoraux nés avant l'établissement du titre foncier. Monsieur Houcine, copropriétaire, oncle et tuteur de ses neveux, avait fait immatriculer l'ensemble d'un terrain à son nom seulement, alors que la moitié appartenait à ses neveux héritiers de leur père décédé. Cet arrêt nous montre que la purge des droits antérieurs produit des effets même à l'égard de mineurs ou d'incapables et ne comporte pas de

---

<sup>75</sup> Avant 2011, la décision du conservateur était définitive et insusceptible de recours mais sa responsabilité pouvait être engagée en cas de faute grave et si elle cause un dommage à autrui. Avec la loi 14.07, la décision du conservateur est susceptible de recours devant le tribunal de première instance qui statue en appel et de pourvoi en cassation.

<sup>76</sup> Décision rendue par le Tribunal de Première Instance de Temara en 1992 et confirmée par la Cour d'appel de Rabat en 1994.

<sup>77</sup> Arrêt de la Cour d'appel de Rabat du 29 avril 1950.

restriction si le droit du mineur ou de l'incapable n'a pas été défendu préalablement à l'immatriculation. La Cour suprême abonde dans le même sens : « le titre de propriété est définitif et inattaquable et aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation »<sup>78</sup>.

Devant les juridictions commerciales, un contentieux de plus en plus important concerne le foncier, notamment à propos des hypothèques et des privilèges du Trésor sur la vente d'immeubles<sup>79</sup> ou à propos de la procédure de commandement immobilier dans le cas de la contestation ou de l'opposition d'une créance<sup>80</sup>.

Le juge administratif connaît pour sa part des litiges fonciers relatifs principalement à la procédure d'expropriation, compétence attribuée par la loi 7-81 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et reconnue par la Cour suprême : « l'expropriation effectuée par une commune du terrain appartenant à autrui pour y construire une voie publique communale relève de la compétence des tribunaux administratifs »<sup>81</sup>.

L'étude de la jurisprudence de la Cour de cassation en matière immobilière s'avère à cet égard extrêmement intéressante, de par sa position de juridiction la plus élevée du pays. Sans prétention exhaustive, on peut indiquer quelques décisions relatives au contentieux foncier qui nous montrent la place importante et diversifiée de ce contentieux dans la jurisprudence de la haute cour. On peut citer celle sur la radiation des livres fonciers : « l'action en radiation des inscriptions portées au registre foncier ne constitue pas un recours contre une décision du conservateur ; elle relève de la compétence des tribunaux de première instance et elle est susceptible d'appel »<sup>82</sup> ; celle sur la donation : « la donation est valable dès la réalisation du transfert de la propriété à la Conservation foncière tant qu'aucune action en simulation n'a été engagée »<sup>83</sup> ; ou encore au sujet de la copropriété : « le dahir réglementant la copropriété des immeubles partagés en appartement n'exige pas le dépôt du procès-verbal de l'assemblée générale portant élection du syndic de l'immeuble auprès des autorités locales et du parquet. Il

---

<sup>78</sup> Décision du 25 juillet 2001.

<sup>79</sup> Voir par exemple décision du Tribunal de Commerce de Casablanca du 13 novembre 2006.

<sup>80</sup> Décision du Tribunal de Commerce d'Agadir du 2 juin 1999.

<sup>81</sup> Arrêt du 8 janvier 2004.

<sup>82</sup> Décision de la Cour suprême du 9 juin 2004.

<sup>83</sup> Décision de la Cour suprême du 8 décembre 2003.

suffit qu'il soit dû à la majorité des copropriétaires, par conséquent l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise pour l'exercice de l'action en justice »<sup>84</sup>.

### **3. Les acteurs chargés de la gestion et de l'administration du patrimoine foncier**

La multiplicité des statuts juridiques fonciers à laquelle se superposent, d'une part, le double régime de propriété privée et, d'autre part, la diversité des types de terrains (urbain, rural ou encore industriel) a engendré une pluralité d'acteurs intervenant dans la gestion et l'administration du foncier étatique au Maroc (3.1.). À ces côtés, reflet de la dualité du régime juridique foncier, subsiste un système d'administration des droits de propriété pour les biens non immatriculés (3.2.). Enfin un acteur devenu incontournable lors de ces dernières décennies en matière d'urbanisme, l'agence urbaine, fera l'objet d'une attention particulière (3.3.).

#### ***3.1. La superposition d'institutions en charge de l'administration foncière étatique***

L'État marocain assume deux types de fonctions distinctes en matière de gestion du foncier : des fonctions classiques étatiques, comme la définition des politiques d'aménagement et d'utilisation des terres, ou encore, l'aménagement territorial, la collecte de taxes ou la gestion de son domaine, et des fonctions particulières pour contrôler et superviser les terrains sous statuts particuliers et assujettis à des restrictions dans leurs droits de propriété et d'usage. Cette multiplicité des fonctions entraîne logiquement son corollaire : la pluralité d'acteurs dans l'administration du foncier dont je vais ci-après dégager les grandes lignes.

Concernant les organismes en charge de la définition des politiques foncières, c'est principalement la Direction des Aménagements Fonciers (DAF) qui joue ce rôle dans les zones rurales. Elle mène en outre une active réflexion sur la nécessaire réforme foncière au Maroc qui a débouché sur plusieurs projets de loi adoptés ou en cours d'étude. Pour le foncier industriel, plusieurs organismes étatiques ont compétence pour planifier et aménager les

---

<sup>84</sup> Décision de la Cour suprême du 25 avril 2011.

politiques foncières : Domaine National, ministère de l'Intérieur, Centres Régionaux d'Investissement, ministère de l'Aménagement et du territoire.

La Direction des Domaines, organe dépendant du ministère de l'Économie et des finances, joue un rôle important en matière de gestion du domaine privé de l'État, équivalent à celui du ministère de l'Équipement pour le domaine public de l'État. Les deux institutions ont pour fonction de dresser un inventaire pour chaque domaine foncier étatique. Une particularité est à signaler dans la gestion du domaine privé, l'importance croissante des acquisitions et des expropriations, tendant à l'élargissement du domaine afin de favoriser le développement économique du pays. Pour les terres à statuts particuliers, le ministère des Habous et des affaires islamiques est compétent pour les biens *Habous* et le ministère de l'Intérieur pour les terres collectives, réserve foncière stratégique qui occupe près de 15 millions d'hectares.

### ***3.2. L'administration des droits de propriété non immatriculés***

À côté du régime moderne de l'immatriculation cohabite une administration de tradition juridique islamique concernant les biens non immatriculés placée sous la tutelle du ministère de la Justice et dont les tribunaux de première instance (TPI) en sont la pierre angulaire. Au sein des TPI siègent les juges responsables de l'authentification des actes. Ces juges, exerçant les fonctions judiciaires civiles classiques, sont nommés comme juges des affaires foncières pour trois ans renouvelables par décret du ministre de la Justice.

Au niveau des TPI, il est tenu par des greffiers, disposant du statut d'officiers publics assermentés, les registres des actes non immatriculés : registre de la propriété non immatriculée, actes de propriété et les actes de vente des biens non immatriculés. L'acte de propriété est établi par un notaire de tradition juridique islamique. Ces notaires traditionnels sont nommés par le ministère de la Justice et rémunérés au forfait selon un barème d'honoraires réglementé, et forment un corps de profession libérale sous le contrôle direct des juges de l'authentification de l'acte qui vérifient et visent leurs actes ainsi que les documents de procédure.

Ils exercent leur profession par deux et remplissent le rôle de témoin officiel et de greffe en matière notariale, assistés dans cette tâche par des copistes nommés par le ministère de la

Justice et également rémunérés au forfait. On en recense environ 4 000 à travers tout le pays ainsi que 10 000 copistes. Très proches des populations car fortement implantés, ils traitent à la fois des affaires de famille et de biens.

Ce système judiciaire traditionnel joue encore aujourd'hui un rôle central, notamment dans les campagnes, pour l'accomplissement des formalités administratives et reste un pilier de l'administration foncière : 70 % environ des propriétés ne seraient pas encore immatriculées au Maroc.

### ***3.3. Les agences urbaines : des acteurs devenus incontournables en matière d'urbanisme***

Soucieux d'encadrer l'extension urbaine, le Maroc s'est doté d'un arsenal juridique en matière de planification urbaine pour encadrer les phases d'étude, d'élaboration et d'approbation des différents documents juridiques de cette planification. Dans ce sens, la loi 12.90 relative à l'urbanisme et son décret d'application<sup>85</sup> avaient pour objectif principal d'améliorer les procédures permettant l'approbation des différents documents d'urbanisme pour les rendre plus rapidement opposables et opérationnels. Il s'agissait, d'autre part, de donner une base légale aux schémas directeurs d'aménagement urbain (SDAU) et d'introduire de nouveaux documents d'urbanisme tout en les hiérarchisant par rapport aux SDAU.

Les agences urbaines, instituées par un dahir du 10 septembre 1993<sup>86</sup>, se sont vu conférer un rôle important pour encadrer l'urbanisation croissante du pays. Ce texte a été promulgué suite à la création de trois agences urbaines sur le territoire marocain (Casablanca, Fès et Agadir) et devait réglementer les autres agences urbaines créées ultérieurement à chaque fois que cela s'avère nécessaire. Les agences urbaines sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elles sont chargées de réaliser toutes les études nécessaires à l'établissement du SDAU, de préparer les documents

---

<sup>85</sup> Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) et décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.

<sup>86</sup> Dahir du 10 septembre 1993 portant loi n° 1-93-51 (22 rebia I 1414) instituant les agences urbaines (B.O. 15 septembre 1993).

d'urbanisme réglementaires, de promouvoir des opérations de réhabilitation urbaine, de rénovation immobilière et de restructuration des quartiers.

Leurs missions ont évolué au fil des années vers un rôle central d'acteur de l'urbanisme. La gestion urbaine reste leur activité principale mais elles sont amenées à accomplir de nouvelles tâches autour de la promotion du développement territorial et de l'appui technique aux autorités et aux élus. Elles sont ainsi en charge de la planification à travers la mise en place des schémas directeurs, des plans d'aménagement, des plans de développement d'agglomérations rurales. Leur sphère d'intervention se diversifie également au niveau du « département des études » créé dans chaque agence : projets urbains, plans verts, études de réhabilitation du patrimoine architectural des médinas, études de restructuration ou de régularisation des quartiers, études relatives aux transports (Philifert, 2010).

## **4. Les politiques publiques foncières**

En 1999, une sollicitude royale a érigé l'habitat comme priorité nationale. Le logement est en effet une préoccupation majeure de nombreux citoyens Marocains. Le pays a connu et connaît un besoin croissant en matière de logements et d'équipements. Face à l'essor rapide des villes, l'État a d'abord réagi par la mise en place d'un vaste programme de planification urbaine (4.1.). Les politiques publiques de logement se sont également orientées dans la lutte contre l'habitat insalubre, conséquence de l'exode rural (4.2.).

### ***4.1. Les politiques d'aménagement du territoire et les instruments de planification urbaine***

Le droit de l'urbanisme au Maroc, initié dans sa version moderne sous le Protectorat, a évolué au rythme d'une urbanisation croissante et rapide, fortement marquée d'autre part par l'explosion démographique continue qu'a connue le pays. Le dahir du 16 avril 1914<sup>87</sup> est la première loi au Maroc consacrée à l'urbanisme, ce qui en fait l'un des premiers pays au monde à se doter d'un tel dispositif juridique, cinq années avant la France. Cette loi définit les modalités de mise en œuvre du plan de la ville, les modalités de création par les particuliers

---

<sup>87</sup> Dahir du 16 avril 1914 relatif aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie.

de groupes d'habitation et la réglementation de l'acte de bâtir. Cette loi a permis à l'État de créer un certain nombre de villes. Entre 1915 et 1925, une dizaine ont vu le jour. La loi a, en outre, mis fin à l'extension incontrôlée des villes. D'autres dispositifs législatifs durant le Protectorat vont compléter cette loi, notamment ceux relatifs aux lotissements et morcellements<sup>88</sup> ou à l'urbanisme<sup>89</sup>.

À partir de l'Indépendance, le rythme va être moins soutenu. Le dahir de 1952 sur l'urbanisme va rester jusqu'en 1992 le texte de référence. Seule la loi sur le développement des agglomérations rurales du 25 juin 1960<sup>90</sup> constitue une avancée en matière de régulation urbaine. Complétant les dispositions du dahir de 1952, cette loi délimite les agglomérations situées en dehors du périmètre urbain et instaure un document à la fois graphique et juridique, « le plan de développement » pour contrôler l'évolution de la construction dans ces agglomérations (Chtouki, 2011).

La nécessité de moderniser les politiques d'aménagement du territoire a fait l'objet d'une Charte nationale d'aménagement du territoire définissant des objectifs et des priorités dans l'élaboration et la conduite des nouvelles politiques publiques d'aménagement du territoire. Cette politique volontariste a abouti aux lois du 17 juin 1992<sup>91</sup> qui ont mis en place les instruments actuels de planification urbaine. L'une a pour objet de définir les différents documents d'urbanisme et les règlements de construction. L'autre intervient dans le domaine des lotissements morcelés et groupes d'habitation. Ces deux lois interviennent dans un contexte spécifique d'extension des bidonvilles et d'émergence de nouvelles entités urbaines issues du découpage territorial.

Ces nouvelles orientations des politiques publiques d'aménagement du territoire prises au début des années 1990 étaient censées améliorer la planification urbaine du pays. Ce ne fut pas toujours le cas. L'exemple de la région de Marrakech est à cet égard éclairant sur la réalité des pratiques publiques urbaines. En 2013, en effet, le SDAU de la région était une nouvelle fois reporté. Il devait pourtant donner naissance à un Plan d'Aménagement (PA) de

---

<sup>88</sup> Dahir du 14 juin 1933 relatif aux lotissements et du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements.

<sup>89</sup> Dahir du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme.

<sup>90</sup> Dahir du 25 juin 1960 (30 hija 1379) relatif au développement des agglomérations rurales (B.O du 8/7/1960).

<sup>91</sup> Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

Marrakech qui opérait depuis 7 ans sans documents de référence. Le dernier PA datait de 1996 et n'avait jamais été officiellement homologué alors qu'un PA a légalement une durée de vie de 10 ans. Cette absence de documents de référence a eu pour conséquence une incohérence urbanistique : des quartiers industriels transformés en résidentiel, des industries s'implantant dans des sites qui ne lui sont pas dédiés, un foncier de plus en plus cher<sup>92</sup>.

#### *4.2. La politique de lutte contre l'habitat insalubre*

L'explosion démographique et l'urbanisation accélérée du pays depuis l'Indépendance ont entraîné une expansion continue de l'habitat insalubre et clandestin. Phénomène analysé comme transitoire et éphémère au départ par les spécialistes, ce type d'habitat s'est enraciné et incorporé au paysage urbain devenant peu à peu un problème public spécifique nécessitant un traitement adapté à la complexité des causes qui l'ont engendré. À partir de la fin des années 1970, l'État marocain décide d'agir plus concrètement contre ce phénomène dans une optique d'intégration urbaine.

Multiforme dans la qualification de ses manifestations (bidonvilles, habitat précaire...), l'habitat insalubre désigne « diverses formes d'habitat, différentes du point de vue des caractéristiques du tissu urbain créé, de l'occupation du logement ou des habitants mais aussi du point de vue de la formation et du développement : particularités du statut foncier, des matériaux de construction utilisés, de l'organisation du tissu urbain et du processus de production » (Debbi, 1991).

Jusqu'en 1973, l'État procède de manière ponctuelle à des actions de « démolition-recasement » des bidonvilles puis avec le plan de développement économique et social de 1973-1977, les pouvoirs publics s'engagent dans une politique de restructuration des bidonvilles à travers trois projets de développement urbain (PDU) soutenus par la Banque Mondiale. Les plans de 1978-1980 et de 1981-1985 (étendu jusqu'en 1987) poursuivent l'action de restructuration des bidonvilles et mettent l'accent sur l'habitat économique (Benlhacen Tlemçani M., Missamou R., 2000).

---

<sup>92</sup> L'Économiste, édition électronique du mercredi 4 juillet 2013, p. 4.



L'habitat social devient dès 2003 un enjeu national. Les pouvoirs publics optent pour une action simultanée sur l'offre et la demande. Pour soutenir l'offre, de nouvelles zones sont ouvertes à l'urbanisation avec la création de deux villes nouvelles : Tamansourt et Tamesna. Pour cette opération, l'État a puisé dans son domaine privé et mis à la disposition des opérateurs publics et privés une assiette foncière de 3 400 hectares. L'instauration d'un guichet unique dans les agences urbaines participe de la même dynamique permettant l'accélération dans le traitement des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de morceler<sup>93</sup>.

## 5. La fiscalité immobilière

L'imposition au Maroc a suivi le cours de l'histoire du pays et s'est développée lors des trois étapes clés successives : les prélèvements comme le *kharâj* pour la période précoloniale, la réforme du système fiscal avec l'acte d'Algésiras et l'instauration de nouveaux impôts directs sous le Protectorat (taxe urbaine et taxe d'habitation par exemple), puis l'Indépendance avec la mise en place des lois de finances. La fiscalité immobilière peut aujourd'hui être classée en trois catégories principales : les droits d'enregistrement (5.1.), la fiscalité locale (5.2.) et l'imposition des revenus et profits fonciers (5.3.).

### 5.1. Droits d'enregistrement et droits de la conservation foncière

L'enregistrement peut être défini comme une formalité à laquelle la loi soumet certains actes et conventions. Il consiste en l'analyse, par l'inspecteur des impôts chargé de l'enregistrement, des actes et conventions présentés à cette formalité pour en déterminer la nature juridique et percevoir un impôt appelé « droit d'enregistrement ».

Les actes fonciers sont assujettis à l'enregistrement et se composent de droits fixes et de droits proportionnels. On retrouve dans l'obligation d'enregistrement les principales opérations immobilières, notamment les mutations entre vifs à titre gratuit ou onéreux portant sur les immeubles et droits réels immobiliers. Le droit de timbre s'applique aux immeubles

---

<sup>93</sup> Ministère des Finances et de la Privatisation, Direction des études et des prévisions financières, *La nouvelle stratégie de logement au Maroc. Déclinaison des principaux axes et évaluation de leurs impacts*, mai 2008.

immatriculés ou non immatriculés mais il est réduit pour les actes de propriété traditionnels afin d'encourager les immatriculations et les sorties de l'indivision.

En matière immobilière, s'appliquent également les droits de conservation foncière. Ces droits concernent principalement la réquisition d'immatriculation, l'inscription sur les titres fonciers et les opérations topographiques (morcellement, lotissement). Les recettes provenant des droits de la conservation foncière croissent chaque année et prennent une part de plus en plus importante dans le budget de l'État.

## ***5.2. Les prélèvements immobiliers au service des collectivités locales***

La fiscalité locale est régie par la loi 47-06 du 30 novembre 2007 relative à la fiscalité des collectivités locales<sup>94</sup> et regroupe 17 taxes réparties entre les communes (11 taxes), les préfectures et provinces (3 taxes) et les régions (3 taxes). Ces taxes sont assises sur des stocks (taxe professionnelle, taxe sur les terrains urbains non bâtis) ou sur des flux (taxe de séjour, taxe sur l'extraction des produits de carrière). On dénombre 4 taxes locales en rapport avec l'immobilier : la taxe professionnelle, la taxe d'habitation, la taxe des services communaux et la taxe sur les terrains urbains non bâtis. Les trois premières sont gérées par l'État au profit des collectivités locales alors que la quatrième est collectée directement par les communes.

La taxe professionnelle (ex-impôt des patentes) représente la principale taxe locale en termes de recettes fiscales. Elle s'applique à toute personne physique ou morale de nationalité marocaine ou étrangère qui exerce au Maroc une activité professionnelle. Son assiette est calculée sur la valeur locative annuelle brute des immeubles bâtis ou tous emplacements et aménagements servant à l'exercice des activités professionnelles ou toute autre forme d'exploitation.

La taxe d'habitation (ex-taxe urbaine) s'applique annuellement sur les immeubles bâtis et constructions de toute nature occupés en totalité ou en partie par leurs propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire. Elle est due par le propriétaire ou l'usufruitier, et à défaut, par le possesseur ou l'occupant. Lorsque le propriétaire du sol est différent du

---

<sup>94</sup> Dahir 1-07-195 du 19 kaada 1428 30 novembre 2007 portant promulgation de la loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales.

propriétaire de la construction, la taxe est établie au nom du propriétaire de la construction. Son champ d'application territoriale concerne uniquement les immeubles à l'intérieur des périmètres des communes urbaines et des zones périphériques desdites communes. Son assiette est calculée sur la valeur locative annuelle qui est fixée selon la moyenne des loyers pratiqués pour les habitations similaires situées dans le même quartier.

La taxe des services communaux (ex-taxe d'édilité) s'applique aux personnes soumises à la taxe professionnelle et à la taxe d'habitation, y compris les personnes bénéficiant d'exonération dans le cadre desdites taxes. Sa base d'imposition est la même que celle des immeubles soumis à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle. En ce qui concerne les immeubles non soumis à la taxe d'habitation, la taxe des services communaux s'applique sur le montant global des loyers lorsque lesdits immeubles sont donnés en location ou sur leur valeur locative lorsqu'ils sont mis gratuitement à la disposition.

Ces deux taxes, taxe d'habitation et taxe des services communaux, ont à l'origine pour objectif de collecter les ressources nécessaires au financement des services collectifs (ramassage des déchets solides, éclairage des voies publiques). Elles ne constituent pas de véritables prélèvements sur le patrimoine immobilier au contraire de la taxe sur les terrains urbains non bâtis, qui comme son intitulé l'indique, porte sur les terrains non bâtis situés à l'intérieur des périmètres des communes urbaines et des centres délimités disposant d'un document d'urbanisme, à l'exclusion des terrains nus affectés à une exploitation de quelle que nature qu'elle soit. La taxe sur les terrains urbains non bâtis est assise sur la superficie du terrain au mètre carré. Elle est due par le propriétaire et, à défaut de propriétaire connu, par le possesseur. En cas d'indivision, la taxe est établie au nom de l'indivision à moins que les indivisaires ne demandent que la taxe soit établie séparément au prorata des parts connues. Toutefois, chacun des co-indivisaires reste solidairement tenu au paiement de la taxe entière.

D'autres taxes fiscales locales accessoires peuvent être englobées dans le champ immobilier, comme la taxe sur les opérations de construction perçue au profit des communes et due au titre des opérations de construction, de reconstruction, d'agrandissement et de restauration de toute nature faisant l'objet d'une autorisation de construire ; ou la taxe sur les opérations de lotissement établie à l'occasion de toute opération de lotissement et due par le bénéficiaire de l'autorisation de lotir.

### 5.3. *L'imposition des revenus et profits fonciers*

La législation fiscale marocaine ne comporte pas de texte spécifique regroupant la fiscalité applicable au patrimoine. Le Code général des impôts contient par contre des mesures appréhendant l'acquisition, la détention et la transmission des actifs composant le patrimoine. Au moment de l'acquisition des actifs, ce sont les droits d'enregistrement et les droits de la conservation foncière, que nous avons abordés précédemment, qui viennent taxer le patrimoine immobilier. La détention d'actifs immobiliers, outre la fiscalité locale applicable sous forme de taxes exposée lors de la section précédente, génère des revenus fonciers imposables par une fiscalité étatique. Les loyers perçus au titre de la location sont ainsi des revenus fonciers imposables au titre de l'impôt sur le revenu (IR). Ces dispositions fiscales concernent la location d'immeubles urbains. Les revenus fonciers des propriétés agricoles mises en location relèvent d'une autre base d'imposition.

Afin de lutter contre la spéculation, « les dessous de table » et l'argent versé « au noir », encourager la mobilisation du foncier pour stimuler les investissements, la fiscalité patrimoniale nécessite d'importantes réformes comme le soulignait un rapport daté de 2012 du Conseil Économique et Social<sup>95</sup>. L'institution proposait, comme pistes de travail, la publication de barèmes pour l'immobilier par ville, quartier et type de bien, la taxation sur ces barèmes des droits d'enregistrement et des profits immobiliers, le paiement de la TPI sous forme de prélèvement à la source par le notaire, l'avocat ou *l'adoul* qui supervise la transaction.

## Conclusion du chapitre 2

Dans un message transmis lors des Assises nationales sur la politique foncière de l'État en 2015, le roi Mohammed VI a rappelé à cette occasion que « le foncier est une plate-forme de base sur laquelle reposent les politiques publiques de l'État initiées dans les différents domaines économiques, sociaux, culturels et environnementaux »<sup>96</sup>.

---

<sup>95</sup> Conseil Économique et Social, *Le système fiscal marocain : développement économique et cohésion sociale*, 2012.

<sup>96</sup> Maghress.ma. Édition électronique du 10/12/2015.

La problématique foncière, en partie due à la dualité de la structure et la diversité des régimes juridiques, constitue toujours aujourd'hui un frein au développement socio-économique du pays. L'État a pourtant mené depuis 2010 des réformes successives saluées par la Banque Mondiale dans ses rapports annuels Doing Business, avec spécifiquement trois grandes réformes de la réglementation à savoir la simplification de l'obtention du permis de construire, l'allègement de la fiscalité et le renforcement de la protection des investisseurs (Sitri, 2014).

L'État a également tenté lors de cette période de répondre à l'essor des villes et à la forte demande de logements par la mise en œuvre de politiques publiques sectorielles, en appuyant notamment le secteur de la construction et celui de la promotion immobilière. La réforme du statut de la copropriété en 2002 est l'une des composantes de la politique foncière urbaine de l'État à cette période.



## Chapitre 3 : La régulation de l'exercice de la copropriété par le droit positif étatique

Depuis le début des années 1990, le Maroc a connu des réformes économiques structurelles importantes à travers notamment l'encouragement de la croissance du secteur privé et de la libéralisation progressive du commerce. Dans ce cadre, le secteur Bâtiment et Travaux Publics (BTP) a connu une ascension spectaculaire et a ainsi contribué de manière grandissante à la dynamique de développement du pays.

Ces bons résultats sont le fruit de la combinaison de plusieurs facteurs : l'évolution socio-économique de la société marocaine<sup>97</sup> avec la création de nouveaux besoins<sup>98</sup>, l'émergence de nouveaux acteurs de taille critique dans la filière<sup>99</sup>, la canalisation de l'épargne vers la pierre ou encore l'effet des politiques publiques mises en place à cette période dans de nombreux domaines pour soutenir l'activité économique.

Le secteur de l'immobilier résidentiel a fait preuve dans ce contexte de la même dynamique de croissance. Son développement s'est appuyé sur la mise en place d'une politique étatique de la copropriété avec pour ambition de permettre l'accès à la propriété pour mettre fin au problème du logement urbain. L'expansion continue du secteur de la construction a entraîné l'augmentation des immeubles soumis au statut de la copropriété, qui constitue à présent le mode principal de logement dans les villes. Dès lors, le cadre juridique de la copropriété, réformé en 1946, s'est très vite avéré désuet et lacunaire pour faire face aux nouvelles exigences induites par le développement de l'immobilier résidentiel dans les zones urbaines. Le législateur marocain a donc remédié à cette situation le 3 octobre 2002 en adoptant la loi 18-00 sur la copropriété des immeubles bâtis.

J'introduirai ce chapitre par une présentation de l'environnement économique au sein duquel a été promulguée la loi 18-00 sur la copropriété (1.), puis j'examinerai le cheminement législatif de ce texte, en questionnant notamment l'influence des groupes d'intérêt collectif, comme les promoteurs immobiliers, sur les choix gouvernementaux en matière d'instruments

---

<sup>97</sup> Par exemple les flux migratoires ou l'évolution du noyau familial.

<sup>98</sup> Entre autres standing et équipements.

<sup>99</sup> Comme les promoteurs ou les cimentiers.

de régulation de l'exercice de la copropriété (2.). Ces instruments seront ensuite énumérés à travers une étude formelle de la loi 18-00 (3.), et de son correctif, la loi 106-12 de 2016 (4.). Enfin, pour clore ce chapitre sur le droit positif étatique en matière de copropriété des immeubles bâtis, j'exposerai les différentes activités connexes à l'exercice de la copropriété régulées par le droit positif étatique (5.).

## **1. L'environnement économique dans lequel a été promulguée la loi 18-00**

La copropriété présente la particularité d'être à la fois une technique de construction et une modalité originale de logement. Comme technique de construction, son développement a suivi l'expansion continue du secteur de la construction et de la promotion immobilière qui est devenu depuis la décennie 2000-2010 l'un des poumons de l'économie marocaine (1.1.). Comme modalité originale de logement, la copropriété est aujourd'hui le mode principal de logement urbain, conséquence de la forte dynamique de croissance des villes marocaines et d'un marché de l'immobilier résidentiel en plein essor (1.2.).

### ***1.1. L'institutionnalisation du secteur de la construction et de la promotion immobilière***

La gouvernance du secteur BTP se structure autour du ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace (MHUAE)<sup>100</sup>, qui, avec le ministère de l'Intérieur et celui de l'Économie et des finances, définissent l'environnement du secteur, appuyés par des administrations et départements ministériels agissant dans des domaines spécifiques comme l'industrie des matériaux de construction ou l'immobilier touristique, industriel et commercial. Le MHUAE agit comme un véritable tuteur du secteur de l'habitat en encadrant le secteur immobilier résidentiel, en dynamisant la promotion immobilière, en concevant des programmes publics en matière de logement social, et en mettant en œuvre les instruments de planification urbaine.

---

<sup>100</sup> Il se nomme aujourd'hui ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville (MATNUHPV).



Trois fédérations intégrées dans la Confédération Générale des Entreprises du Maroc (CGEM) jouent également un rôle important au sein du secteur immobilier. Il s'agit tout d'abord de la Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics (FNBTP), créée en 1998 et regroupant 3 500 entreprises du secteur et 16 associations opérant dans les différentes branches (dont la construction, les importateurs des matériaux de BTP, le génie civil, les routes, l'électricité). On recense ensuite la Fédération des industries des matériaux de construction (FMC) créée en 1995 au sein de laquelle sont regroupées les entreprises du secteur (comme les ciments, les produits en béton, les carreaux céramiques, les produits en terre cuite, le granulats, le fer à béton) ainsi que la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), née en 2006 de la fusion entre l'Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc et de la Fédération Nationale de l'Immobilier dont l'ambition est de représenter l'ensemble des professionnels de la promotion immobilière et du lotissement dans les secteurs de l'immobilier résidentiel, professionnel et touristique. La FNPI compte 500 entreprises adhérentes sur 1 500 répertoriées dans le secteur de la promotion immobilière.

Les entreprises du BTP regroupent pour leur part environ 50 000 opérateurs dont seulement 5 000 d'entre elles sont des entreprises structurées et organisées sous la taille d'une PME avec une répartition de 2/3 dans le bâtiment et 1/3 dans les travaux publics. Le reste se répartit au sein d'entreprises informelles de petite taille (TPE) qui opèrent essentiellement dans l'immobilier résidentiel.

Cette structuration institutionnelle a été permise par les bons résultats enregistrés par le secteur du BTP durant la décennie 2000-2010. À partir de la crise financière internationale de 2008, on assiste cependant à une baisse progressive des transactions immobilières qui a limité l'activité du secteur de la construction, en affectant notamment le secteur des matériaux comme l'acier ou le ciment.

## ***1.2. La structuration du marché de l'immobilier résidentiel***

Si les transactions immobilières ont bénéficié du boom du secteur du BTP durant la décennie 2000-2010 avant de connaître une diminution progressive de leur volume jusqu'à aujourd'hui, le secteur locatif n'a jamais été une pièce centrale du marché de l'immobilier

résidentiel. Ses potentialités ont toujours été sous-estimées par les politiques publiques de logement.

Pour répondre à cette problématique d'un marché locatif non structuré, porté essentiellement par des particuliers, souvent informel et peu sécurisé juridiquement et économiquement, le MHUAE a identifié plusieurs axes d'amélioration du secteur à l'horizon 2020 : combler le déficit d'organisation de la filière en recherchant une professionnalisation des acteurs du locatif et de la rénovation, diversifier l'offre existante en réintégrant sur le marché le parc vacant prêt à l'emploi, donner au locatif un rôle dans le processus d'accession à la propriété ou encore mettre en place des mesures fiscales incitatives<sup>101</sup>.

Pour rendre plus efficient le secteur de l'immobilier, le MHUAE, dans sa vision prospective 2020<sup>102</sup>, a défini plusieurs axes de réforme de la filière dont les principales mesures sont : constitution d'une Confédération de l'Immobilier, procéder à des réformes juridiques (code de construction, locatif, copropriétés, rénovation), consolidation du rôle du MHUAE et mise en place de partenariats public/privé, instauration de mécanismes d'observatoire du secteur, promouvoir le concept de logement abordable adapté au contexte marocain, encadrer l'auto-construction en la professionnalisant, restructuration du marché locatif par la mise en place d'un cadre juridique approprié et de mécanismes incitatifs pour les investisseurs, créer un fonds national pour la rénovation du parc de logements existants, renforcer les ressources financières du secteur en améliorant le taux de bancarisation des ménages et en créant des instruments financiers novateurs.

Cette recherche d'efficience, au niveau du secteur locatif et des transactions immobilières, passe aussi par une structuration des professionnels de l'immobilier au Maroc. En effet, le secteur est encore trop soumis à l'intermédiation informelle. Chacun s'improvise intermédiaire immobilier, ce qui entraîne une concurrence déloyale avec ceux qui tentent d'exercer la délicate profession d'agent immobilier.

Depuis 2012, les agents immobiliers du pays tentent de s'organiser avec la création de l'Association Marocaine des Agents Immobiliers (AMAI). Ses missions principales sont la

---

<sup>101</sup> Source : ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace (MHUAE), *Immobilier 2020 : éléments de prospective*, Rabat, 2011.

<sup>102</sup> *Ibid.*

représentation et la défense des intérêts des agences immobilières, l'assainissement de la profession d'agent immobilier en imposant des conditions d'admission pour l'exercice de la profession, la mise en place de procédures (mandat de vente/location, procédure inter-agence) pour organiser la profession, la représentation de ses membres auprès des autorités publiques.

## **2. Le cheminement législatif du projet de loi sur la copropriété**

La procédure d'élaboration d'une loi au Maroc peut être d'initiative parlementaire ou gouvernementale. Dans ce second cas, une première mouture du projet de loi est élaborée par les services du ministère compétent, en l'espèce le MHUAE. Lors de cette phase, la préparation du texte donne fréquemment lieu à des consultations formelles, rendues obligatoires par les textes, ou informelles, avec les partenaires concernés par le domaine d'action du projet de loi ; en l'occurrence ici, ce sont essentiellement les promoteurs immobiliers qui sont directement intéressés, et ont un intérêt particulier à faire entendre leur voix et à défendre leurs prérogatives dans le projet de loi.

Cette concertation préalable avec les destinataires qui sont supposés mettre en application le texte de loi permet au gouvernement, comme le souligne Mohamed Amine Benabdallah (2004), d'éviter à ce dernier « un risque politique évident consistant dans le refus de son texte par les destinataires », mais également en recherchant l'adhésion des acteurs concernés au contenu du projet de loi, les consultations « ont un aspect positif du point de vue de la démocratisation du fonctionnement de l'État et de la recherche d'un consensus ».

Une fois le premier jet établi, le texte est envoyé au Secrétariat général du gouvernement qui procède à son étude sur le plan strictement juridique. Il veille à ce qu'il ne soit pas en contradiction avec des textes antérieurs et à ce qu'il ne contienne pas des dispositions inconstitutionnelles ou en contradiction avec les conventions internationales ratifiées par le Maroc. Lorsque cette étape est franchie, le projet de loi est envoyé à tous les départements ministériels en vue de son étude lors du prochain Conseil de gouvernement, qui est une instance beaucoup plus de réflexion et de préparation des décisions que de prise de décision, dans la mesure où ce n'est que dans le cadre du Conseil des ministres que préside le Roi que peuvent être approuvés les projets de loi à soumettre à l'approbation du Parlement.

Ce long cheminement qu'a connu le projet de loi sur la copropriété, de son ébauche par le MHUAE jusqu'à son adoption le 3 octobre 2002 par la Chambre des Représentants, interroge toutefois, d'une part, sur le rôle joué par les promoteurs immobiliers dans la recherche de consensus autour de ce texte, et d'autre part, sur l'influence de toutes ces phases de concertation dans l'élaboration d'un texte qui s'est avéré à terme très lacunaire. Ou, autrement dit, une interrogation se pose : est-ce que cette recherche de consensus dans la procédure d'élaboration de la loi n'a pas favorisé les promoteurs immobiliers et produit un texte peu contraignant pour ceux-ci et défaillant sur de nombreux aspects ?

Dans le même ordre d'idée et pour renforcer cette hypothèse, il faut remarquer qu'il est des lois qui ne peuvent entrer en vigueur que si elles sont suivies par des décrets d'application<sup>103</sup>. Et qu'au niveau de la préparation du décret, il peut y avoir une procédure de concertation et de recherche de consensus presque semblable à celle qui préside à l'élaboration du texte de loi. D'autres contacts peuvent être établis avec les différents partenaires dont certains chercheront à rattraper ce qu'ils n'auront pas pu faire insérer dans la loi.

Dans le champ de la loi 18-00, un seul décret a été pris en application, celui du 7 juin 2004<sup>104</sup> pour fixer les professions habilitées à dresser les actes relatifs au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou l'extinction dudit droit. Dans l'article 12, seuls les notaires, *adouls* et avocats agréés par la Cour suprême peuvent établir de tels actes jusqu'à ce qu'une liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes soit fixée annuellement par le ministre de la Justice. Les notaires n'auraient donc plus le monopole de la rédaction et de la conclusion des actes notariés. Dès la promulgation de la loi en 2002, les notaires avaient exprimé leur indignation, jugeant la rédaction de l'article 12 peu claire et laissant place à tout type d'interprétation. Deux ans après et devant les rumeurs de finalisation des négociations autour

---

<sup>103</sup> Parfois ces décrets sont préparés en parallèle avec la loi elle-même et à ce moment-là ils ne nécessitent que leur approbation en Conseil des ministres après bien entendu leur étude en Conseil de Gouvernement. Mais quelquefois encore, la préparation de ces décrets n'est entamée que des mois, voire des années, après la parution de la loi au bulletin officiel. Cependant, Certaines lois peuvent ne jamais connaître d'application du seul fait de l'absence de parution du décret qu'elles prévoient. À titre d'exemple, la loi relative à l'interdiction de fumer dans certains lieux publics. Promulguée en 1995, jusqu'à aujourd'hui, elle n'a jamais été suivie du décret d'application nécessaire ou plutôt indispensable à son entrée en vigueur et son opposabilité aux citoyens.

<sup>104</sup> Décret n° 2-03-852 du 18 Rabii II 1425 (7 juin 2004) pris pour l'application de l'article 12 de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (B.O. n° 5222 du 17 juin 2004).

de l'établissement de la liste des professions habilitées, les notaires avaient de nouveau exprimé leur mécontentement<sup>105</sup> et exercé un lobbying intense auprès du ministère de la Justice ; finalement cette liste n'a pas été établie et un décret aussi peu clair a été pris en application de l'article 12.

### **3. Le droit positif de la copropriété issu de la loi 18-00**

Pour présenter les grandes lignes de loi 18-00 et les instruments mis en place pour réguler la copropriété, je me suis appuyé sur le guide du syndic de copropriété édité par la direction de la promotion immobilière du MHUAE. J'ai d'autre part fait le choix d'une présentation non exhaustive mais au contraire focalisée sur les points qui me paraissent comme susceptibles de poser problèmes dans leur interprétation et application par les usagers. J'aborderai dans un premier temps le cadre d'exercice et les outils juridiques (3.1.), puis la gestion de la copropriété (3.2.) et enfin les relations du syndic avec les copropriétaires (3.3.).

#### ***3.1. La détermination d'un cadre d'exercice et d'outils juridiques***

Selon l'article premier, les dispositions de la loi 18-00 s'appliquent à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Elles sont applicables également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Ces dispositions s'appliquent aussi bien aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation qu'à ceux non immatriculés. La loi distingue par ailleurs au sein de la copropriété les parties privatives et les parties communes. Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire

---

<sup>105</sup> « On pourrait aussi autoriser un médecin à faire des actes notariés puisque lui aussi exerce une profession légale ! », s'exclame un notaire. « Si les experts-comptables sont autorisés à effectuer ces actes, autant donner aux notaires le droit de certifier des comptes de sociétés puisque de nombreux notaires disposent aussi d'une bonne connaissance en comptabilité », ironise un autre notaire. « Sans parler des agents d'affaires prévus aussi sur la liste ! ». Extraits de L'Économiste. Édition électronique n° 2131 du 17/10/2015.

dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

### *Droits et obligations des copropriétaires*

La loi reconnaît à la fois des droits individuels et collectifs aux copropriétaires. En matière de droit individuel, tout copropriétaire a le droit : de disposer librement et pleinement de sa partie divise de l'immeuble ainsi que des parties indivises qui y sont rattachées selon son affectation, qu'il s'agisse de vente, de legs ou autres ; d'accéder aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie ; d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété.

En matière de droits collectifs, la loi distingue deux types de droit :

- Droit de préférence : les copropriétaires peuvent, à la majorité des trois quarts des voix instituer entre eux un droit de préférence en ce qui concerne tous les actes de transfert de propriété et prévoir les modalités d'exercice dudit droit et ses délais dans le règlement de copropriété.

- Droit de surélévation, d'excavation et reconstruction de l'immeuble : à la condition d'être autorisé par la réglementation en vigueur, l'exercice de ce droit doit être approuvé à l'unanimité par les copropriétaires.

Les locataires sont également pris en compte par la loi 18-00. Le copropriétaire, ayant mis en location sa fraction divise, est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter le règlement dont il a pris connaissance et les décisions prises par le syndicat des copropriétaires. Un article portant sur ces stipulations doit être inséré dans le contrat de location. Il y a lieu de préciser à cet effet que le copropriétaire répond personnellement du paiement des cotisations aux charges en cas de location.

Quant aux obligations incombant aux copropriétaires, elles sont de deux ordres :

- La participation aux charges : chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes. Sauf dispositions contraires dans le règlement de copropriété, les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble.

- L'exécution de travaux sur les parties indivises : le copropriétaire, ses ayants droit ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale, même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

### *Organes d'administration de la copropriété*

Dans l'organisation issue de la loi 18-00, la copropriété comporte trois organes : le syndicat des copropriétaires (ou le conseil syndical), l'assemblée générale des copropriétaires et le syndic.

Selon l'article 13 de la loi 18-00, tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages et locaux comme stipulé à l'article premier de ladite loi, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires et ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes de la copropriété. Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic. L'article 14 de la loi stipule que tout copropriétaire est, de plein droit, membre du syndicat des copropriétaires. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment aux décisions prises par l'assemblée générale par voie de vote. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble. Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie divisée.

En référence à l'article 16, l'assemblée générale des copropriétaires tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. Elle procède, lors de cette première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble.

Lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires, il est créé un conseil dénommé conseil syndical qui a pour mission d'assurer la gestion des parties communes. Le conseil syndical est composé d'un ou de plusieurs représentants de chaque syndicat des copropriétaires. Ils sont élus lors de la réunion de l'assemblée générale de chacun des syndicats membres du conseil syndical. Le conseil syndical procède, lors de sa première réunion, à l'élection de son président parmi ses membres pour une durée de deux ans et tient ses réunions à la demande de son président ou à

l'initiative de deux membres, toutes les fois qu'il est jugé nécessaire et, au moins une fois tous les six mois. Le conseil syndical assume les tâches qui lui sont confiées en vertu du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

Les décisions relatives à la gestion de la copropriété sont prises par un organe juridique appelé l'assemblée générale des copropriétaires. À cet effet, l'article 15 de la loi 18-00 stipule 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.

La loi reconnaît différents types d'assemblée générale :

- L'assemblée générale constitutive : d'après l'article 16 de la loi 18-00, l'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. Elle procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble conformément aux dispositions de la présente loi et des textes législatifs en vigueur.

- L'assemblée générale ordinaire : il ressort de l'article 16 de la Loi 18-00 que l'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an.

- L'assemblée générale extraordinaire : selon l'article 16 précité, il peut être tenu chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

### ***3.2. La gestion de la copropriété***

#### *Le syndic*

L'administration d'un immeuble géré sous le mode de la copropriété est confiée à un syndic qui gère pour le compte des copropriétaires les biens qui leur sont communs. Le syndic exécute l'ensemble des dispositions du règlement de copropriété dont il a la charge ; il gère la comptabilité du syndicat des copropriétaires et organise les assemblées générales de l'immeuble en question.



Le syndic et son adjoint sont désignés par l'assemblée générale, parmi les copropriétaires présents ou représentés, à la majorité des voix. Il peut être désigné, à la même majorité, parmi les tiers et peut être une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles. À défaut de la désignation d'un syndic et de son adjoint, ils sont désignés à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires par le président du tribunal de première instance après avoir informé l'ensemble des copropriétaires et entendu les présents parmi eux. Le syndic et son adjoint sont nommés pour une durée de deux ans renouvelable.

En cas de décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic. Le syndic adjoint exerce provisoirement les mêmes attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions. En cas de litige, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence. Le syndic ou son adjoint est tenu responsable du non-accomplissement de ses tâches.

#### *Le règlement de copropriété*

Le règlement de copropriété représente les statuts du syndicat de copropriété. L'article 8 de la loi 18-00 stipule à cet effet que tout immeuble en copropriété soumis aux dispositions de ladite loi est régi par un règlement de copropriété. Le propriétaire initial ou les copropriétaires d'un commun accord sont tenus d'élaborer un règlement de copropriété dans le respect des dispositions de ladite loi. Une copie doit en être remise à tout copropriétaire.

En cas d'absence du règlement de copropriété, un règlement type de copropriété leur est applicable, le règlement est élaboré par voie réglementaire. Les copropriétaires peuvent prescrire des conditions spéciales ou des obligations déterminées dans le règlement de copropriété sous réserve des dispositions de la loi.

## *Finances et comptabilité*

L'article 24 de la loi 18-00 stipule que :

- les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire ;
- les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
- les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Il y a lieu de rappeler à ce sujet les dispositions de l'article 32 de la même loi qui stipulent que tout copropriétaire a droit d'accès aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

Les comptes du syndicat des copropriétaires sont constitués de deux catégories : les comptes relatifs à la gestion et l'administration de la copropriété et les comptes relatifs à la situation financière du syndicat.

### - Les comptes relatifs à la gestion et l'administration de la copropriété :

Les charges comprennent toutes les dépenses réalisées pour le compte de la gestion de la copropriété. Elles comprennent notamment les charges de consommation d'eau et d'électricité, les charges du personnel (concierge, jardinier, femme de ménage), les indemnités versées au syndic de copropriété ; les frais de maintenance et d'entretien des parties communes et les charges d'administration du syndicat.

Les produits comprennent les recettes générées par la gestion de la copropriété. Elles sont constituées notamment des rubriques suivantes : participation des copropriétaires aux charges, produits locatifs, produits financiers, produits générés par l'utilisation des parties communes par des tiers.

### - Les comptes relatifs à la situation financière du syndicat :

Ces comptes comprennent les comptes généraux du syndicat, composés de la situation des fonds en caisse, de la situation du compte bancaire, ainsi que de la situation des créances

et des dettes ; les comptes individuels de chaque copropriétaire représentant sa situation financière vis-à-vis du syndicat.

### *Organisation et conduite des assemblées générales*

L'assemblée générale tient sa première réunion à l'initiative de l'un ou plusieurs copropriétaires. Elle procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à son amendement le cas échéant et, à l'élection de l'organe de gestion de l'immeuble. L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. En outre, il peut être tenu chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

La feuille de présence est un document revêtant un caractère fondamental. Elle est présentée aux membres présents à la réunion de l'assemblée générale pour y enregistrer leurs noms, les parts qu'ils détiennent et leurs signatures. Elle fait partie intégrante du procès-verbal de la réunion. Le président de la réunion joue un rôle essentiel dans le déroulement de l'assemblée générale. À cet effet, il est chargé d'assurer l'ordre de la réunion, de donner et de retirer la parole aux participants, de veiller au bon déroulement des délibérations et des votes.

L'ordre du jour doit être accompagné de projets de résolution pour toutes les questions inscrites donnant lieu à vote, de façon à ce que les copropriétaires aient à l'avance une idée claire de ce qu'on veut leur faire voter. Le procès-verbal est un document juridique très important qui permet de consigner toutes les décisions prises par les copropriétaires dans le cadre de leur assemblée générale, et les rend opposables. L'inexistence de ce document rend ces décisions nulles et non avenues. Le procès-verbal sera signé d'une part par le président et le secrétaire (rapporteur) de la réunion pour attester l'authenticité du PV, et d'autre part par le syndic élu à titre de notification du document. Pour devenir opposable et pour permettre l'exécution des décisions prises, le procès-verbal doit être notifié à tous les copropriétaires, aussi bien ceux qui ont assisté à la réunion que ceux qui se sont absentés.

À cet effet, le syndic, après la réunion, est appelé à prendre les mesures suivantes : affichage du procès-verbal à l'intérieur de l'immeuble, dans le lieu réservé à l'affichage ; notification d'une copie du PV par courrier recommandé avec accusé de réception à tous les copropriétaires, ou remise en main propre contre décharge.

Les procès-verbaux des réunions successives de l'assemblée générale sont enregistrés dans un registre spécial tenu par le syndic de copropriété. L'assemblée générale des copropriétaires se charge de 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.

### ***3.3. Les relations du syndic avec les copropriétaires***

Ces relations sont de deux ordres : le syndic répond du fait de sa gestion du syndicat et des parties communes devant les copropriétaires et il dispose en contrepartie de moyens de recours contre les copropriétaires, notamment quand ces derniers ne règlent pas dans les délais les provisions relatives à la participation aux charges de la copropriété.

#### *Responsabilité du syndic du fait de sa gestion du syndicat et des parties communes*

Le syndic est tenu de présenter au syndicat des copropriétaires toutes les explications nécessaires appuyées des justificatifs relatifs à ses actes de gestion. L'article 32 de la loi 18-00 précise à ce sujet que tout copropriétaire a droit d'accès aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

L'article 13 de la loi 18-00 réglementant la copropriété des immeubles bâtis, stipule que le syndicat des copropriétaires est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des réparations de l'immeuble et des travaux effectués pour sa maintenance.

Il résulte de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, est responsable vis-à-vis des copropriétaires et des tiers de tous dommages résultat de la négligence dans l'entretien ou la mauvaise gestion des parties communes. Cette responsabilité concerne tant les dommages affectant les parties communes et privatives que ceux affectant les tiers.

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice. De même, le syndicat des copropriétaires peut se retourner contre la personne du syndic s'il apparaît que la négligence ou la mauvaise gestion ayant causé le dommage objet du conflit incombent à ce dernier.

#### *Les moyens de recours du syndic contre les copropriétaires*

L'article 30 de la loi 18-00 stipule que dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires les décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions. Le syndicat et le syndic peuvent, le cas échéant, demander au président du tribunal de 1ère instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

L'article 38 de la loi 18-00 précise qu'au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans un délai déterminé, le président du tribunal de 1ère instance prononce une ordonnance d'injonction de payer.

L'article 33 stipule de son côté que le copropriétaire, ses ayants droit ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées. L'article 34 précise de son côté que le copropriétaire ayant subi un préjudice par suite d'exécution des travaux précités a droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires. Ce dernier a le droit de se retourner contre l'auteur du préjudice. L'article 35 précise par ailleurs que chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers.

## **4. Les corrections apportées par la loi 106-12**

Le rafraîchissement de la loi 18-00, annoncé précocement par le gouvernement et longtemps repoussé, a débouché en avril 2016 à l'adoption par la Chambre des Conseillers du projet de loi 106-12 censé apporter au statut de la copropriété plus de clarté. Selon le MHUAE, le projet de loi « vise d'une part, à améliorer les conditions de vie des citoyens, préserver leur sécurité, réhabiliter le tissu urbain et valoriser le patrimoine architectural et

historique national, et d'autre part, à renforcer et diversifier l'offre en logements, réduire le déficit que connaît le pays dans ce secteur et lutter contre l'habitat non réglementaire sous toutes ses formes ».

L'une des finalités du nouveau cadre législatif est de traiter les difficultés et les lacunes entachant l'arsenal juridique de la loi 18-00, notamment l'absence de sanctions liées à la violation de ses dispositions et l'insuffisance des garanties. J'exposerai en premier lieu l'élargissement du champ d'application de la loi (4.1.), puis en second lieu la redéfinition des règles de gestion des organes d'administration (4.2.) et celle des droits et obligations des copropriétaires (4.3.), et je conclurai par une évocation des aspects liés au statut et au contentieux de la copropriété (4.4.).

#### ***4.1. L'élargissement du champ d'application de la loi***

La nouvelle loi étend le statut de la copropriété à deux nouveaux types de construction, à savoir la construction verticale (villas) et la construction progressive. L'article 1<sup>er</sup> est ainsi complété par un nouvel alinéa qui précise que les dispositions de la loi « sont applicables également aux ensembles immobiliers bâtis constitués d'immeubles, villas ou locaux, contigus ou séparés, répartis en parties privatives et parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires ». Concernant la construction verticale (villas) et dans le même ordre d'idée, l'article 2 étend les parties privatives au « sol sur lequel est édifié le bâtiment et les jardins qui lui sont annexés le cas échéant, réservé aux villas ou aux locaux, disposant d'un titre foncier unique lorsqu'un ensemble de villas ou de locaux est soumis à la présente loi ».

Le législateur rend obligatoire la spécification des parties communes et des parties privatives ainsi que les droits y afférents, avec la possibilité de déterminer provisoirement la partie de chaque copropriétaire dans les parties indivises concernant les constructions réalisées progressivement : « s'il s'agit d'un projet immobilier réalisé en étapes consécutives, la quote-part de chaque propriétaire dans les parties communes peut être fixée de manière provisoire, dans le règlement de copropriété, pour la partie dont les travaux sont achevés, à charge de la fixer définitivement à l'achèvement du projet immobilier. Mention en est faite

dans le règlement de copropriété, dans le titre foncier originel et dans les titres fonciers partiels lorsque l'immeuble est immatriculé ou en cours d'immatriculation » (article 6).

En revanche, le texte interdit toute division, saisie, cession ou vente obligatoire des parties communes et des droits y afférents indépendamment des parties privatives, et rend obligatoire la définition des frais de préservation de la copropriété, son entretien, sa gestion et l'entretien des équipements collectifs.

#### ***4.2. Les organes de gestion de la copropriété***

La nouvelle loi redéfinit les règles de gestion des trois organes d'administration de la copropriété : celles afférentes au syndicat des copropriétaires (mais aussi du conseil syndical pour les ensembles immobiliers gérés par plusieurs syndicats), celles relatives à la convocation et la tenue de l'assemblée générale et enfin celles concernant les critères de nomination et de révocation du syndic et de son adjoint.

La mission du syndicat des copropriétaires est complétée par « la fourniture de services collectifs aux copropriétaires en relation avec la gestion de la copropriété (article 13). La possibilité offerte à un copropriétaire de mandater un tiers pour voter en son nom est retirée et il est ajouté une garantie judiciaire en cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires possédant conjointement une partie privative pour désigner leur représentant auprès du syndicat : « il est désigné par le président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés, conformément aux procédures légales en vigueur, à la demande de l'un deux » (article 14).

Un article 14 bis est ajouté par la loi 106-12 qui précise les ressources du syndicat qui se composent des contributions des copropriétaires aux charges telles que fixées par l'assemblée générale et dans le règlement de copropriété ; et des sommes provenant de la cession ou la location de l'un des biens du syndicat. Ce même article autorise en outre le syndicat à acquérir des fractions divisées sans que celles-ci perdent leur caractère privatif.

La nouvelle loi détermine d'autre part le fonctionnement du conseil syndical, qui doit être créé de plein droit dans chaque ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires avec pour mission d'assurer la gestion des parties communes conformément

au règlement de copropriété de l'ensemble des syndicats et aux décisions prises par les assemblées de ces syndicats.

La loi 106-12 complète ainsi le dispositif en précisant que les syndics et leurs adjoints de tous les syndicats sont membres d'office du conseil syndical, qu'un syndic et un adjoint sont désignés lors de la première réunion pour deux ans renouvelables, que les convocations et la tenue de la l'assemblée générale du conseil syndical sont effectuées selon les mêmes modalités prévues pour le syndicat des copropriétaires.

Le nouveau dispositif législatif spécifie d'autre part les procédures de convocation à l'assemblée générale, qui peuvent être réalisées par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification quinze jours avant la date fixée pour la réunion. Elle renforce la communication autour de cet évènement en imposant l'affichage de la réunion avec la liste des copropriétaires dans le bâtiment commun. Concernant son déroulement, la loi 106-12 accorde aux copropriétaires la possibilité de soumettre des questions à l'ordre du jour ainsi qu'un droit à l'accès à la situation financière avant la tenue de l'assemblée générale.

Elle encadre également de manière détaillée deux documents écrits établis lors de cette réunion, à savoir la feuille de présence et le procès-verbal. Trois autres innovations majeures du nouveau dispositif méritent d'être signalées : limitation du droit de présence à l'assemblée générale aux seuls copropriétaires remplissant les conditions de présence, notamment le paiement de leur cotisation financière au syndicat de copropriété ; répartition des voix de l'assemblée générale selon le taux qui revient à chacune des parties privatives avec un plafond ne dépassant pas la moitié des voix ; possibilité de déléguer le droit de vote sans dépasser trois délégations pour chaque copropriétaire et dans la limite de 10 % de l'ensemble des voix.

La loi 106-12 définit les attributions du syndic et de son adjoint dans son article 26 dont on peut relever comme nouveautés : l'ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat et le dépôt immédiat des sommes et valeurs perçues au profit du syndicat ainsi que la représentation du syndicat en justice mais cette fois-ci sans ordre spécial de l'assemblée générale. Viennent par la suite des articles qui explicitent les différentes modalités de la fin du mandat du syndic et de son adjoint qui sont au nombre de cinq : démission, expiration du mandat sauf s'il est renouvelé conformément au règlement de copropriété, révocation,



dissolution dans le cas où le syndic est une personne morale et décès. Enfin, l'article 28 oblige le syndic ou son adjoint à présenter un rapport sur le bilan de leurs activités à l'assemblée générale mais sans en préciser la fréquence.

### ***4.3. Les droits et obligations des copropriétaires***

Le nouveau dispositif législatif redéfinit les droits et obligations des copropriétaires, tant au niveau financier qu'administratif, et aussi bien dans les cas ordinaires que dans les litiges qui les opposent.

On peut mentionner, à titre d'exemples, l'article 35 bis qui a été rajouté par la loi 106-12 qui précise que le propriétaire ayant subi un préjudice par suite d'exécution des travaux relatifs aux parties indivises a le droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires, qui lui-même peut se retourner contre l'auteur du préjudice. Dans la même logique, l'article 35 ter stipule quant à lui que « lorsqu'un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à sa quote-part, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision. Dans ce cas, le procès est intenté, contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic ».

Si la nouvelle loi apporte une garantie au copropriétaire qui estime que sa participation aux charges est supérieure à son dû, elle prévoit également le cas contraire dans lequel un copropriétaire refuserait de participer aux charges en instaurant une procédure judiciaire : « au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans le délai déterminé, le président du tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer dans un délai ne dépassant pas trois mois » (article 36 bis).

### ***4.4. Statut et contentieux de la copropriété***

La loi 18-00 avait octroyé à la copropriété un statut légal en rendant notamment obligatoire le règlement de copropriété. La nouvelle loi renforce ce statut en organisant une procédure d'enregistrement et de publicité du statut de la copropriété auprès des services de la

conservation foncière pour les biens immatriculés et au tribunal de première instance pour les biens non immatriculés.

Les principales innovations du nouveau dispositif législatif concernent deux domaines que la loi 18-00 n'avait pas prévus et auxquels deux chapitres sont consacrés : le traitement des difficultés de gestion et le contentieux.

Le chapitre V bis est ainsi consacré aux procédures de traitement des difficultés de gestion de la copropriété. L'article 59 bis, en introduction du chapitre, précise les modalités de cette procédure : « lorsque le syndicat des copropriétaires est incapable de s'acquitter des dettes exigibles ou de conserver la copropriété, le président du tribunal de première instance, statuant en référé, peut désigner un administrateur provisoire, à la demande du syndic ou de 10 % de l'ensemble des copropriétaires ».

Dans un délai maximum d'une année, l'administrateur provisoire, qui ne peut pas être le syndic, prend les mesures susceptibles de redresser la situation de la copropriété ; pour cela il dispose des mêmes prérogatives que le syndic. Toutes les décisions prises sont notifiées aux copropriétaires et inscrites sur un registre numéroté établi à cet effet et visé par le président du tribunal compétent. Avant la fin de son mandat, l'administrateur provisoire doit convoquer une assemblée générale en vue d'approuver le projet du budget prévisionnel et désigner un nouveau syndic et son adjoint. À l'expiration de son mandat, il doit rédiger un rapport écrit et le déposer au greffe du tribunal de première instance compétent tout en informant les copropriétaires du lieu et des modalités de sa consultation.

Le chapitre V ter quant à lui est consacré au contentieux relatif à la copropriété. Il désigne comme juge de la copropriété le tribunal de première instance du lieu de la copropriété qui est compétent pour statuer sur tout litige se rapportant à l'application des dispositions légales. Des recours contre les décisions de l'assemblée générale peuvent être introduits dans un délai de deux mois à compter de la date de leur notification.

Le président du tribunal de première instance peut également rendre cinq types d'ordonnances judiciaires : injonctions de payer des contributions exigibles dans le cadre du budget prévisionnel ; ordonnances rendues suite aux demandes d'inscription d'hypothèques en garantie du paiement des charges ; ordonnance obligeant le syndic au terme de son mandat,

à remettre les documents comptables, les archives et les liquidités à son successeur ; l'ordonnance obligeant le copropriétaire à autoriser la réalisation de travaux relatifs aux parties indivises qui interviennent en totalité ou en partie à l'intérieur de sa partie divisée ; les ordonnances en référés relatives aux demandes de désignation de l'administrateur provisoire pour les copropriétés en difficulté de gestion.

## **5. La régulation d'activités connexes au statut de la copropriété**

Le droit positif étatique intervient également pour réguler des domaines d'activités connexes au statut de la copropriété. La loi 44-00<sup>106</sup> régit la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA), procédure qui doit en théorie concerner toutes les copropriétés construites récemment (depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2002) ou en cours de construction mais qui en pratique est peu utilisée par les promoteurs immobiliers (5.1.). L'entretien des immeubles et l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation<sup>107</sup> présentent un intérêt non négligeable dans l'étude juridique de la copropriété en raison de l'importance du rôle des concierges et des gardiens d'immeubles dans le fonctionnement des résidences gérées sous le statut de la copropriété (5.2.). Enfin, il m'est apparu intéressant pour clore ce chapitre d'évoquer la procédure de création du syndicat des copropriétaires ainsi que son lien avec le statut d'association, tel qu'il est défini par la loi 75.00 (5.3.).

### ***5.1. La vente en l'état futur d'achèvement comme mode d'accès à la copropriété***

L'article 618-1 de la loi 44-00 définit comme vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, toute convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de

---

<sup>106</sup> Elle a été modifiée et complétée en 2016 par la loi n° 107-12.

<sup>107</sup> La conciergerie et l'entretien des immeubles sont régis par plusieurs textes dont le Dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation ; le Décret no 2-76-69 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) pris pour l'application du dahir portant loi n° 1-76- 258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation.

l'avancement des travaux. Le vendeur conserve ses droits et attributions de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de l'immeuble.

La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement fait l'objet d'un contrat préliminaire qui doit être conclu, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes.

Le contrat préliminaire de vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement ne peut être conclu qu'après achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée. Le vendeur doit établir un cahier des charges de construction qui est signé par les deux parties. Sauf stipulation contraire des parties, l'acquéreur est tenu de payer une partie du prix de la construction en plusieurs phases successives : achèvement des travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée ; achèvement des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ; achèvement des travaux de finition.

Est considérée comme nulle et non avenue, toute demande ou acceptation d'un versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat préliminaire de vente. En cas de retard dans les paiements tels que prévus pour chaque phase, l'acquéreur est passible d'une indemnité qui ne peut excéder 1 % par mois de la somme exigible, sans toutefois dépasser 10 % par an. En cas de retard dans la réalisation des travaux de construction dans les délais impartis, le vendeur est passible d'une indemnité de 1 % par mois de la somme due, sans toutefois dépasser 10 % par an.

Le vendeur s'engage, d'autre part, à respecter les plans d'architecture, les délais de réalisation des constructions, et de manière générale, les conditions du cahier des charges. Toutefois et, après accord préalable de l'acquéreur, un délai supplémentaire de réalisation peut être octroyé au vendeur. Le vendeur doit constituer au profit de l'acquéreur une caution bancaire ou toute autre caution similaire et, le cas échéant, une assurance afin de permettre à l'acquéreur de récupérer les versements en cas de non-application du contrat.

Après règlement intégral du prix de l'immeuble ou de la fraction de l'immeuble, objet du contrat préliminaire de la vente, et achèvement de la construction, le contrat définitif est conclu dans les mêmes conditions que celles relatives au contrat de vente préliminaire.

L'immeuble vendu n'est réputé achevé, bien que les travaux de sa construction soient terminés, qu'après l'obtention du permis d'habiter, ou du certificat de conformité, ou le cas échéant, lorsque le vendeur présente à la demande de l'acquéreur un certificat attestant que l'immeuble est conforme au cahier des charges.

À cet effet, le vendeur est tenu, dès l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, dans un délai n'excédant pas trente jours à compter de la date de leur délivrance, d'en informer l'acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et requérir l'éclatement du titre foncier, objet de la propriété sur laquelle est édifié l'immeuble en vue de créer un titre foncier de chaque partie divisée lorsque l'immeuble est immatriculé.

L'acquéreur ne peut céder les droits qu'il tient d'une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement à une tierce personne qu'après en avoir notifié le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et à condition que cette cession soit effectuée dans les mêmes formes et conditions que l'acte préliminaire.

## ***5.2. L'entretien des immeubles et l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation***

Au regard de l'article 3 du Dahir n° 1-76-258, est considérée comme concierge toute personne salariée employée par le propriétaire ou, le cas échéant, par le responsable de la gestion de l'immeuble et logée dans ledit immeuble ou dans ses cours et annexes, pour en assurer la surveillance et l'entretien. L'article 3 précité stipule que tout immeuble ou groupe d'immeubles à usage d'habitation comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes, et être pourvu d'un concierge pour en assurer la garde et l'entretien.

L'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont obligatoires chaque fois que le nombre d'appartements dépasse un multiple de dix. Cependant, l'article 5 du même Dahir précise que sont dispensés de l'obligation prévue par l'article 3 les immeubles ou groupes d'immeubles dans lesquels l'aménagement d'une conciergerie est techniquement impossible. En ce qui concerne l'habitat économique, l'article 9 du Dahir en question précise que tout immeuble ou groupe d'immeubles d'habitat

économique comprenant de vingt à quarante appartements doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble soit dans ses cours ou annexes et être pourvu d'un concierge, pour en assurer la garde et l'entretien.

Dans les immeubles en copropriété, la totalité des salaires et des charges résultant de l'installation de la conciergerie et de l'entretien est répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs droits. L'article 12 du Dahir n° 1-76-258 stipule que les dispositions de la législation du travail et de la sécurité sociale sont applicables aux concierges. L'article 8 du décret d'application précise de son côté que les conditions de travail sont discutées librement entre les parties conformément à la législation en vigueur. Leur accord doit être constaté par contrat écrit dont la copie est adressée à l'autorité locale. Selon l'article 13 du Dahir n° 1-76-258, le salaire du concierge est librement fixé par entente entre les parties. Le logement constitue une partie de sa rémunération.

Selon l'article 5 du décret d'application, les employeurs soumis aux obligations prévues par le dahir portant loi n° 1-76-258 sont tenus de déclarer à l'autorité locale les emplois vacants et de les pourvoir en priorité par les candidats présentés par cette autorité. Ces offres doivent préciser la nature de l'emploi (conciergerie ou entretien), le salaire offert, les conditions particulières de travail et la consistance de l'immeuble et de la loge de conciergerie.

L'autorité locale peut pourvoir d'office à l'emploi aux frais des personnes tenues de l'obligation d'engager un concierge ou un préposé à l'entretien. Enfin, il faut souligner que selon l'article 12 du Dahir n° 1-76-258, les dispositions de la législation du travail et de la sécurité sociale sont applicables aux concierges.

### ***5.3. Le rapport ambigu de la déclaration de création du syndicat avec le statut d'association***

Selon l'article 2 de la loi 75-00<sup>108</sup> réglementant le droit d'association, les associations de personnes peuvent se former librement sans autorisation, sous réserve de la déclaration à l'autorité locale stipulée par les dispositions de l'article 5 de ladite loi telles qu'exposées ci-dessous. En application de l'article 5 de la loi précitée, toute association doit faire l'objet d'une déclaration au siège de l'autorité administrative locale dans le ressort duquel se trouve le siège de l'association, directement ou par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Il en est ensuite donné récépissé provisoire, cacheté et daté sur le champ.

Les statuts sont joints à la déclaration. Trois exemplaires de ces pièces sont déposés au siège de l'autorité administrative locale qui en transmettra un exemplaire au secrétariat général du gouvernement. La déclaration et les pièces y annexées doivent être signées et certifiées conformes par l'auteur de la déclaration.

Eu égard à ces dispositions, les documents ci-après devront être joints à la déclaration de création du syndicat des copropriétaires :

- Règlement de copropriété en 3 exemplaires signé et certifié conforme à l'original par le syndic, dont un exemplaire est timbré ;
- Procès-verbal de l'assemblée générale constitutive ayant approuvé le règlement de copropriété et nommé le syndic et son adjoint ;
- Photocopies des cartes d'identité et extraits de casier judiciaire du syndic et son adjoint.

Un exemplaire de la déclaration ainsi que des pièces qui lui sont annexées, sont adressés par l'autorité locale, au parquet du tribunal de première instance compétent afin de lui permettre de formuler, le cas échéant, un avis sur la demande.

---

<sup>108</sup> La procédure de déclaration des associations est réglementée par les articles 2 et 5 de la loi n° 75-00 promulguée par le Dahir n° 1-02-206 du 23 juillet 2002, modifiant et complétant le Dahir n° 1-58-376 du 3 jourmada I 1378 (15 novembre 1958) réglementant le droit d'association (BO n° 5048 du 17/10/2002).

Après que la déclaration ait satisfait aux formalités ci-dessus, le récépissé définitif est délivré obligatoirement dans un délai maximum de 60 jours ; à défaut, l'association peut exercer son activité conformément à l'objet prévu dans ses statuts.

Tout changement survenu dans l'administration ou la direction ainsi que toute modification apportée aux statuts (règlement de la copropriété) doivent, dans le mois de survenance, faire l'objet d'une déclaration dans les mêmes formes que ci-dessus. Ces modifications et changements ne sont opposables aux tiers qu'à partir du jour où ils ont été déclarés. Dans le cas où aucun changement n'est intervenu, une déclaration doit en être faite à l'époque prévue par le règlement de copropriété pour le renouvellement du bureau. Un récépissé cacheté et daté sur-le-champ est délivré pour toute déclaration de modification ou de non-modification.

Enfin, il faut relever que pour ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires, les éléments suivants sont exigés : copie du règlement de copropriété certifiée conforme à l'original, copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant élu le syndic et son adjoint, copies des cartes d'identité nationale du syndic et de son adjoint, récépissé de la déclaration à l'autorité locale de la constitution du syndicat.

### **Conclusion du chapitre 3**

En quoi ces données strictement juridiques, présentant un fort degré de technicité, sont-elles utiles à notre recherche ? Si elles peuvent paraître à première vue rébarbatives, elles présentent cependant un intérêt pour notre arrière-plan de compréhension. Ce sont en effet ces données qui orientent l'action des usagers lorsqu'ils agissent et interagissent dans le cadre d'exercice de la copropriété. Elles servent ainsi de repères vers lesquels ces acteurs se dirigent pour mener à bien leurs activités. Une correcte appréhension de ces données est donc nécessaire pour l'étude des pratiques du droit de la copropriété, qui fera l'objet de la seconde partie de ce travail doctoral.

D'ores et déjà, un premier questionnement s'impose après cette présentation. Au vu de la complexité juridique de ces données, on peut effectivement s'interroger sur leurs destinataires. Le copropriétaire profane est-il en mesure de les comprendre, de les assimiler et de les appliquer. Cela interpelle d'autant plus que de nombreux syndics qui sont amenés à



gérer les immeubles sont des copropriétaires bénévoles sans aucune formation initiale à la gestion de syndic d'immeubles.

Le guide du syndic de copropriété a été édité peu de temps après la promulgation de la loi 18-00 par la direction de la promotion immobilière du MHUAE. Il s'adresse, d'après son préambule, à toute personne qui va s'adonner à l'activité de syndic et a pour objectifs, entre autres, de lui permettre de « maîtriser le cadre législatif et réglementaire régissant la copropriété et de connaître les règles de procédures de création et de gestion du syndicat des copropriétaires »<sup>109</sup>.

Au final, on peut légitimement se demander si les véritables destinataires de ces données juridiques ne sont pas les professionnels du droit. Ou tout du moins, si ce ne sont pas les seuls susceptibles de les mettre en œuvre en pratique.

---

<sup>109</sup> D'autres objectifs sont assignés au guide dans le préambule : « connaître l'étendue, les limites et les conséquences des responsabilités du syndic ; se familiariser avec les techniques de gestion de la copropriété (comptabilité, gestion des fonds, gestion des documents) ; maîtriser les techniques de communication et de conduite des réunions ; se familiariser avec certains aspects techniques relatifs à la maintenance et l'entretien des installations et équipements de la copropriété (électricité, eau, assainissement) ; connaître les voies de recours existantes en matière de règlement des litiges inhérents à la gestion de la copropriété ».



## Chapitre 4 : Benchmark avec le droit français de la copropriété

Comme je l'ai précisé lors de l'introduction générale, l'idée de départ de ce travail doctoral consistait à analyser le cadre normatif d'exercice de la copropriété au Maroc par rapport au droit français de la copropriété. J'avais constaté que les deux législations présentaient en effet de nombreuses similitudes en ce qui concerne les instruments de régulation de la copropriété.

Ayant pris conscience au début de cette recherche, d'une part, que la seule approche positiviste était nécessaire mais trop réductrice pour cerner correctement l'exercice de la copropriété au Maroc, et d'autre part, qu'un benchmark avec la France pouvait s'avérer utile même si le contexte, la culture et l'histoire des deux pays différaient, ce chapitre entend présenter le droit positif français de la copropriété dans une perspective comparée avec celui qui régit au Maroc le champ de la copropriété.

Cette interpénétration des deux législations sur la copropriété s'explique en partie par l'influence du droit positif français issu du Protectorat sur le système juridique marocain, qui correspond comme je l'ai spécifié dans le chapitre 1, à la mise en place d'un processus d'imposition d'une législation nationale dans le pays. Cette hégémonie du droit positif français a permis d'imposer une conception du droit de la propriété fondée sur la propriété privée à travers l'instauration du régime d'immatriculation. Sous le Protectorat et de manière concomitante, le statut de la copropriété est introduit au Maroc avec le Dahir de 1913 sur l'immatriculation des immeubles.

On retrouve ainsi dans les deux législations une philosophie commune de la gestion d'un bien collectif, avec notamment une séparation entre parties privatives et parties communes, ainsi que des organes et règles de gestion des immeubles identiques basés sur le triptyque « assemblée générale - syndicat des copropriétaires - syndic ».

Après avoir exposé quelques données préliminaires sur la copropriété en France (1.), je procéderai à une étude comparative des deux dispositifs juridiques (2.) et de leur jurisprudence respective (3.).

# 1. Quelques données préliminaires sur la copropriété en France

Je rappellerai dans un premier temps comment et pourquoi la copropriété est apparue en France (1.1.), puis je présenterai la législation qui s'y est développée et qui a progressivement été réunie dans un Code de la copropriété (1.2.).

## 1.1. Une brève histoire de la copropriété en France

Cette forme de propriété apparaît sous l'Ancien Régime dans différentes villes mais il ne s'agit encore que d'une superposition de propriétés individuelles. Chacun construit et entretient le gros œuvre de son étage. Le propriétaire du dernier étage se charge de la couverture de l'immeuble. Il n'y a donc pas encore de parties communes, hormis le terrain.

La copropriété en tant que telle apparaît pour la première fois dans le Code civil de 1804. L'article 664 du Code Napoléon est ainsi rédigé : « lorsque différents étages d'une maison appartiennent à divers copropriétaires, si des titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstruction, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les copropriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage lui appartenant ; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche, le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, celui du second étage l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite ».

Ce texte reprend le principe des propriétés superposées (chaque étage ne comprenait généralement qu'un logement), mais introduit la notion de parties communes en mettant le gros œuvre à la charge de tous les propriétaires.

Au cours du XIXe siècle, le nombre d'immeubles collectifs se multiplie et l'on constate l'apparition d'équipements communs (eau courante, gaz, électricité, chauffage collectif et ascenseur) ainsi que de services communs (concierges). Des règlements de copropriété tentent alors de pallier l'absence de législation dans ce domaine ; l'article 664 du Code civil se révélant vite insuffisant pour réguler les relations entre les copropriétaires.

Les reconstructions qui suivirent la Première Guerre mondiale accélérèrent le processus de collectivisation de l'habitat et les promoteurs immobiliers en profitèrent pour demander un cadre législatif afin d'exercer leur profession.

La loi du 28 juin 1938 créa alors le premier « statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements. » Ce texte introduit la notion de lot de copropriété regroupant un droit de propriété privatif sur l'appartement et une quote-part indissociable de la propriété des parties communes de l'immeuble.

Les copropriétaires sont regroupés de plein droit dans un syndicat, dont le syndic est le représentant légal. Le syndicat bénéficie alors d'un privilège pour le recouvrement des charges. Le règlement de copropriété apparaît qui permet aux copropriétaires de définir les modalités d'organisation de la copropriété car les dispositions de la loi de 1938 ne sont pas obligatoires. Cependant, l'unanimité est nécessaire pour modifier le règlement de copropriété ou décider des travaux d'amélioration ou de modernisation de l'immeuble.

À cette époque, les copropriétés étaient principalement de petits immeubles. Après la Seconde Guerre mondiale, l'accroissement des immeubles en copropriété qui comportent un nombre important de logements et des équipements plus complexes, montra les limites de la loi de 1938.

## ***1.2. Une législation éparse et abondante regroupée dans un Code de la copropriété***

Il existe un ensemble de textes regroupés au sein d'un Code de la copropriété. Le texte le plus important est la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 sur lesquels se base le régime juridique actuel de la copropriété à travers deux axes principaux : (i) définition et organisation de la copropriété (parties privatives et parties communes, charges, budget, règlement de copropriété) ; (ii) administration de la copropriété (syndicat des copropriétaires, assemblées générales, conseil syndical, syndic).

Au cours des années, ces textes de base ont fait l'objet de modifications plus ou moins substantielles. Mais chacun des deux conservent la même dénomination, simplement à

l'intérieur du texte, chaque article qui ne figurait pas dans le texte originel porte la marque du texte législatif ou réglementaire qui l'a introduit<sup>110</sup>. On parle donc toujours de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, même si la proportion du texte d'origine est de moins en moins importante.

On trouve ainsi un nombre conséquent de lois dont les plus importantes sont :

- la loi du 13 décembre 2000 (dite loi SRU) avec plusieurs apports fondamentaux dont l'obligation du système de charges prévisionnelles ou encore la mise en place du carnet d'entretien obligatoire ;
- la loi du 13 juillet 2006 d'engagement national pour le logement (dite loi ENL) avec quelques modifications importantes pour les copropriétés dont le changement de majorité requise pour la mise en conformité des règlements de copropriété ;
- la loi du 25 mars 2009 (dite Loi Boutin) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion avec plusieurs modifications concernant les majorités requises ainsi que la loi du 12 mai 2009 qui apporte différentes petites retouches au droit de la copropriété, par exemple la prise en charge des frais de procédure.

Plus récemment, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, contient des dispositions relatives à la gestion des copropriétés en cherchant à améliorer celles-ci par une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation des travaux. D'autre part, des dispositions visent à détecter plus vite les copropriétés en difficulté, et renforcent les outils utilisables par les pouvoirs publics. Enfin, pour pallier le manque d'informations disponibles sur les copropriétés, un « registre d'immatriculation » est créé au niveau national.

D'autres lois ou décrets, bien que concernant d'autres domaines, complètent dans une moindre mesure le domaine de la copropriété. On peut citer à titre d'exemples :

- les décrets du 7 février 1996, 13 septembre 2001 et 3 mai 2002 concernant l'amiante ;
- la loi du 8 juin 1999 et le décret du 3 juillet 2000, concernant la protection contre les termites et autres insectes xylophages ;

---

<sup>110</sup> Par exemple, l'article 14 originel de la loi du 10 juillet 1965 a été enrichi d'un article 14-1 qui porte la mention Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, article 75-1. Ce qui signifie que cet article a été introduit par la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains), par son article 75-1.

- la loi du 29 juillet 1998 et les décrets du 11 juin 1999, concernant le plomb dans les peintures ;
- la loi du 2 juillet 1996 et le décret du 22 décembre 1967, sur le droit à l'information et l'installation des antennes en copropriété ;
- les différents textes sur les ascenseurs ;
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation sur l'eau chaude et le chauffage ;
- la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972, sur la profession de syndic de copropriété.

## **2. Étude comparée des deux dispositifs juridiques**

À quarante ans de distance, la loi marocaine 18-00 promulguée en 2002 est calquée sur la loi française de 1965 tant dans la forme que sur le fond (2.1.). Cette ressemblance est particulièrement flagrante en ce qui concerne les règles et les organes d'administration d'un immeuble (2.2).

### ***2.1. Une structure quasi identique dans les deux socles législatifs***

Si l'on examine de près la structure des textes de référence sur la copropriété dans les deux pays, on se rend compte que la loi marocaine de 2002 est une copie quasi conforme de la loi française de 1965. Le titre est identique : *le statut de la copropriété des immeubles bâtis*. Les mêmes termes sont utilisés, par exemple : parties privatives et parties communes, quote-part, règlement de copropriété.

La loi française dans sa version consolidée de janvier 2016 contient cinquante articles répartis en six chapitres ; un chapitre IV bis a été rajouté ; la législation marocaine dans sa version modifiée de novembre 2016 comprend quant à elle soixante et un articles répartis en huit chapitres, dont les chapitres V bis et V ter qui ont été introduits par la loi 106-12 de 2016. Enfin, dans les deux textes de loi, certains chapitres sont divisés en sections.

**Tableau 3** : Comparaison des dispositifs législatifs sur la copropriété au Maroc et en France

| Chapitre      | Loi marocaine   | Loi française   |
|---------------|---|---|
| <b>I</b>      | Dispositions générales  | Définition et organisation de la copropriété                                      |
| <b>II</b>     | De l'administration et de la gestion de la copropriété                    | Administration de la copropriété  |
| <b>III</b>    | Droit de surélévation, d'excavation et reconstruction de l'immeuble       | Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation |
| <b>IV</b>     | Les coopératives et les associations d'habitat                            | Reconstruction  |
| <b>IV bis</b> |   | Résidences-services   |
| <b>V</b>      | Dispositions particulières relatives aux biens immatriculés               | Dispositions d'ordre général  |
| <b>V bis</b>  | Les procédures de traitement des difficultés de gestion de la copropriété |   |
| <b>V ter</b>  | Le contentieux relatif à la copropriété                                   |   |
| <b>VI</b>     | Dispositions finales  |   |

Dans les deux dispositifs législatifs, le chapitre I définit le champ d'application de la loi ainsi que la répartition entre parties privatives et parties communes. Celles-ci sont énumérées dans chacune des deux lois de manière exhaustive.

On trouve également en commun dans ce chapitre I un article qui précise ce que l'on entend par quote-part et en donne la même signification : l'article 6 de la loi marocaine précise que « sauf disposition contraire des titres de propriété ou que l'assemblée générale en décide autrement, la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété » ; l'article 5 de la loi française énonce quant à lui que « dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces 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 ».

Le chapitre I dans les deux législations précise par la suite le rôle du règlement de copropriété ainsi que les éléments obligatoires qu'il doit contenir. La loi marocaine évoque ensuite les règles applicables au transfert de la copropriété alors que la loi française se focalise



sur les aspects financiers de la copropriété, notamment les comptes du syndicat (budget prévisionnel, charges et produits de l'exercice, situation de trésorerie).

Le chapitre II est consacré dans les deux socles législatifs à l'administration de la copropriété qui débute par une présentation du rôle et des attributions du syndicat des copropriétaires dans les deux dispositifs. La loi marocaine poursuit avec le rôle et les attributions de l'assemblée générale puis celles du syndic et de son adjoint. La loi française quant à elle s'intéresse dans un premier temps au syndic ainsi qu'au conseil syndical, obligatoire dans tout syndicat de copropriétaires, pour assister le syndic et contrôler sa gestion<sup>111</sup>, puis à l'assemblée générale. Au sein de ce chapitre, on trouve dans la loi française une section consacrée aux copropriétés en difficulté. Dans le dispositif marocain, le traitement des copropriétés en difficulté fait l'objet d'un chapitre V bis spécifique qui a été ajouté par la loi 106-12.

Dans les deux législations, les différents travaux qu'il est possible de réaliser dans les immeubles en copropriété sont régis par les dispositions du chapitre III, notamment le droit de surélévation. Les règles applicables en matière de reconstruction, suite à une destruction totale ou partielle de l'immeuble, sont définies dans ce même chapitre dans la loi marocaine ; elles font l'objet d'un chapitre spécifique dans la loi française.

La loi marocaine consacre ensuite deux chapitres aux particularités de l'habitat national, à savoir les coopératives et associations d'habitat ainsi que les biens immatriculés. Les associations d'habitat sont des associations à but non lucratif qui permettent aux acquéreurs, regroupés en coopérative, de mettre leur moyen en commun dans l'objectif de construire un logement qui sera exploité en tant que résidence principale. Les prix sont généralement plus bas que ceux pratiqués par les promoteurs immobiliers (près de 30 % moins chers), grâce à la non-répercussion des marges sur les acquéreurs et à un régime fiscal particulièrement avantageux (les parts des exonérations de TVA, taux réduit pour les frais d'enregistrement, entre autres)<sup>112</sup>.

---

<sup>111</sup> Le conseil syndical est aussi compétent pour donner son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même (article 21 modifié par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 - art. 88.

<sup>112</sup> Source : Financenews.press.ma. Édition électronique du 02/05/2018.

Elles ne rentrent pas dans le champ de la loi sur la VEFA, mais le statut de la copropriété s'applique avec notamment l'exigence d'élaboration d'un règlement de copropriété. Elles présentent un autre avantage non négligeable pour ses membres : apprendre à connaître ses voisins au moment de la construction. Elles se sont multipliées ces dernières années ; les promoteurs immobiliers les accusent de concurrences déloyales. La loi de finances de 2018 s'est attaquée aux dérives de ces structures particulières d'habitat, en précisant notamment que ses membres ne devaient pas être déjà assujettis à l'impôt sur les revenus fonciers, ni à la taxe d'habitation ni à celle sur les services communaux. Ce qui veut dire qu'ils ne doivent pas être déjà propriétaires. Ils ne doivent pas non plus être membres de plus d'une association et n'acquérir de logement par ce biais qu'une seule fois dans leur vie<sup>113</sup>.

La loi française quant à elle consacre un chapitre aux résidences-services qui sont destinées à accueillir des vacanciers, des étudiants, des seniors ou des personnes âgées dépendantes. Enfin, la loi 106-12 de 2016 a introduit un chapitre spécifique sur le contentieux de la copropriété.

## *2.2. Similitudes et divergences des outils et instruments*

Dans les deux législations, le règlement de copropriété est un « contrat d'adhésion », dans le sens où tout acquéreur d'un lot dans un immeuble en copropriété doit accepter tout ce que contient ce document.

En l'absence de règlement de copropriété, la loi marocaine 18-00 prévoit l'application d'un règlement de copropriété type qui est élaboré par voie réglementaire<sup>114</sup>. En France, l'absence de règlement de copropriété n'empêche pas l'application de la loi du 10 juillet 1965 qui régit toutes les copropriétés. En effet, lorsque les conditions d'application du statut de la copropriété sont remplies, la naissance du syndicat des copropriétaires (et donc de la copropriété) est automatique.

---

<sup>113</sup> Source : Leconomiste.com. Édition électronique du 22/11/2017.

<sup>114</sup> Cela s'est matérialisé le 5 janvier 2018 par la publication au Bulletin officiel du décret n° 2.17.354.

Dans le droit français de la copropriété, les textes de loi se succèdent, modifiant les règles en matière de copropriété. Mais il peut néanmoins arriver que le règlement soit très ancien et qu'il n'ait pas été remis à jour. Certaines clauses sont même devenues contraires à la loi : dans ce cas, elles ne s'appliquent pas. Les règles concernant l'organisation de la copropriété, les pouvoirs du syndicat et du syndic, la convocation, la tenue et les pouvoirs de l'assemblée générale ne peuvent ainsi être différents des textes en vigueur quelles que soient les dispositions du règlement.

Le droit marocain a prévu quant à lui une période transitoire entre les anciennes dispositions de la loi 18-00 et les nouvelles issues de la loi 106-12. Le texte impose aux copropriétaires d'adapter leurs règlements de copropriété à ses dispositions, et ce « avant l'expiration de l'année suivant celle de son entrée en vigueur »<sup>115</sup>, survenue le 16 mai 2016. Ainsi, depuis le 17 mai 2017, les copropriétés non converties aux nouvelles normes sont en situation illicite.

Pour faciliter la mise à jour du règlement de copropriété, la loi française du 25 mars 2009 a assoupli les conditions de majorité nécessaire pour approuver les modifications. Ces dernières sont donc décidées à la majorité simple des présents et représentés<sup>116</sup>. De plus, un règlement de copropriété ne peut pas modifier les majorités fixées par la loi, ni pour les adoucir, ni pour les alourdir ; ces règles sont impératives.

En droit marocain, la modification du règlement de copropriété doit être votée par l'assemblée générale, qui statue à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires. Une règle qui, pour certaines copropriétés, fait du passage au nouveau régime une tâche compliquée, notamment pour celles qui ont un nombre élevé de copropriétaires.

Dans son ancienne version, la loi 18-00 permettait la prise de certaines décisions à la majorité des votants présents ou représentés. La nouvelle loi a tout de même prévu une parade juridictionnelle en énonçant « qu'à défaut d'adaptation du règlement par l'assemblée générale pour une raison quelconque, le syndicat ou l'un des copropriétaires peut demander

---

<sup>115</sup> Dispositions finales et transitoires prévues par la loi n° 106-12.

<sup>116</sup> Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

l'approbation des modifications par le président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés ».

Dans les deux dispositifs, les copropriétaires se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale et prennent les grandes décisions concernant l'immeuble. Courantes ou exceptionnelles, les décisions sont, dans une copropriété, prises par les copropriétaires réunis en assemblée générale. Il n'est pas possible de la remplacer par une consultation écrite ou une discussion informelle. Elle ne peut néanmoins se réunir que si elle a été dûment convoquée.

Compte tenu de son importance, la préparation de cette assemblée puis la convocation et son envoi font l'objet de procédures qui sont encadrées strictement dans les deux législations nationales. Le but est de n'oublier aucun copropriétaire et de donner à chacun le temps de consulter les documents fournis ou de se renseigner auprès du conseil syndical ou du syndic sur les résolutions.

Dans les deux pays, le déroulement de l'assemblée générale obéit à un cérémonial minutieux, afin de s'assurer que la souveraineté et le pouvoir de décision ne seront pas confisqués par quelques initiés qui en profiteront ensuite pour multiplier les demandes d'annulation. Dans la législation française, plus de vingt articles de lois sont entièrement consacrés à la tenue de l'assemblée générale et à ses conséquences, contre une quinzaine au Maroc, c'est dire l'importance du sujet dans l'esprit des deux législateurs.

L'assemblée générale suit un schéma similaire dans les deux pays : élection du bureau avec un président et un secrétaire ; discussion sur les résolutions puis vote en fonction des majorités nécessaires et enfin établissement d'un procès-verbal.

Les règles de calcul des majorités sont fixées aux articles 22 à 26 de la loi de 1965 en France et aux articles 18 à 22 de la loi 106-12 au Maroc. Dans les deux pays, ces dispositions sont d'ordre public, cela signifie qu'on ne peut exiger ni plus ni moins que la majorité fixée par la loi.

Au contraire du Maroc qui avec l'entrée en vigueur de la loi 106-12 a rendu plus contraignante les règles de calcul des majorités, la loi française entreprend depuis quelques années une énergique diminution du nombre de voix nécessaires à la prise de décision afin

notamment d'éviter que des copropriétaires peu motivés puissent en leur absence bloquer le fonctionnement normal de la copropriété.

Dans les deux dispositifs, la loi laisse aux copropriétaires le soin de décider s'ils préfèrent confier leur sort à un syndic professionnel dont c'est le métier ou à un syndic non professionnel choisi parmi les copropriétaires. Une différence importante est toutefois à noter entre les deux législations. En France, il est possible d'en changer facilement car son mandat est remis en jeu en principe chaque année lors de l'assemblée générale, sauf si les copropriétaires ont accepté un contrat de plus d'un an (trois ans maximum car la loi du 6 août 2015 impose au conseil syndical de mettre en concurrence le syndic en place tous les trois ans). Alors qu'au Maroc, au contraire, la désignation et la révocation du syndic sont régies par les nouvelles règles restrictives de la loi 106-12 qui imposent un vote à la majorité des copropriétaires.

### **3. Étude comparée de la jurisprudence**

L'examen de la jurisprudence sur la copropriété dans les deux pays fait ressortir une tendance à l'amplification du contentieux au Maroc (3.1.) et à la diversification des décisions judiciaires en France (3.2.).

#### ***3.1. L'accroissement de l'activité judiciaire liée à la copropriété au Maroc***

En 2015, les juridictions nationales ont enregistré plus de 120 000 affaires liées à la copropriété, en hausse de 25 % par rapport à 2014. Le non-paiement des cotisations de charges communes représente le principal type de litige, qui représente plus de 75 % des dossiers soumis aux tribunaux<sup>117</sup>.

Dans la procédure contentieuse marocaine, après la mise en demeure, le syndic engage une procédure d'injonction de payer devant le président du tribunal de première instance compétent qui, après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale

---

<sup>117</sup> Source : cabinetbassamat.com. Actualités du 16/06/2016.

ainsi que la déchéance du terme, prononce une ordonnance de versement des provisions exigibles, qui est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

Pendant longtemps, seuls les frais « nécessaires » à la récupération d'un impayé pouvaient être facturés au copropriétaire défaillant. La jurisprudence en a, au fil du temps, fixé la liste : frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque ; émolument des huissiers de justice. Le dispositif entré en vigueur en 2012 ne prévoyant pas de régime de recouvrement propre à la copropriété, l'injonction judiciaire de paiement est le seul recours.

Les tribunaux de première instance ont aussi eu à traiter des affaires dans lesquelles le syndic commet des erreurs de procédure, comme envoyer tardivement les convocations à l'assemblée générale ou ne pas porter à l'ordre du jour une question suite à la demande d'un copropriétaire. Le syndicat des copropriétaires peut être amené à agir en raison d'erreurs, de fautes ou de négligences du syndic qui peuvent engager sa responsabilité civile, voire pénale, si son imprudence a causé des dommages corporels. Le dispositif législatif de 2012 prévoit un certain nombre de règles concernant le changement de syndic, notamment pour le révoquer. Des procédures judiciaires devant les tribunaux de première instance ont ainsi été engagées pour qu'un administrateur provisoire soit désigné lorsqu'un syndic est défaillant. Mais cela reste embryonnaire car c'est une procédure longue et coûteuse.

La vente des parties indivises par les promoteurs immobiliers constitue également une composante croissante du contentieux de la copropriété. En 2015, les tribunaux de première instance de Casablanca ont traité plus de 35 000 litiges de copropriété, dont une grande partie relevait de cette pratique illégale<sup>118</sup>. Certains promoteurs vendent directement à des acquéreurs des parties d'un immeuble en principe indivises, par exemple un box sur une terrasse ou une place de garage. Les usages non autorisés des parties communes sont également fréquents dans les affaires liées aux troubles du voisinage : dépôts encombrants de divers objets ou de marchandises dans les espaces de circulation et la cour, tentatives d'appropriation d'un espace commun.

---

<sup>118</sup> *Ibid.*

### ***3.2. La diversité du contentieux traité par les juridictions françaises en matière de copropriété***

Le droit de la copropriété en France est une matière très jurisprudentielle dans la mesure où la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 est relativement concise et fait l'objet d'interprétation par les tribunaux. Il existe donc un nombre important de décisions qui sont parfois contradictoires. Qu'il s'agisse de mettre en cause la responsabilité d'un syndic, de demander la révision de charges, de contester une décision d'assemblée générale ou encore de se plaindre d'un voisin, les motifs de saisine du juge sont nombreux en matière de copropriété.

La jurisprudence joue ici un rôle clé pour trancher sur des points de droit, non traité par la loi. Le champ d'intervention du juge est vaste mais il se concentre néanmoins sur deux types de demandes : le paiement des charges et la nullité de l'assemblée générale.

En 2014, les tribunaux de première instance ont été saisis de 42 500 contentieux de la copropriété, contre 32 600 dix ans plus tôt, soit une augmentation de 30 %. L'évolution de ce contentieux est largement déterminée par les demandes relatives aux droits et obligations des copropriétaires, et plus particulièrement par les demandes en paiement de charges, notamment devant le tribunal d'instance. Ces demandes ont connu une forte croissance entre 2004 et 2014, leur nombre est en effet passé de 21 400 à près de 29 400 (+ 38 %) <sup>119</sup>.

Les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération d'une assemblée générale arrivent en seconde position des contentieux les plus fréquents, mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des demandes en paiement. En effet, au cours de la période, on observe que leur nombre est resté relativement stable passant de 2 700 à près de 3 000 (+ 9 %) <sup>120</sup>.

En ce qui concerne les demandes en paiement des charges, une étude des pratiques judiciaires en la matière fait ressortir que près d'une demande en paiement sur quatre fait l'objet d'un abandon de procédure devant les juridictions de première instance. En 2014,

---

<sup>119</sup> Source : Étude sur le contentieux de la copropriété, Direction des affaires civiles et du sceau (DACCS) du ministère de la Justice, 2015.

<sup>120</sup> *Ibid.*

22 % des actions en paiement introduites devant les juridictions de première instance se sont terminées sans que les juges statuent sur la demande, le plus souvent par un acte impliquant un accord des parties (autour 14 %) ou par une radiation, une caducité, une irrecevabilité de la demande ou une décision d'incompétence (7 %)<sup>121</sup>.

Lorsque le juge statue au fond sur les actions en paiement, les syndicats des copropriétaires obtiennent gain de cause au moins partiellement plus de neuf fois sur dix. Le taux de rejet est donc faible en matière d'impayé. De plus, dans près de neuf jugements sur dix acceptant au moins partiellement les demandes, les juridictions n'accordent aucun délai de paiement<sup>122</sup>.

## Conclusion du chapitre 4

L'influence de la législation française sur son homologue marocaine se perçoit essentiellement à travers la définition des outils et instruments de régulation mis en place, notamment la distinction entre parties privatives et parties communes avec l'édiction de règles spécifiques pour chacune d'elles.

Elle est la conséquence de la prédominance du droit positif français durant le Protectorat, ce que nous confirme un membre d'un syndicat des copropriétaires tangérois lors d'une discussion informelle, qui fut également syndic dans les années 1980-1990 à Casablanca : « J'étais président et en même temps syndic d'un des immeubles les plus anciens construits par les Français place Dubreuil à Casablanca ; cet immeuble comprenait 17 étages et on l'appelait le 17ème étage ou le Liberté. Il était habité en majorité par des Européens. Les lois sur le syndic ont été introduites au Maroc à travers cet immeuble. Avant le syndic n'existait pas au Maroc. Le syndic et toutes les lois promulguées au Maroc, c'est une copie des lois françaises ».

De ce fait, l'étude de la jurisprudence révèle une certaine analogie dans les activités et pratiques judiciaires liées à la copropriété dans les deux pays. Le recouvrement des impayés et la tenue des assemblées générales y sont prééminents.

---

<sup>121</sup> *Ibid.*

<sup>122</sup> *Ibid.*



Cette mise en parallèle avec le droit français questionne en définitive sur l'adéquation de la copropriété comme modalité de logement avec la culture et l'histoire du Maroc. La copropriété est-elle au final appropriée aux usages d'habitat du pays, ce que notre membre tangérois du syndicat des copropriétaires exprime en ces termes : « les gens qui ne veulent pas payer, c'est parce que les Marocains n'étaient pas habitués au départ au syndic. Dans l'histoire des Marocains, la construction c'était un rez-de-chaussée et un étage. Ce qui fait que les maisons étaient occupées seulement par une même famille. Donc il n'y avait pas d'histoires d'ascenseurs, d'ordures ou de syndic, rien du tout. Les Marocains, la plupart, et ça continue aujourd'hui, ils croient qu'au moment où ils ont acheté leur appartement, ils ont acheté aussi le gardien, les ascenseurs, ce qui fait que chaque syndic à la fin de sa mission, il reste déficitaire et les copropriétaires cherchent toujours à changer le syndic à cause des non-paiements, ce qui est ridicule ».



## Conclusion de la 1<sup>ère</sup> partie

Cette première partie a permis de poser le cadre général d'analyse des pratiques observées dans l'exercice de la copropriété à Tanger, que je développerai dans la seconde partie de ce travail doctoral. Elle correspond, en outre, à mon premier paramètre de recherche qui consiste à interroger le processus d'élaboration du droit étatique de la copropriété par une étude des normes, règles et procédures produites par l'État dans le champ de la copropriété.

Le chapitre 1 met en perspective le droit de la copropriété dans son contexte historique. Il en ressort, d'une part, que le droit positif étatique est aujourd'hui la source principale du système juridique marocain, et d'autre part, que malgré la politique de décentralisation menée par l'État, celui-ci reste prédominant pour définir les politiques nationales. Les rapports qui unissent la société marocaine au droit présentent quant à eux certaines caractéristiques utiles à notre arrière-plan de compréhension, principalement la méconnaissance de la règle de droit et la méfiance des citoyens vis-à-vis de l'administration et de la justice.

Le chapitre 2 saisit la copropriété comme composante de la politique foncière étatique. La copropriété, comme technique de construction et mode de logement, est conçue par les institutions en charge de définir la politique de l'habitat comme une réponse à l'essor des villes et à la demande croissante de logements. Elle accompagne l'appui à la structuration du secteur de la construction et de la promotion immobilière, qui est l'un des leviers du développement économique du pays.

Le chapitre 3 présente les outils et instruments juridiques mis en place par le législateur pour réguler l'exercice de la copropriété à travers l'adoption de la loi 18-00 de 2002 modifiée par la loi 106-12 de 2016, ainsi que les autres lois qui encadrent des activités connexes à la copropriété. Deux constats s'imposent de cette présentation : premièrement, le projet de loi sur la copropriété a subi lors de son cheminement législatif l'influence des promoteurs immobiliers, et deuxièmement, le contenu de la loi est empreint d'un degré de technicité qui questionne son applicabilité par les usagers.

Le chapitre 4 propose une analyse comparée avec le droit français de la copropriété. L'étude montre un parallélisme entre les deux dispositifs législatifs et leur jurisprudence

respective, conséquence de la prédominance du droit français sous le Protectorat. Elle interpelle somme toute la copropriété comme usage de l'habitat approprié au Maroc et aux Marocains.



**DEUXIÈME PARTIE : LES PRATIQUES OBSERVÉES  
DANS L'EXERCICE DE LA COPROPRIÉTÉ À  
TANGER**



Cette seconde partie s'attache aux résultats obtenus par l'intervention étatique dans le champ de la copropriété. Quels sont les effets produits sur les usagers par la politique de la copropriété mise en place par les pouvoirs publics ? La réponse à cette question poursuit deux objectifs interconnectés : évaluer l'efficacité d'une politique nationale sur la sphère sociale et interroger l'aptitude de l'État à imposer un système de normes dans un ordre spécifique.

La finalité de la promulgation de la loi 18-00 sur la copropriété des immeubles bâtis lors de l'année 2002 était de poser une norme de référence pour réguler l'exercice de la copropriété, et par conséquent d'affirmer son contrôle dans la sphère privée en réglementant et normalisant des conduites et comportements dans le champ de la copropriété.

Dix ans après sa promulgation, ma fonction de gestionnaire d'immeubles de 2011 à 2014 dans la ville de Tanger me permet d'être un observateur privilégié du déploiement du droit de la copropriété en contexte et de saisir ainsi son appropriation par les acteurs.

Après avoir décrit dans la première partie ce droit dans sa conception « formelle », un ensemble de normes et de règles qui constituent les repères vers lesquels s'orientent les différents acteurs, cette seconde partie s'attache à décrire ce droit à partir des normes et des règles retravaillées par les usagers lors des pratiques observées dans l'accomplissement de mon activité professionnelle.

Pour ce faire, j'entamerai cette seconde partie<sup>123</sup> par une réflexion sur la place de l'oralité et de l'écriture dans l'exercice de la copropriété, en illustrant mes propos par des exemples concrets où chacun des deux modes d'expression est utilisé par les acteurs (chapitre 5). Je présenterai dans un second temps les acteurs et usagers de la copropriété, en m'attachant à décrypter les stratégies et registres d'action qu'ils emploient dans le cadre d'exercice de la copropriété (chapitre 6). Je m'attarderai ensuite sur les interactions entre les différents acteurs produites à l'occasion des activités quotidiennes dans les résidences (chapitre 7). Je finaliserai cette seconde partie par une étude de cas consacrée au transfert de la gestion des parties communes du promoteur immobilier aux copropriétaires au sein du complexe immobilier Tanger Boulevard (chapitre 8).

---

<sup>123</sup> En préambule, un tableau présente les résidences au sein desquelles les pratiques ont été observées.



**Tableau 4 :** Présentation des immeubles gérés par le cabinet Tanger Syndic entre 2011 et 2014

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Centre Commercial<br/>Andalucia</b></p> | <p>La galerie marchande Andalucia est un centre commercial situé dans le quartier du golf de Tanger ; elle est adossée à un hôtel de luxe et est destinée aux classes aisées vivant dans le quartier. L'édifice a été construit en 2010 par le propriétaire de l'hôtel qui a revendu à des particuliers les 50 boutiques. Seules une dizaine de boutiques sont ouvertes, les autres sont fermés en attente de l'ouverture d'une activité ou d'une revente par leurs propriétaires respectifs. Ces derniers sont en majorité des notables tangérois qui ont réalisé un investissement dans une zone géographique promise à un bel avenir selon le plan d'aménagement urbanistique. En effet, la proximité du Royal Golf club de Tanger et du centre équestre attise la convoitise des promoteurs immobiliers de la ville ; des chantiers de luxueuses villas parsèment les alentours du centre commercial.</p> <p>Après avoir livré progressivement chaque local à son acquéreur sur la base d'un titre foncier établi devant notaire et enregistré à la conservation foncière, le promoteur assume dans un premier temps la fonction de syndic et les frais relatifs aux parties communes de l'édifice. Il convainc la chaîne de supermarchés ACIMA de s'installer en sous-sol, ce qu'elle accepte. Elle démarre son activité puis brusquement décide de la stopper principalement par manque de clientèle et donc de rentabilité de l'affaire. Son arrivée au sein du centre commercial avait encouragé les autres propriétaires de locaux commerciaux à ouvrir des boutiques espérant profiter de la notoriété de l'enseigne. Ainsi, plusieurs commerces se déploient autour du luxe et du haut de gamme (soins de beauté, vêtements, chaussures, ameublement) à destination des habitants aisés du quartier ; un café ouvre ses portes pour compléter une offre commerciale certes restreinte mais dont le futur reste prometteur.</p> <p>Progressivement, une dizaine de boutiques apparaissent entraînant une réflexion cruciale chez les autres propriétaires : faut-il ouvrir à leur tour une activité dans leur local et si oui laquelle ? La cessation d'activité de l'enseigne ACIMA dans le centre commercial va mettre fin à leur interrogation ; mieux vaut attendre de voir ce qu'il va se passer avant d'exercer une quelconque activité commerciale. Ce brusque arrêt va aussi être déterminant dans la décision du promoteur de stopper sa fonction de syndic de fait et d'assumer seul les charges communes ; d'autant plus qu'il a vendu pratiquement tous les locaux (il ne lui en reste que deux ou trois). Il est donc temps de passer la main aux copropriétaires afin qu'ils gèrent la galerie marchande sous le statut de la copropriété, comme cela est prévu légalement.</p> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>Complexe<br/>résidentiel la Baie<br/>Panoramique</b></p> | <p>La Baie Panoramique est un complexe immobilier situé en périphérie de Tanger sur la côte méditerranéenne dans une zone touristique et résidentielle à quinze minutes en voiture du centre-ville, ceinturée, d'un côté, par un ancien village devenu un quartier populaire rattaché à la commune urbaine de Tanger (Sania), et de l'autre côté, par la route nationale qui longe la mer méditerranée et relie la ville au nouveau port Tanger-Med.</p> <p>Le complexe s'adresse principalement à la classe moyenne marocaine, aux Marocains résidents à l'étranger (MRE) et aux Européens désireux de posséder une résidence secondaire au Maroc. La résidence est composée de 260 appartements répartis sur 11 résidences regroupées en 26 blocs mais devrait compter d'autres blocs et 500 appartements à terme. Le chantier s'est terminé pour sa première tranche au début de l'année 2010. La livraison finale des appartements par le promoteur a suivi l'avancée des travaux.</p> <p>La création des organes de gestion a suivi le rythme de livraison des appartements par le promoteur. À chaque livraison d'une des 11 résidences, un syndicat des copropriétaires a été créé légalement et un syndic a été nommé. Lors de mon entrée en fonction, les 11 résidences disposaient ainsi d'un syndicat et d'un syndic propres et autonomes. Sur les 11 syndics, 5 étaient dirigés par des copropriétaires personnes physiques et les 6 autres assumés directement par le promoteur, soit parce que ce dernier n'avait trouvé aucun copropriétaire pour assurer cette charge, soit parce qu'il détenait encore la majorité des appartements de la résidence. Sur les 260 appartements construits, la moitié était invendue et donc toujours à la charge du promoteur. Une autre société immobilière disposait elle aussi d'un nombre conséquent d'appartements dans le complexe en vue de les commercialiser.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Immeuble Toubkal</b></p>                                 | <p>L'immeuble Toubkal, constitué de 30 appartements mais aussi d'un local commercial, est situé sur le front de mer en face des restaurants et discothèques, eux-mêmes nichés sur le passage maritime avec accès direct à la plage de Tanger. Cette zone nocturne et estivale, très prisée et fréquentée à la fois par les touristes et les habitants, est le territoire festif de la ville qui entraîne son lot de désagréments divers pour les riverains qui y vivent.</p> <p>L'immeuble a été construit dans les années 2000 par le propriétaire d'un bazar d'artisanat marocain sur un terrain lui appartenant. Disposant encore de quelques appartements dans l'immeuble, son fils les a récupérés avec l'intention de les louer ; ce que font déjà certains copropriétaires qui, profitant de la proximité des bars et boîtes de</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>nuit, louent à la nuit ou pour quelques heures leurs appartements aux noctambules de passage entraînant de nombreux conflits entre copropriétaires (trafics en tout genre dans l'allée, prostitution).</p> <p>L'immeuble n'est pas entretenu et personne ne paye les charges communes. Les rares copropriétaires habitant au quotidien dans l'immeuble cotisent entre eux pour payer chaque semaine une femme de ménage ; l'électricité est coupée et l'ascenseur ne fonctionne plus. Aucun syndicat n'a été constitué, ni syndic nommé. Le fils du promoteur décide de reprendre les choses en main et contacte la société de gestion pour en assurer l'administration.</p>  |
| <p><b>Résidence<br/>Alexandria</b></p> | <p>Alexandria est une résidence de haut-standing composée de 55 appartements (avec un magasin au rez-de-chaussée) située dans le quartier Ibéria de Tanger. De construction récente (2010), la résidence est habitée principalement par des expatriés étrangers (français et espagnols) et par une majorité de nationaux exerçant une profession libérale (avocats, architectes, comptables).</p> <p>Dès la livraison par le promoteur de l'immeuble, les copropriétaires se sont rapidement organisés entre eux pour administrer la résidence. Une poignée d'entre eux accepte la tâche de la gérer en se répartissant les différents postes du bureau. Ils décident par contre de contracter une société de gestion en charge de la surveillance, du nettoyage et de la maintenance des parties communes.</p> <p>La première année, l'ensemble des copropriétaires paye régulièrement leurs cotisations puis la fréquence de règlement s'espace avec le temps et les retards s'accroissent, ce qui engendre des problèmes de trésorerie ; d'autant plus que le promoteur refuse de payer pour les appartements invendus restants à sa charge et que le locataire du magasin du rez-de-chaussée ne veut pas non plus participer aux charges communes de l'immeuble pour d'obscures raisons.</p> <p>En difficulté financière, le syndicat des copropriétaires décide de se séparer de la société de gestion embauchée lui reprochant son manque d'engagement et d'action pour recouvrer les cotisations des copropriétaires dont le paiement régulier se fait de plus en plus rare. Sous l'impulsion d'une des copropriétaires de nationalité espagnole qui joue un rôle de plus en plus important au sein du bureau, une nouvelle société de gestion est contractée avec une mission principale : faire rentrer de l'argent dans la caisse du syndicat, tout en assumant les tâches de gardiennage et de maintenance de la résidence.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Immeuble<br/>Monopolio B</b></p>           | <p>Immeuble destiné à la classe moyenne composé de 75 appartements et situé à la périphérie de la ville de Tanger, Monopolio B est une résidence récemment construite (2012) par un promoteur local qui y a installé son bureau au premier étage. Cet emplacement lui permet de contrôler la vie sociale au sein de l'immeuble mais en contrepartie il s'expose plus facilement à la vindicte des copropriétaires.</p> <p>Cette proximité physique le rend en effet vulnérable aux courroux et revendications des copropriétaires qui sont nombreux et se multiplient lors de la livraison des appartements. Pour se débarrasser de cette relation quasi fusionnelle, il décide de faire intervenir un acteur extérieur pour couper le cordon ombilical avec les copropriétaires. Ceux-ci considèrent qu'en raison des multiples malversations et désagréments qu'ils ont subis de sa part, il doit assumer seul l'intégralité des coûts générés par l'entretien des parties communes de l'immeuble. Son appel à une société de gestion professionnelle externe pour administrer le syndic de la résidence peut s'expliquer en partie par cette difficile et compliquée relation entretenue à ce moment-là avec les copropriétaires.</p> |
| <p><b>Tanger<br/>Boulevard<sup>124</sup></b></p> | <p>Le complexe immobilier Tanger Boulevard se compose de trois parties (résidentiel, commercial et parking) regroupant sur un même site 417 appartements, 72 locaux commerciaux dont un supermarché et 5 restaurants ainsi qu'un parking privé.</p> <p>Le complexe est situé en plein cœur de Tanger sur le boulevard principal de la ville. La promotion immobilière a été réalisée par un groupe de construction espagnol qui en assure également la commercialisation. Le promoteur a vendu 300 appartements sur 417 et la moitié des locaux commerciaux. Pour sa gestion, le complexe a été scindé en 3 syndicats de copropriétaires distincts correspondants aux trois parties précédemment mentionnées.</p> <p>Les missions administratives de syndic sont assurées par l'équipe du promoteur sur place, les missions techniques par une société sous-traitante, le promoteur assume de plus l'intégralité des charges qui en découlent. Souhaitant se désengager progressivement de l'administration du complexe et d'impliquer les copropriétaires, le promoteur décide de passer un appel d'offres pour engager une autre société externe en charge de cette passation.</p>   |

<sup>124</sup> Le complexe immobilier Tanger Boulevard fait l'objet de notre étude de cas, exposée dans le chapitre 8, sur le transfert de l'administration des parties communes aux copropriétaires.

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Les résidences Val Fleuri I &amp; 2</b></p> | <p>La résidence Val Fleuri est un ensemble de logements économiques située dans le quartier périphérique du même nom (Val Fleuri) où se mêlent classes moyennes et classes populaires. Ce vaste complexe de 396 appartements répartis sur deux tranches et 12 blocs a été construit et livré en 2012 par le groupe immobilier Adoha qui opère sur tout le territoire national et est présent dans tous les segments de la construction, mais avec une réputation de construire avec des matériaux de faible qualité et des finitions laissant à désirer. Chacune des tranches du complexe a constitué son propre syndicat de copropriétaires regroupant 7 immeubles pour la tranche 1 et 5 pour la tranche 2, sans connaître les raisons de cette fusion juridique.</p> <p>Initialement, le promoteur Adoha avait contracté une société de Rabat pour assurer le gardiennage du chantier puis il lui a confié l’entretien des blocs une fois la construction achevée. La société démarre ainsi les activités de syndic sans nomination légale par l’ensemble des copropriétaires. La société est au départ directement payée par le promoteur puis celui-ci décide de se désengager à l’échéance de son obligation légale d’assumer pendant une année la fonction de syndic et propose à la société de Rabat de devenir officiellement le syndic du complexe. Ce que cette dernière décline, la perspective de ne pas être payé à temps par les copropriétaires en étant surement la cause principale.</p> <p>C’est une pratique que l’on retrouve sur plusieurs projets immobiliers, notamment ceux réalisés par des promoteurs d’autres régions du Maroc. En effet, quand ces derniers construisent à l’extérieur de leur zone géographique initiale (qui correspond à l’implantation de leur siège social), ils se déplacent avec leurs propres fournisseurs et sous-traitants. Quand le chantier se termine, chacun repart ; le promoteur laisse une équipe minimale sur place pour assurer le service après-vente et la gestion des parties communes (pour les logements économiques et sociaux, la législation les oblige à assumer cette tâche pendant 1 an). Très souvent, la société contractée pour le gardiennage et l’entretien, supposée prendre la suite dans l’administration du projet, repart elle aussi avec le promoteur.</p> |
|---|--|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <p><b>Résidences Hanae</b></p> | <p>Situé sur la corniche de Tanger, le complexe résidentiel Hanae se compose de 174 appartements répartis sur plusieurs blocs avec jardin et parking à l'intérieur du complexe. De nombreux résidents hors de Tanger y disposent d'un appartement qu'ils utilisent comme résidence secondaire (nationaux de Casablanca et Rabat, MRE, étrangers).</p> <p>Le complexe a été construit par un promoteur d'Agadir sur un terrain appartenant au domaine public de l'État à partir d'un arrangement autour de la fourniture de matériel électrique ; le cœur de métier du promoteur étant la distribution au niveau national de matériel électrique, la cession du terrain est venue compenser le matériel fourni et non réglé par l'État.</p> <p>La société de gestion a été appelée pour intervenir comme syndic de la résidence sur demande du président du syndicat des copropriétaires, un retraité qui s'occupe bénévolement de la gestion du complexe pendant la période de transition due au départ de l'ancienne société de gestion, qui avait été contractée directement par le promoteur au début du chantier. La société de gestion de Rabat, qui est d'ailleurs la même que celle des résidences Val Fleuri 1 &amp; 2, repart dans les mêmes circonstances, à savoir une fois les parties communes livrées aux copropriétaires. Le promoteur conserve un bureau sur place avec un employé en charge de la commercialisation des appartements invendus. Cet employé jouera un rôle significatif par la suite puisqu'il s'occupera de l'encaissement des cotisations auprès des copropriétaires.</p> |
| <p><b>Navicop</b></p>          | <p>Navicop est un ensemble immobilier de luxe, composé de 20 appartements de standing et situé dans les beaux quartiers de Tanger sur un grand espace vert avec une piscine à l'intérieur de l'enceinte.</p> <p>Les appartements se sont vendus très cher, juste avant la crise financière de 2008, mais ils ont été mal construits et au bout de quelques années, beaucoup de malfaçons sont apparues. Les copropriétaires sont très remontrés à cause de cela contre le promoteur, qui après avoir assuré la gestion de la résidence, pendant la première année, a passé la main à un copropriétaire bénévole. Ce dernier, qui ne veut plus assurer cette charge, contractualise la société de gestion mais plusieurs problèmes relationnels vont surgir et le contrat se terminera rapidement au bout de quelques mois.</p>  |



# Chapitre 5 : La place de l'écriture et de l'oralité dans l'exercice de la copropriété

La loi 18-00 est la norme écrite de référence qui doit orienter les activités des usagers de la copropriété. Par la suite, le règlement de copropriété, élaboré par le promoteur immobilier lors de l'achèvement de la construction ou par les copropriétaires lors de l'assemblée générale constitutive, devient le second document référent qui sert de repère écrit aux usagers quand ils agissent dans le cadre d'exercice de la copropriété.

En dehors de celui-ci, il existe peu de documents écrits produits dans l'exercice de la copropriété, ce qui questionne la place de l'oralité comme mode prédominant des rapports entre acteurs (1.). Cependant, un certain nombre de documents écrits sont élaborés à différents moments de la vie de la copropriété<sup>125</sup> ; ils constituent ce que l'on peut appeler le socle minimal de production de l'écrit (2.). Lors de la génération de ces documents mais aussi à l'occasion des interactions verbales, il s'avère pertinent pour notre étude de s'intéresser à l'appropriation par les usagers des nouvelles règles de fonctionnement issues du dispositif législatif de 2002 (3.).

## 1. La prédominance de l'oralité comme mode principal d'expression

La faiblesse de l'expression écrite dans l'exercice de la copropriété est en quelque sorte le premier constat de notre observation participante. Si certains documents écrits sont effectivement élaborés à différentes périodes de la vie d'une copropriété, notamment ceux rendus obligatoires par la loi 18-00, leur production reste très souvent embryonnaire. Beaucoup d'usagers préconisent de préparer et de diffuser des documents écrits mais peu s'emploient à cette tâche. La communication verbale (individuelle ou en groupe) reste le moyen le plus usité, que ce soit pour gérer au quotidien la résidence, ou de manière plus exceptionnelle pour régler des conflits de voisinage.

---

<sup>125</sup> Sont inclus les documents préparés par le cabinet Tanger Syndic lors de sa phase de prospection commerciale.



Avant d'en donner quelques exemples où l'oralité prime sur l'écrit (1.2.), il me paraît opportun de brièvement évoquer la place de l'écrit et de l'oral dans le pays sans proposer une analyse trop poussée qui n'est pas de notre domaine de compétences (1.1.).

### ***1.1. Le Maroc, pays de tradition orale et écrite***

Le Maroc se présente, à l'instar de nombreux autres pays d'Afrique et du Maghreb, comme un ensemble culturel à double tradition : orale et écrite. En effet, le substrat berbère y est fondamentalement oral alors que l'apport arabe est plus spécifiquement écrit. L'Islam est une religion de l'écriture et a été un puissant vecteur de l'écrit lors de sa pénétration dans des territoires où régnait depuis longtemps une oralité des cultures et religions.

L'écrit a par la suite connu une nouvelle impulsion avec la colonisation territoriale ; l'instauration du Protectorat français dans le pays a été le vecteur d'une nouvelle forme d'écriture qui s'est matérialisée par la promulgation et la codification de textes de loi dans de nombreux domaines.

Aujourd'hui, la culture marocaine est donc imprégnée de cette double tradition. Son originalité tient ainsi dans l'équilibre des rapports qu'entretiennent oralité et écriture. Ces rapports renvoient à l'appropriation par les acteurs de leurs outils de conception, de création et de communication dans la vie en société. L'oralité s'identifie dès lors comme un outil d'expression humaine faisant corps avec le sujet, alors que l'écriture permet aux productions de se détacher de leur auteur (Colin, 2009).

Les rapports qu'entretiennent l'oralité et l'écrit dans la société marocaine peuvent aussi s'envisager au prisme de la spécificité de la question linguistique dans le pays. Les récentes polémiques de la rentrée scolaire 2018-2019, sur l'insertion par le ministère de l'Éducation nationale de mots en darija dans les nouveaux manuels scolaires destinés aux élèves des écoles primaires, montrent que la question linguistique y est toujours vive. L'utilisation et la place au sein de la société marocaine du français, de l'arabe et du darija (arabe dialectal) font toujours l'objet de nombreuses controverses.

L'arabisation de la Justice, donnée ici à titre d'exemple car particulièrement révélatrice de la question linguistique dans le pays, débute en 1965<sup>126</sup> et stipule que seule la langue arabe doit être employée pour la rédaction de tous les documents<sup>127</sup>. La loi impose l'arabe pour les plaidoiries. Si le système de justice en arabe fonctionna correctement jusqu'aux années 1970-1980, il commença à cette date à connaître des dysfonctionnements qui perdurent encore aujourd'hui (Nissabouri, 2005).

Pourquoi dans les pays arabes la justice en arabe fonctionne-t-elle mieux qu'au Maroc ? À cette délicate question, Fadel Boucetta (2016) répond : « tout simplement car la langue parlée là-bas est également la langue écrite, alors qu'au Maroc, entre la langue parlée, la darija, et la langue écrite, il existe un gouffre énorme ». À l'appui de son argumentaire, il précise que « les différentes pièces versées dans les dossiers sont pratiquement toujours rédigées en français : mises en demeure, avertissements, courriers de commandes, bons de livraison, carnets à souches ; il est rarissime de voir l'une de pièces spontanément écrites en arabe ».

## *1.2. Des situations où l'oralité prime sur l'écrit*

Les rapports entretenus entre oralité et écrit dans l'exercice de la copropriété à Tanger peuvent s'observer lors de différentes situations et interactions.

Premièrement, il s'agit du mode d'expression que privilégie l'associé-gérant marocain au sein du cabinet de gestion, que ce soit lors de ses interactions avec les autres associés du cabinet, ou à l'occasion d'activités au sein des résidences gérées. On peut déceler dans cette répugnance à utiliser l'écrit une certaine crainte vis-à-vis des documents écrits, que l'on pourrait résumer par la maxime « les écrits restent au contraire de la parole ». En quelque sorte, chez lui, les écrits engagent alors que la parole donnée n'engage que celui qui la reçoit ; il n'y a pas vraiment chez cette dernière de caractère obligatoire, encore moins coercitif.

Deuxièmement, l'oralité s'exprime lors des différentes réunions formelles ou informelles entre copropriétaires. Les débats sont toujours très vifs, chacun participe et

---

<sup>126</sup> Loi du 26 janvier 1965 relative à l'unification, la marocanisation et l'arabisation de la justice.

<sup>127</sup> Décision somme toute logique car la Constitution de 1962 définit l'arabe comme la langue nationale.

exprime son point de vue, mais au final cela débouche très rarement sur la production d'un compte-rendu ou d'un procès-verbal qui viendrait concrétiser ce qui vient de se dire. Lors des assemblées générales, certains copropriétaires rechignent à ce que des notes soient prises par d'autres copropriétaires. Quand je leur en demande la raison, ils mettent en avant la crainte que la retranscription écrite ne soit pas fidèle à ce qui s'y est réellement dit.

D'autres copropriétaires préfèrent au contraire que ce qui s'y dit ne soit pas retranscrit dans un écrit formel. Si une assemblée générale doit déboucher sur l'écriture d'un document, certains copropriétaires préfèrent faire appel pour cela aux professionnels du droit. Les assemblées générales extraordinaires, qui ont eu lieu dans le complexe immobilier Tanger Boulevard et la galerie marchande Andalucia, ont été tenues en présence de plusieurs huissiers de justice, mandatés par certains copropriétaires pour prendre des notes et établir un compte-rendu final.

Troisièmement, on observe une primauté de l'oralité dans la résolution des conflits qui surgissent au quotidien au sein des résidences. Une solution amiable est toujours recherchée par les protagonistes après d'âpres discussions et négociations. Dans la majorité des résidences, les conflits de voisinage sont réglés par des accords verbaux. Très souvent, le syndic intervient comme un tiers conciliateur afin d'entériner une décision prise pour résoudre un litige. Mais le mode de résolution reste oral, aucune trace n'est consignée dans un écrit. Seuls quelques cas nécessitent la production d'un écrit quand le processus de négociation amiable n'a pas été enclenché ou n'a pas abouti.

À la résidence la Baie Panoramique, par exemple, un copropriétaire était accusé de nuisances sonores par d'autres copropriétaires, qui lui reprochaient de sortir la nuit dans les jardins de la résidence et de faire du bruit. Celui-ci ne voulant rien entendre aux injonctions verbales du syndic lui demandant d'arrêter ces troubles de voisinage, une mise en demeure écrite lui a été adressée. L'affaire en définitive se conclut par l'intervention du caïd.

En conclusion, l'oralité apparaît, dans l'exercice de la copropriété, le mode privilégié par chaque acteur pour exposer son point de vue aux autres, alors que l'écrit s'interprète au final comme un mode plus impersonnel et collectif, mais nécessaire car imposé par le « droit des livres ».

## 2. La fabrication de documents écrits

La rédaction de documents dans le cadre d'exercice de la copropriété peut s'apprécier lors de quatre moments de mon observation participante : lors de la phase de prospection commerciale de Tanger Syndic (2.1.) et de celle de la prise de fonction du cabinet de gestion dans une résidence (2.2.), durant l'administration de l'immeuble (2.3.), et enfin, à l'occasion du recouvrement des charges (2.4.).

### 2.1. Lors de la phase de prospection commerciale du cabinet de gestion

Dans le but de trouver des clients et de signer des contrats de gestion d'immeubles, le cabinet Tanger Syndic a consacré les premiers mois de son existence à une importante phase de prospection commerciale. À cet effet, les gérants ont développé plusieurs outils de communication écrits, dont une plaquette commerciale en français et en arabe ([cf. annexe 2](#)). Ils ont aussi fait passer un avis annonçant la création du cabinet dans un journal local.

**Illustration 1** : Annonce de création du cabinet Tanger Syndic dans un journal local



Cette phase de prospection commerciale intervient dans un environnement où la demande de gestion de syndic est particulièrement élevée ; ce qui a motivé la création du cabinet Tanger Syndic par ses associés. De nouveaux immeubles se sont construits dans la ville en raison de la forte croissance du secteur de la promotion immobilière et de la construction durant la décennie 2000-2010. Le démarrage doit cependant faire face à une

double contrainte : d'une part, le cabinet n'est pas connu, ce qui provoque une certaine méfiance chez certains copropriétaires, et d'autre part, de nombreuses résidences viennent d'être livrées par leurs promoteurs sans trésorerie de départ, d'où un besoin de financement initial que le cabinet doit assumer.

Les associés vont ainsi pendant les premiers mois d'activité du cabinet concentrer leurs efforts sur la recherche de résidences à gérer. Ils rencontrent des copropriétaires, organisent des réunions pour les convaincre de faire appel à leurs services. Après une visite sur place, des diagnostics initiaux des immeubles sont réalisés pour appréhender correctement les besoins de chacun. À cette occasion, deux documents écrits sont élaborés : un budget prévisionnel qui prend en compte l'ensemble des frais de la résidence à mutualiser et une proposition commerciale qui établit la participation mensuelle à verser par chaque copropriétaire de la résidence pour couvrir ces frais.

Cette méthode de prospection va être employée dans plusieurs résidences, avant de trouver sa concrétisation au complexe immobilier la Baie Panoramique à l'été 2001, cinq mois après la création du cabinet de gestion.

Après plusieurs visites du site et des rencontres avec les parties prenantes, un budget prévisionnel, que je reproduis ci-dessous, est établi afin de déterminer la participation aux charges de chaque copropriétaire. La loi 18-00 prévoit qu'elle est calculée « en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble ». Cette règle a été écartée par les responsables de la résidence au profit d'une cotisation mensuelle unique et identique pour tous les copropriétaires de la résidence. Cette pratique sera utilisée dans toutes les résidences que le cabinet Tanger Syndic va gérer durant la période d'observation, à l'exception de Tanger Boulevard.

**Article 36 de la loi 18-00** : Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes. Sauf dispositions contraires, les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divise de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble, telles qu'indiquées à l'article 6 de la présente loi.

Le budget prévisionnel comprend sept catégories de dépenses : (1) le personnel à employer dans la résidence, (2) le matériel pour l'entretien, (3) l'eau et l'électricité des parties communes, (4) la maintenance des ascenseurs, (5) les honoraires de gestion du cabinet, (6)

l'assurance multirisque des parties communes, (7) des provisions pour la maintenance de l'immeuble.

**Document 1 : Budget prévisionnel établi pour la gestion du syndic de la Baie Panoramique**

| BUDGET DE DÉMARRAGE IMMEUBLES |   | coût                  |               |                               |                   |
|-------------------------------|---|-----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|
| BUDGET PRÉVISIONNEL SYNDIC    |   |                       |               |                               |                   |
| Catégories                    | Postes  | Q                     | Mens. unit.   | Mens. Total                   | Annuel            |
| Personnel                     | Gardiens de sécurité jour/nuit                          | 8                     | 2 500,00      | 20 000,00                     | 240 000,00        |
| Personnel                     | Femmes de ménage  | 3                     | 1 800,00      | 5 400,00                      | 64 800,00         |
| Personnel                     | Jardinier   | 1                     | 1 800,00      | 1 800,00                      | 21 600,00         |
| Entretien                     | Gros entretien jardinage (tondage pelouse, etc.)        | 1                     | 2 000,00      | 2 000,00                      | 24 000,00         |
| Entretien                     | Petits entretiens (ampoules, fusibles, etc.)            | 1                     | 500,00        | 500,00                        | 6 000,00          |
| Entretien                     | Matériel de ménage et jardinage                         | 1                     | 500,00        | 500,00                        | 6 000,00          |
| Énergie                       | Eau/électricité des parties communes (ascenseur inclus) | 11                    | 600,00        | 6 600,00                      | 79 200,00         |
| Maintenance                   | Maintenance ascenseurs OTIS                             | 24                    | 416,00        | 9 984,00                      | 119 808,00        |
| Coût du syndic                | Honoraires de gestion syndic T.T.C.                     | 11                    | 900,00        | 9 900,00                      | 118 800,00        |
| Assurance                     | Assurance Multirisque obligatoire parties communes      | 1                     | 1 000,00      | 1 000,00                      | 12 000,00         |
| Autres charges                | Provisions pour maintenance diverses                    | 1                     | 3 000,00      | 3 000,00                      | 36 000,00         |
|                               |   |                       |               | <b>60 684,00</b>              | <b>728 208,00</b> |
| COTISATION                    |   |                       |               |                               |                   |
| Nombre d'appartements         | 180   | Nombre d'appartements | 80            |                               |                   |
| Cotisation mensuelle          | <b>250</b>  | Cotisation mensuelle  | <b>200</b>    |                               |                   |
| Budget mensuel                | <b>45 000</b>   | Budget mensuel        | <b>16 000</b> | Nombre d'appartements :       | 260               |
|                               |   |                       |               | <b>Budget mensuel total :</b> | <b>61 000</b>     |

À partir du chiffrage des postes contenus dans chacune des sept catégories, un budget mensuel est établi puis divisé par le nombre d'appartements que possède la résidence. En l'espèce, au sein de la Baie Panoramique, on distingue deux types d'appartements : les blocs de 20 appartements qui ont une cotisation mensuelle fixée à 200 dirhams et ceux qui ont 30 et 50 appartements qui ont une cotisation mensuelle fixée à 250 dirhams.

Le budget prévisionnel est ensuite décliné sous la forme d'une proposition commerciale qui reprend, d'une part le montant de la cotisation mensuelle à payer par chaque copropriétaire, et d'autre part, les prestations qui seront mises en place dans la résidence par le cabinet de gestion.

À l'attention de : LA BAIE PANORAMIQUE

Tanger, le 11 juillet 2011

Chère Madame,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre proposition commerciale pour la gestion de syndic de copropriété de la résidence **LA BAIE PANORAMIQUE** située à Tanger.

Après visite du site, nous proposons une cotisation mensuelle de :

- **250,00 dirhams** par appartement pour 180 appartements, soit 9 syndics de 20 appartements ;
- **200,00 dirhams** par appartement pour 80 appartements, soit 2 syndics de 50 et 30 appartements.

Vous trouverez joint à cette proposition un budget prévisionnel de démarrage comprenant chaque poste détaillé (charges de personnel, charges de maintenance...). Tous les employés de la résidence disposent d'un contrat de travail avec fiches de paie et déclaration CNSS.

Le budget prévisionnel mensuel inclut :

- 8 gardiens de sécurité (4 de jour/4 de nuit)
- 3 femmes de ménage à plein temps (6 J/7 J)
- 1 jardinier à plein temps pour petit entretien des jardins (6 J/7 J)
- Entreprise sous-traitante pour gros œuvre de jardinage (fréquence à définir)
- Matériel de ménage/jardinage/petits entretiens (ampoules, fusibles...)
- Eau/électricité des parties communes (y compris ascenseurs)
- Maintenance des ascenseurs avec OTIS
- Honoraires de gestion de syndic
- Assurance Multirisques obligatoire (incendies, inondations...)
- Provisions pour interventions diverses (électricité, plomberie, porte automatique garage, recouvrement judiciaire...)

Nous espérons avoir répondu à vos attentes et nous serions très honorés de collaborer prochainement avec vous.

Dans cette attente, veuillez recevoir, chère Madame, l'assurance de nos sentiments dévoués.

Tanger Syndic

## *2.2. Lors de la prise de fonction dans une résidence*

La proposition commerciale est acceptée par les parties prenantes et se concrétise par la signature d'un contrat de gestion avec le syndicat des copropriétaires de La Baie Panoramique. Ce type de contrat, qui n'est pas prescrit par la loi 18-00, sera par la suite utilisé pour toutes les résidences gérées par Tanger Syndic. Il traduit une volonté des parties, d'une part, d'encadrer légalement les prestations qui seront réalisées chaque mois par le cabinet en contrepartie de sa rémunération, et d'autre part, de définir les droits et obligations de chacun. La loi 18-00 n'encadre pas les relations avec un syndic professionnel, elle évoque seulement la désignation « d'une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles ». Ce qui laisse la place à une interprétation sur la forme juridique que doit revêtir ce type de syndic ; la profession de gestionnaire des immeubles n'existant pas et n'étant donc pas réglementée. Peut-il seulement être un professionnel du droit ? Ou un agent immobilier ?

**Article 19 de la loi 18-00 :** L'assemblée générale désigne parmi les copropriétaires présents ou représentés à la majorité des voix un syndic ainsi que son adjoint. Le syndic peut être désigné, à la même majorité, parmi les tiers et peut être une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles.

Ce premier contrat de gestion a été élaboré par le cabinet de gestion, qui s'est inspiré d'un modèle français adapté au contexte marocain et aux besoins exprimés par les décisionnaires de la résidence lors des négociations. Le document, que je reproduis en annexe ([cf. annexe 3](#)), est structuré en huit clauses, dont les plus importantes sont la durée du contrat qui respecte la durée légale de deux ans avec une période d'essai de cinq mois<sup>128</sup> ; l'énumération des prestations et de la rémunération du cabinet ; la résiliation du contrat en cas de non-paiement de la rémunération ou de défaillance dans l'exécution de l'une des prestations ; le règlement des litiges qui sera porté devant les tribunaux compétents de la juridiction de Tanger.

Le règlement de copropriété est le second document écrit lors de la prise de fonction du cabinet de gestion. En principe, ce document doit être élaboré initialement par le promoteur immobilier, et enregistré à la Conservation foncière. Or, il n'est pas toujours disponible, soit

---

<sup>128</sup> Cette durée relativement longue a été exigée par les décisionnaires du complexe immobilier et acceptée par les représentants du cabinet de gestion pour surmonter les réticences de certains décisionnaires, en raison du manque de notoriété et d'expérience du cabinet à cette période.



parce qu'il n'a pas été rédigé par le promoteur, soit parce qu'il n'a pas été diffusé auprès des copropriétaires lors de la livraison de leurs lots. Ce fut le cas pour la résidence Toubkal et le centre commercial Andalucia. Dès lors, l'une des premières tâches consiste en son élaboration. Pour cela, le cabinet de gestion s'est aussi inspiré d'un modèle français qu'il a adapté aux prescriptions contenues dans la loi 18-00. Il est composé de vingt articles qui précisent, entre autres, les parties communes et privatives, les modalités d'organisation des assemblées générales ainsi que les droits et obligations des copropriétaires ([cf. le règlement de copropriété du centre commercial en annexe 4](#)).

De nombreux immeubles se trouvant sans ce document, le législateur a pris en compte cette situation lors de la réforme de 2016 en prévoyant l'application d'un règlement de copropriété type élaboré par voie réglementaire en cas d'absence dans un immeuble. Ce nouveau règlement de copropriété type a été approuvé par décret le 28 septembre 2017 en Conseil de gouvernement et a été publié au Bulletin officiel le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il regroupe cinquante-six articles répartis sur trois chapitres et fixe les règles régissant ce type de propriété immobilière, les conditions de sa création, et les dispositions que doit comporter tout règlement de gestion, ainsi que les domaines régis par ce dispositif, les intervenants dans son élaboration et les conditions de sa mise en œuvre.

Tout immeuble bâti dispose donc aujourd'hui *a priori* d'un règlement de copropriété. Pour éviter que certains règlements ne soient pas conformes avec les nouvelles dispositions de la loi 106-12, le législateur a prévu d'autre part une période transitoire en imposant aux copropriétaires d'adapter leurs règlements de copropriété avant l'expiration de l'année suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi survenue le 16 mai 2016.

### ***2.3. Durant l'administration de l'immeuble***

Les autres documents écrits produits dans l'exercice de la copropriété concernent principalement la gestion de l'immeuble, qui est confiée à l'assemblée générale des copropriétaires. L'écrit joue ici un rôle essentiel dans la tenue de cette assemblée, que ce soit à travers la convocation ou le procès-verbal. Ci-dessous sont insérés, à titre illustratif, ces deux documents produits à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire de la résidence Lina

du 22 décembre 2011, dont l'ordre du jour concernait l'approbation du budget prévisionnel de la résidence et la fixation de la cotisation mensuelle pour l'année 2012.

**Document 3 :** Convocation à l'assemblée générale ordinaire de la résidence Lina du 22 décembre 2011

**CONVOCATION  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES  
LA BAIE PANORAMIQUE  
RÉSIDENTE LINA**

Tanger, le 15 Décembre 2011

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

Nous avons le plaisir de vous convoquer à l'assemblée générale ordinaire annuelle des copropriétaires de la résidence LINA (blocs 14 et 15) :

**Judi 22 décembre 2011 à 17 h 00 au bureau de vente situé à l'entrée du complexe**

Ordre du jour : approbation du budget prévisionnel et de la cotisation mensuelle 2012

Si vous ne pouviez assister à cette assemblée, vous pouvez vous faire représenter par un autre copropriétaire en lui remettant une procuration.

Nous attirons votre attention sur l'importance de cette assemblée pour une bonne gestion du complexe.

Veillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos sentiments dévoués.

Président du syndicat des copropriétaires  
Résidence Lina

**PROCÈS-VERBAL  
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DES COPROPRIÉTAIRES  
RÉSIDENCE LINA**

DU 22 DÉCEMBRE 2011

Conformément aux dispositions de l'article 16 de la loi 18-00, les copropriétaires de la résidence LINA se sont réunis à 17 heures le jeudi 22 décembre 2011.

Après vérification du quorum des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée est déclarée régulièrement réunie et peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est le suivant : approbation du budget prévisionnel et de la cotisation mensuelle 2012

**PREMIÈRE RÉOLUTION**

Devant l'augmentation des charges fixes mensuelles du complexe immobilier, il a été décidé de porter la cotisation à **400,00 dirhams (quatre cents)** par mois payable de manière anticipée en deux semestres, soit **2 400,00 (deux mille quatre cents) dirhams** par semestre.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

Président du syndicat des copropriétaires  
Résidence LINA  
La Baie Panoramique

Les deux documents préparés par le cabinet de gestion sont réduits à leur plus simple expression. La convocation indique la date de l'assemblée générale ainsi que l'ordre du jour. Le procès-verbal, quant à lui, commence par une citation de l'article de la loi 18-00 relatif à l'organisation des assemblées générales.

**Article 16 de la loi 18-00 :** L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an. Il peut être tenu chaque fois qu'il est nécessaire, une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires. Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et dresse un projet d'ordre du jour.

Le procès-verbal précise ensuite que le quorum nécessaire a été atteint, qu'en conséquence l'assemblée générale s'est réunie de manière légale pour le vote des résolutions. Il détaille ensuite la résolution prise, en l'espèce l'augmentation de la cotisation mensuelle à régler semestriellement de manière anticipée par chaque copropriétaire.

La transmission de ces deux documents aux copropriétaires se réalise par voie d'affichage dans le hall d'entrée de la résidence et par une remise en main propre par les gardiens de sécurité quand cela s'avère possible. Cette solution a été préférée à un envoi nominatif par lettre recommandée pour des soucis d'économie de trésorerie.

D'autres documents écrits sont élaborés de manière épisodique sur des points spécifiques et diffusés aux copropriétaires selon le même mode de transmission explicité ci-dessus. À continuation, je reproduis un courrier adressé aux copropriétaires du centre commercial Andalucia à propos de travaux effectués par un copropriétaire sur les parties communes sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

**Document 5 : Courrier d'avertissement aux copropriétaires de la galerie marchande Andalucia**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
GALERIE MARCHANDE ANDALUCIA  
TANGER**

Le 26 septembre 2011

Monsieur,

Des rumeurs font état de travaux dans votre local avec perforation d'un trou pour permettre une entrée extérieure directement dans votre local et qui concernent donc les parties communes du centre commercial Andalucia (façade et jardin).

Nous vous rappelons par la présente que toute modification de la structure des parties communes du centre commercial Andalucia doit être autorisée par l'Assemblée Générale des copropriétaires qui statue à la majorité des trois quarts des voix.

Article 21 de la loi 18-00 sur la copropriété (repris dans l'article 4 du règlement de copropriété) : « À la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires l'assemblée générale statue sur... l'octroi à certains copropriétaires de l'autorisation de réaliser, à leurs frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade de l'immeuble, sans porter préjudice à sa destination initiale ».

Nous vous demandons donc par la présente de respecter cette procédure juridique avant tous travaux sur les parties communes du centre commercial Andalucia.

En espérant que ce courrier vous aura convaincu du bien-fondé de notre démarche et pour éviter toute complication judiciaire, veuillez recevoir, Monsieur, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Président du syndicat

Vice-Président du syndicat

Syndic

## 2.4. Pour le recouvrement des charges

Le recouvrement des cotisations auprès des copropriétaires est l'activité la plus consistante et récurrente de la vie d'une résidence. De par son aspect stratégique, cette activité génère une documentation écrite conséquente qui débute dès l'entrée en fonction dans une résidence. L'appel au paiement des cotisations se réalise par le biais d'un document explicitant le montant à régler, qui se base sur une résolution prise par l'assemblée générale. Le document qui suit montre l'exemple d'un appel au recouvrement des cotisations de l'immeuble Toubkal, suite à la prise de fonction de Tanger Syndic. Il rappelle dans un premier temps le fondement juridique sur lequel se base la nomination comme syndic de l'immeuble, ici une assemblée générale extraordinaire, puis énumère les raisons pour lesquels la cotisation est exigible et précise enfin les moyens de paiement.

### Document 6 : Appel au recouvrement des cotisations de la résidence Toubkal 2011-2012

#### **RÉSIDENCE TOUBKAL**

Objet : recouvrement des cotisations

**PÉRIODE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2011 AU 30 SEPTEMBRE 2012**

Tanger, le 21 novembre 2011

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

Par Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2011, vous nous avez confié la gestion de votre résidence. Nous tenons en premier lieu à vous remercier de votre confiance.

Nous avons entamé les premières démarches pour relancer la gestion de l'immeuble : mise en place d'un gardiennage 24 h/24 h – 7 j/7 j, négociations avec Amendis pour remettre l'électricité...

Afin de continuer ces démarches, nous avons besoin impérativement du paiement de chaque copropriétaire. La cotisation annuelle a été fixée à **6 000,00 dirhams** (soit 500 dirhams par mois).

Vous pouvez payer directement votre cotisation sur le compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires auprès de Crédit du Maroc (agence Tanger Pasteur) situé Boulevard Pasteur (à côté de l'hôtel Flandria). Ne pas oublier de préciser le numéro de votre appartement lors de votre paiement :

**ASSOCIATION SYNDIC RÉSIDENCE TOUBKAL N° COMPTE XXXXXXXXXX**

Vous voudrez bien ne pas tenir compte de cet avis si vous avez déjà réglé votre cotisation.

**TANGER SYNDIC** pour le Syndicat des copropriétaires Résidence TOUBKAL

Tout au long de la vie de la copropriété, des courriers nominatifs sont adressés aux mauvais payeurs pour les inciter à régler leurs cotisations. Des avis collectifs sont également affichés dans les halls d'entrée avec une liste de la situation de paiement de chaque copropriétaire. Parfois, ces avis se font plus menaçants, comme en témoigne le document ci-dessous.

**Document 7** : Affiche d'un avis de recouvrement avant poursuites judiciaires pour les résidences Val Fleuri

**U R G E N T**

**DERNIER AVIS AVANT POURSUITES**

**AUX COPROPRIÉTAIRES DES RÉSIDENCES VAL FLEURI ADOHA 1 ET 2**

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

Les copropriétaires qui ne sont pas à jour de leurs cotisations pour le paiement des charges communes de syndic sont priés de régler leurs cotisations auprès du superviseur dans les plus brefs délais avant **transmission imminente à l'avocat chargé du recouvrement judiciaire.**

### **3. L'appropriation des règles de fonctionnement d'une copropriété par les usagers**

Le nouveau statut de la copropriété, tel qu'il a été façonné en 2002 par la promulgation de la loi 18-00, est relativement récent lorsque je démarre mon activité de gestionnaire d'immeubles dans la ville de Tanger au début de l'année 2011. Son appropriation par les usagers va être facilitée par la publication d'une codification du nouveau texte par un éditeur privé (3.1.). Cependant, j'observe lors de mes interactions avec les usagers une méconnaissance, chez certains, des règles de fonctionnement d'une copropriété issues de ce nouveau dispositif (3.2.), qui entraîne parfois chez eux une incompréhension des outils et instruments juridiques mis en place par la loi 18-00 (3.3.)

#### ***3.1. La diffusion d'un recueil sur le droit de la copropriété***

Le Maroc a connu depuis son Indépendance un fort mouvement de codification de son droit positif, comme je l'ai exposé dans le chapitre 1, en utilisant au cours de son histoire les

trois procédés de codification dégagés par la doctrine : codification-compilation, codification à droit constant, codification modification.

La codification-compilation, méthode la plus usitée qui consiste à regrouper dans un même recueil des textes juridiques concernant une matière donnée, n'a pas été initiée par les autorités publiques mais par des éditeurs privés dans le but de faciliter l'accès au droit des citoyens Marocains et de rendre plus accessibles les textes juridiques.

Le nouveau statut de la copropriété, issu du dispositif législatif de 2002, a été publié dans un recueil de textes juridiques en français et en arabe<sup>129</sup>. Il a été compilé par un professeur de droit du commerce et des affaires à la faculté de droit de Rabat. Lors de sa première édition, Il contenait seulement les articles de la loi 18-00, sans commentaires doctrinaux ni revue jurisprudentielle. En 2017, la 6<sup>ème</sup> édition du recueil a été publiée incluant les modifications introduites en 2016 par la loi 106-12, ainsi que les textes accessoires relatifs à l'entretien des immeubles et à l'installation des concierges. On se rapproche dans cette dernière édition d'une codification à droit constant, qui « permet de rassembler selon un plan cohérent l'ensemble des dispositions existantes se rapportant à un domaine particulier » (Rherrousse, 2010).

La publication de ce texte a rendu plus accessibles et lisibles le droit marocain de la copropriété et les nouvelles règles d'organisation d'une copropriété. Au démarrage de mon activité en 2011, il était seulement diffusé dans quelques librairies de Tanger et il était assez difficile de le trouver sur internet. Certains professionnels du droit le détenaient à travers sa publication au *Bulletin officiel*. Il m'a permis d'orienter les activités du cabinet de gestion et je m'y suis référé, d'une part, pour préparer les différents documents écrits lors de ma prise de fonction dans une résidence, et d'autre part, lors d'interactions verbales avec les copropriétaires des résidences gérées.

Cette référence quasi systématique aux articles de la loi 18-00 contenus dans le recueil était utilisée pour rechercher une solution à un conflit avec ou entre copropriétaires. Elle a ainsi rendu possible l'organisation des deux assemblées générales successives qui se sont déroulées à Tanger Boulevard lors de la passation de l'administration des parties communes.

---

<sup>129</sup> Éditions IDGL, collection « Textes juridiques actualisés ».

Certains copropriétaires estimaient que le quorum était atteint, d'autres que non. Le recours à l'article 18 de la loi 18-00 a permis de trancher ce différend et une deuxième réunion de l'assemblée générale a eu lieu quinze jours plus tard.

**Article 18 de la loi 18-00 :** Si le quorum de la moitié des voix des copropriétaires n'est pas obtenu, une deuxième réunion de l'assemblée générale se tient dans un délai de 30 jours et prendra les décisions à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cependant, la loi 18-00 ne constitue pas toujours un repère clair permettant aux acteurs d'orienter facilement leurs activités. Certaines dispositions sont en effet lacunaires et sont sujettes à interprétation ; le législateur tentera d'y remédier avec le correctif de 2016. Cette nécessité d'interpréter la norme juridique a été l'un des facteurs qui a permis aux différents acteurs de produire une régulation parallèle<sup>130</sup>.

### *3.2. La méconnaissance des règles de fonctionnement d'une copropriété*

Si la publication de ce recueil a facilité l'activité de syndic, sa diffusion a été restreinte auprès du grand public. De nombreuses personnes physiques qui acquièrent un bien immobilier à cette période deviennent copropriétaires sans en connaître véritablement les mécanismes de fonctionnement. C'est notamment le cas des primo-accédants, qui profitant du boom immobilier que connaît la ville, deviennent pour la première fois propriétaires d'un appartement dans un immeuble en copropriété.

Très souvent, les copropriétaires se perçoivent comme propriétaires de leurs biens, mais se sentent complètement étrangers à la vie de la copropriété. Ils ne se conçoivent pas comme propriétaires indivis des parties communes de l'immeuble dans lequel ils habitent, qui est pourtant l'une des règles de fonctionnement d'une copropriété.

Si l'on peut imputer ce type de perception à une incompréhension de la philosophie générale d'une copropriété, en raison probablement d'une méconnaissance du texte de loi, cela me paraît aussi renvoyer à l'évolution de l'habitat urbain dans les villes marocaines et à

---

<sup>130</sup> Je consacre un développement sur cette production de régulation parallèle par les acteurs dans le chapitre suivant.



la question des espaces publics et espaces privés au sein des habitats collectifs. Avec l'abandon et la marginalisation de la maison traditionnelle au profit d'un habitat vertical et collectif, l'unité de base de l'espace privé représentée par le logement a modifié, d'une part, la différenciation de la perception entre espaces communs et espaces privés, et d'autre part, la proximité physique et sociale entre voisins qu'il convient dès lors de délimiter (Melliti, 2002)<sup>131</sup>.

Pour illustrer cette idée, je rapporterai l'exemple de ce propriétaire de plusieurs lots dans un bloc du complexe la Baie Panoramique, qui ne voulait pas participer aux charges communes. Lors de discussions avec lui pour le convaincre de régler ses cotisations, dont je reproduis ci-dessous un extrait, il refusait catégoriquement de payer car il estimait que ses lots ne faisaient pas partie du complexe, étant l'unique propriétaire des lots du bloc. De ce fait, il se percevait comme propriétaire individuel du bloc. Dans son raisonnement, le bloc était devenu un espace privatif non rattaché au complexe, même si situé physiquement dans son enceinte. Il s'était donc organisé de manière autonome en recrutant un gardien pour assurer la sécurité ainsi qu'une femme de ménage pour l'entretien du bloc.

**Comme je vous l'ai déjà expliqué, le bloc est situé à l'intérieur du complexe immobilier.**

Oui mais je gère tout seul le bloc qui est fermé à clé.

**Et alors, ça ne change rien.**

Je fais moi-même l'entretien du bloc, vos femmes de ménage ne passent jamais.

**C'est normal, elles ne peuvent pas y rentrer.**

Vos jardiniers ne font rien dans le jardin devant le bloc.

**Je leur ai dit de ne pas le faire. Vous ne voulez pas payer les charges.**

Donc vous voyez bien. Pourquoi dans ce cas-là je payerais.

**C'est le contraire, quand vous payerez, je demanderai aux jardiniers de le faire.**

Je préfère m'en occuper moi-même.

**Vous ne pouvez pas, votre bloc est juridiquement dans le complexe et vous devez donc régler vos charges, comme tout le monde.**

Je n'y habite même pas. Les appartements du bloc sont fermés depuis un an.

**Cela n'a rien à voir, même si vous n'y habitez pas, vous devez participer aux charges du complexe. Il y a plein de gens qui ne viennent jamais et eux ils payent.**

Et je vais payer pour les 20 appartements du bloc ?

**Oui. Avec les arriérés en plus.**

Faites-moi une remise alors sur les arriérés. Jusqu'à ce que je les mette en location.

---

<sup>131</sup> Je reviens plus en détail sur cette question dans le chapitre 6 consacré aux interactions de voisinage.

L'argumentaire déployé ici par ce copropriétaire pour ne pas régler ses charges est au final avant tout d'ordre économique, même s'il ne le dit pas expressément. Propriétaire de vingt appartements, il considère que le montant à régler est trop élevé et veut attendre de les louer avant de participer aux charges. Après validation par les autres parties prenantes, un accord amiable est trouvé avec lui. Il ne payera que la moitié des cotisations dues et s'engage par la suite à régler chaque mois l'intégralité de ses charges. Cet arrangement se fera oralement sans matérialisation par un document écrit.

### ***3.3. La confusion dans l'utilisation des outils et instruments***

Cette méconnaissance, ou tout du moins cette connaissance lacunaire, chez de nombreux copropriétaires du cadre juridique instauré en 2002, entraîne me semble-t-il une conséquence majeure dans l'exercice de la copropriété : une confusion dans l'utilisation des notions et mécanismes juridiques contenus dans la loi 18-00. Je l'ai constaté à de nombreuses reprises lors d'échanges verbaux avec des copropriétaires, à propos notamment des organes de gestion.

**Article 15 de la loi 18-00 :** 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.

Lors de mon entrée en fonction dans les résidences, hormis Tanger Boulevard géré par un syndic professionnel, l'administration de l'immeuble était confiée à des organes qui ne sont pas prévus par la loi 18-00 : bureau du syndic ou du syndicat, comité de gestion, président du syndic ou du syndicat. Chaque résidence avait de ce fait son propre mode de gestion, plus ou moins éloigné selon les cas des prescriptions légales. Pour ne pas froisser les gestionnaires en place, les diverses appellations étaient maintenues lors de mes interactions verbales avec eux, mais je tentais dans la mesure du possible de reprendre la terminologie édictée par le dispositif légal lors de la rédaction de documents écrits, spécifiquement pour ceux qui avaient une valeur juridique et qui auraient pu être contestés devant les tribunaux.

Quand une procédure n'était pas correctement utilisée, mon associé et moi-même décidions de la rectifier quand elle avait une incidence sur le fonctionnement de l'immeuble, et au contraire, de la laisser telle quelle quand elle ne posait pas de problème majeur d'application. Le choix de l'une ou l'autre de ces deux postures était également dicté par la

recherche d'un équilibre entre la fixation de nouvelles règles et le maintien des anciennes. Intervenir dans un immeuble quand on y est étranger est particulièrement délicat au démarrage de l'activité de syndic. Personne ne vous connaît et certaines personnes peuvent le vivre comme une intrusion dans leur intimité. D'un autre côté, il faut agir et montrer que vous servez à quelque chose et qu'il y a un changement significatif dans la manière dont est géré l'immeuble.

À chaque mise en place d'une nouvelle règle de fonctionnement, nous tentions de la légitimer auprès des usagers par référence au texte de loi. Lors des réunions formelles ou informelles avec eux, j'apportais le recueil avec moi et je leur lisais l'article correspondant, qui pouvait parfois être sujet à interprétation et faisait ainsi l'objet de discussions et de tractations sur sa possible application au sein de la résidence.

La faible diffusion du texte de loi auprès des usagers qui est l'une des raisons, à mon sens, de l'incompréhension des règles de fonctionnement chez certains, est en partie imputable aux professionnels du droit, spécifiquement les notaires et les promoteurs immobiliers, qui n'ont pas joué leur rôle de relais des pouvoirs publics dans la transmission du texte de loi aux usagers. Ils avaient l'opportunité de le faire lors de l'achat par ces derniers de leurs biens respectifs.

## **Conclusion du chapitre 5**

L'oralité et l'écriture sont employées à tour de rôle comme mode d'expression dans l'exercice de la copropriété mais elles ne remplissent pas la même fonction. L'oralité est utilisée par les acteurs pour exprimer leur point de vue personnel sur un sujet, alors que l'écriture est privilégiée quand il s'agit de formaliser ou officialiser une question spécifique. On se trouve davantage dans un registre individuel pour le premier mode d'expression et collectif pour le second.

Par ailleurs, la faiblesse de la production de l'écrit dans l'exercice de la copropriété renvoie au rapport entretenu par les acteurs avec la langue écrite et celle parlée dans le pays. La réticence à écrire chez de nombreux usagers de la copropriété vient en partie d'une maîtrise parcellaire des langues française et arabe à l'écrit, alors que la darija est maîtrisée par tout le monde à l'oral. Les documents courants sont essentiellement rédigés en langue

française, tandis que ceux présentant un caractère procédural le sont en langue arabe. Dans ce second cas, il est très souvent fait appel pour leur rédaction à un professionnel du droit.



## Chapitre 6 : Acteurs et usagers de la politique de la copropriété

Étudier les effets et résultats d'une politique publique implique de s'intéresser à ses destinataires en interrogeant leurs capacités à agir sur cette politique. « Ceux-ci sont-ils de nouveaux acteurs capables d'analyses et d'actions ou sont-ils devenus un simple référentiel permettant de renouveler la légitimité de pratiques fondamentalement inchangées ? » (Lascoumes, 2003).

L'exercice de la copropriété fait intervenir une pluralité d'acteurs qui interagissent dans ce cadre en développant des stratégies et registres d'action propres. Pour saisir le jeu de ces différents acteurs, et ainsi mesurer l'écart entre la programmation et sa mise en œuvre, je partirai des pratiques observées sur mon terrain de recherche, à l'occasion des interactions avec les acteurs et usagers de la politique de la copropriété, permises par l'exercice de ma profession de gestionnaire d'immeubles à Tanger de 2011 à 2014.

Les usagers de la politique de la copropriété sont en premier lieu les copropriétaires des résidences gérées par le cabinet de gestion. Certains sont amenés à occuper des fonctions plus importantes en intégrant les organes de gestion de ces résidences. En second lieu, ce sont les professions juridiques qui interviennent dans le cadre d'exercice de la copropriété, spécifiquement les professions libérales comme les avocats et les huissiers de justice et dans une moindre mesure les notaires, mais aussi les magistrats chargés de trancher les litiges liés à la copropriété.

À travers la description de ces pratiques, l'objectif est de percevoir comment ces différents acteurs orientent leurs actions de manière ponctuelle et contextuelle vers quelque chose appelé droit de la copropriété. En quelque sorte, il s'agit ici de démontrer que ce sont eux qui font ce droit, et non l'inverse, à travers des productions, reproductions, interprétations ou négociations des règles.

Pour cela, je débiterai ce chapitre par une présentation des associés et investisseurs du cabinet de gestion, avec lesquels les interactions personnelles et professionnelles ont été les plus étroites et imbriquées. Le cabinet de gestion se trouve par ailleurs être une composante

essentielle de ma matrice d'observation en tant qu'associé-gérant et donc membre actif (1.). Dans un second temps, je m'intéresserai au rôle joué par les acteurs en décryptant notamment l'influence des savoirs expert et profane dans la production de règles (2.), puis aux stratégies qu'ils développent dans le cadre d'exercice de la copropriété, dans le but de relever la place des déterminations religieuse, juridique et économique de ces registres d'action (3.).

## **1. Les associés et investisseurs du cabinet de gestion**

Après avoir présenté l'environnement dans lequel survient la création du cabinet appréhendé sous l'angle de la présence française dans la ville de Tanger à cette période (1.1.), je retracerai les étapes de formation du cabinet et j'exposerai la nature des liens qui unissent les associés à sa genèse (1.2.). Je dresserai par la suite le portrait du cogérant associé marocain du cabinet autour duquel s'est construit le projet initial (1.3.). Je poursuivrai par le récit de l'expérience des deux investisseurs français qui ont participé à tour de rôle aux activités du cabinet puis s'en sont désengagés (1.4.)<sup>132</sup>. Je terminerai en analysant les changements produits dans les résidences, notamment sur les usagers, par l'arrivée en leur sein du cabinet de gestion et l'introduction de nouvelles règles (1.5.).

### ***1.1. La communauté française à Tanger durant la décennie 2010***

La présence de la communauté française peut en premier lieu s'appréhender en fonction de son statut d'expatriation que l'on peut apprécier à partir de la donnée suivante : être en possession d'un contrat de travail d'une structure française et envoyé en mission dans la région de Tanger pour une période déterminée. Cette situation englobe généralement trois cas de figure : le personnel consulaire, d'enseignement et de coopération ; les employés des entreprises venus travailler sur les chantiers d'infrastructures ou dans les filiales de multinationales<sup>133</sup> ; le personnel des ONG intervenant dans la zone<sup>134</sup>. Ce statut permet une

---

<sup>132</sup> L'enjeu est ici d'adopter un discours narratif qui permette de conserver une éthique d'écriture et puisse décrire de la manière la plus neutre possible le jeu et la posture de ces acteurs, tout en n'étant pas dupe sur le fait que ce récit sera forcément empreint de subjectivité et de parti-pris ainsi que d'une certaine émotivité narrative.

<sup>133</sup> On peut citer à titre d'exemples : pour les chantiers d'infrastructures, Bouygues Travaux Publics pour le port Tanger-Med ou Alstom pour la LGV ; en ce qui concerne les filiales, Veolia Environnement qui depuis 2002 est chargé de la gestion déléguée d'eau potable et d'électricité de la ville mais aussi dans les secteurs de l'aéronautique (MK Aéro) ou de l'automobile (Renault).

<sup>134</sup> Les ONG espagnoles sont beaucoup plus actives au nord du Maroc que celles d'origine française. La proximité géographique et historique de la région avec l'Espagne en est l'un des facteurs explicatifs.

certaine aisance financière (salaire multiplié par 2 voir 3), ainsi que de nombreux avantages accessoires<sup>135</sup>, qui contraste fortement avec le niveau de vie du pays, et déséquilibre parfois l'économie locale en provoquant une surenchère des prix<sup>136</sup>.

A contrario, ceux qui arrivent à Tanger sans contrat de travail initial se retrouvent dans l'une des deux situations suivantes : chercher un emploi sous le statut de contrat local moins bien rémunéré et difficile à obtenir<sup>137</sup> ; initier sa propre activité en créant une société commerciale<sup>138</sup>. À l'intérieur de cette dernière catégorie d'expatriés, on peut faire la distinction entre ceux qui arrivent avec un capital financier et les autres, partis à l'aventure et à la conquête d'un ailleurs sans ou presque rien dans les poches.

Ceux qui en ont les moyens ont racheté des vieilles demeures dans la médina et la kasbah pour les transformer en maisons d'hôtes dans un contexte similaire à celui de la ville de Marrakech (exode de la population originelle), mais à plus faible échelle en raison notamment du manque d'offre et de prix prohibitifs. Le tourisme et l'immobilier constituent les principaux domaines d'implantation. Des restaurants de gastronomie française ont été ouverts. Plusieurs agences immobilières ont été créées puis ont disparu avec la crise qui a touché le secteur.

D'autres initiatives originales sont à signaler : l'ouverture d'une librairie, la création d'une crèche privée, des promenades en quad. Dans un territoire perçu comme « tout est à encore faire », chacun recherche l'idée novatrice qui pourrait fonctionner. Finalement, c'est davantage dans le domaine culturel que l'influence française se fait ressentir. Accompagnant le développement économique de la ville, l'animation culturelle et festive s'est étoffée proposant une offre plus complète : galeries d'art, cinémathèque, festivals de musique. Des revues spécialisées sur l'animation urbaine, dont des français sont à l'origine, ont suivi le

---

<sup>135</sup> Loyer pris en charge par l'entreprise, mise à disposition d'un véhicule de fonction, couverture sociale liée au pays d'origine, primes d'expatriation et de scolarisation pour les enfants...

<sup>136</sup> L'exemple de cet ingénieur d'Alstom, arrivé pour la construction de la ligne à grande vitesse (LGV), qui a loué, pour lui et sa famille, un appartement en centre-ville pour cinq fois sa valeur locative au motif que le loyer était pris en charge par son employeur, est significatif de ce déséquilibre.

<sup>137</sup> L'administration du travail impose la préférence nationale pour tout poste à pourvoir par un étranger avec des démarches particulièrement laborieuses pour l'employeur et l'employé.

<sup>138</sup> Le climat d'affaire au Maroc s'est relativement amélioré au cours des années 2000, notamment dans le domaine de la création d'entreprises. Tout étranger peut créer sa société avec des formalités allégées, sans condition de résidence, ni obligation d'avoir un associé national.



mouvement (Tanger Pocket et Urbain Tanger Magazine), recensant les différentes offres festives (bars, discothèques) et annonçant les événements prévus dans la ville.

Quel que soit le degré de réussite des actions entreprises, une constante les réunit, la durée du séjour qui est pratiquement toujours temporaire, comme si Tanger n'était qu'un lieu de passage. Dans un article de 1999 sur les migrations croisées entre Européens et Marocains dans la « perle du détroit », le socio-anthropologue Jean Fernandez parle de ce caractère passager de la ville en ces termes : « paradoxalement, pour la plupart des européens, le projet, tout du moins dans sa rationalité, ne semble pas, à les entendre, être à l'origine de leur venue à Tanger... ils disent s'y être trouvé dans le plus ou moins grand des hasards... à l'indétermination de ces derniers fait écho l'indétermination du mystère qu'on prête à la ville et qui indiquerait, selon eux, la persistance à y rester pour un temps ».

Comment se situent les deux investisseurs du cabinet de gestion dans ce panorama ? Avant l'installation à Tanger, le premier investisseur était retraité et le second sans activité professionnelle. Leur participation à l'activité de gestionnaire d'immeubles à Tanger fut la conséquence d'une rencontre. Elle répondait, en tout cas, pour tous les deux, à une recherche d'activité pour tromper l'ennui.

## ***1.2. La création du cabinet de gestion***

Pendant longtemps, la fonction de syndic était exercée par des bénévoles copropriétaires qui essayaient de gérer comme ils le pouvaient les immeubles dont ils avaient la charge. Avec le boom du secteur de l'immobilier au Maroc, et notamment celui des grands projets urbains résidentiels<sup>139</sup>, la nécessité de professionnaliser la fonction de syndic se fit ressentir chez tous les acteurs du secteur, tant professionnels qu'usagers, encouragés en cela par la nouvelle loi de 2002 qui préconise la désignation comme syndic d'une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestionnaire d'immeubles.

À Tanger, le développement spectaculaire de la construction, qui ressemble beaucoup à celui de la célèbre station balnéaire de Marbella qui se trouve juste en face sur la côte

---

<sup>139</sup> Ces complexes immobiliers ont des tailles diverses : une centaine d'appartements pour les projets d'immobilier résidentiel de standing ou dépassant le millier d'unités pour les logements économiques ou sociaux.

espagnole, « dont l'urbanisme touristique expansif sert aujourd'hui de modèle au développement de l'urbanisme touristique au Maroc » (Peraldi : 2007), a eu comme conséquence l'apparition de nombreuses résidences gérées sous le statut de la copropriété.

Un nouveau cadre juridique sur la copropriété, un manque de professionnalisme dans l'exercice de la fonction de syndic, un secteur d'activité en devenir avec des besoins importants en termes de gestion et d'administration des complexes immobiliers récemment construits : c'est à partir de ce triple constat que le cabinet Tanger Syndic a vu le jour au début de l'année 2011 sous la forme d'une société commerciale avec comme objet social « l'activité de gestion de syndic d'immeubles et tous services accessoires à cette activité ».

Lors de sa création, le cabinet était composé de 4 associés : un Français et sa femme ainsi que deux associés cogérants, l'un de nationalité marocaine et moi-même. L'idée de ce projet d'association est le fruit d'une double rencontre personnelle et professionnelle, d'une part, avec ce couple de français auquel j'ai vendu un appartement lorsque j'exerçais le métier précédent de courtier en immobilier, d'autre part, avec mon voisin qui exerçait la même profession que moi. Les liens amicaux entretenus entre toutes les parties prenantes ont débouché sur l'idée d'une association sociétaire et au développement d'une activité commerciale commune autour de l'administration d'immeubles dans la métropole de Tanger. Le financement du démarrage de l'activité et du développement commercial du cabinet a été assumé par ce couple d'associés français.

Des bonnes intentions à la pratique du métier de syndic à Tanger, la distance est considérable. Si le fait d'obtenir la gestion de résidences ne posa pas de difficultés particulières, rendre l'activité de syndic rentable s'avéra beaucoup plus compliqué. Les gestionnaires professionnels de syndic d'immeubles doivent affronter trois problématiques financières majeures. En premier lieu, ils ne disposent généralement d'aucun budget de départ dans les résidences gérées, et doivent très souvent avancer les fonds nécessaires au bon fonctionnement de la résidence sans avoir l'assurance de recouvrer cette avance de fonds. Ils s'exposent ensuite à la méfiance des copropriétaires qui ne les connaissent pas et craignent qu'ils ne « partent avec la caisse ». Enfin, pour faire rentrer des fonds dans le budget de la copropriété, ils doivent s'occuper du recouvrement des cotisations de charges communes auprès des copropriétaires, ce qui est loin d'être évident comme je l'ai précédemment exposé dans le chapitre précédent.

Dans cet environnement financier complexe et instable, la recherche de rentabilité de cette activité fut source de tensions entre les quatre associés initiaux du cabinet, qui se divisèrent rapidement en deux clans : les financeurs et les gestionnaires. Les premiers exigèrent des seconds des résultats financiers à court terme dans le but de récupérer rapidement leur investissement ; les seconds demandèrent aux premiers de la patience et du temps. Les liens amicaux qui avaient uni au départ les quatre protagonistes se brisèrent et les investisseurs initiaux décidèrent de quitter le cabinet en entamant une procédure judiciaire pour récupérer les fonds injectés lors de la création de la société. Quelque temps après, un nouvel investisseur français décida à son tour d'intégrer le cabinet en rachetant des parts sociales de la société, qu'il quitta lui aussi peu de temps après son arrivée.

### ***1.3. Un cogérant associé marocain***

S'il n'est pas à l'origine de l'idée du projet et de l'association sociétaire, le cogérant marocain y souscrivit de manière enthousiaste et joua par la suite un rôle déterminant au sein du cabinet, principalement en raison de sa nationalité marocaine et de sa connaissance du secteur de l'immobilier. Natif de Tanger et élevé dans un milieu aisé, il a réalisé une partie de ses études en Suisse, ce qui lui permit de maîtriser les codes de bienséance avec les associés français qui se succédèrent au sein du cabinet et d'entretenir avec eux des relations cordiales et franches. Sa bonhomie et sa faculté d'adaptation rendirent l'association sociétaire viable au démarrage du projet à défaut d'être pérenne. Propriétaire d'un bureau dans le centre-ville de Tanger qu'il mit à disposition du cabinet, il trouva dans cette association et le développement d'une nouvelle activité commerciale l'opportunité de relancer ses affaires qui périllicitaient depuis la crise immobilière que connut la ville à partir de 2008.

Lors de la genèse du projet, l'un des points évoqués avec les investisseurs initiaux concernait la présence d'un associé marocain au sein de la société. S'ils penchaient au départ pour un simple recrutement comme salariée d'une personne de nationalité marocaine, le tempérament et la personnalité du futur cogérant les convainquirent du bien-fondé de lui octroyer le statut d'associé qu'il réclamait. Cependant, ils agirent dans un premier temps avec une certaine prudence à son égard en ne lui accordant pas la gestion du compte bancaire de la société, celle-ci fut réservée à l'autre associé cogérant français. Cette méfiance vis-à-vis de l'associé marocain se retrouve également dans l'attitude du second investisseur français qui

leur succéda, comme si la nationalité d'un associé primait sur toute autre considération éthique ou morale.

Cette primauté de la nationalité dans les rapports que peuvent entretenir les personnes entre elles est aussi présente dans les interactions entre Marocains lors des interventions dans les copropriétés gérées par le cabinet de syndic. Certaines tâches étaient exécutées exclusivement par l'associé cogérant marocain, en raison principalement de sa maîtrise de la darija, mais aussi pour sa nationalité. La reconnaissance d'être entre soi et ainsi de pouvoir être compris semble ici jouer un rôle important dans la résolution des conflits au sein des copropriétés administrées par le cabinet. Le fait que celui-ci soit géré en partie par des Français apporte une certaine satisfaction aux usagers marocains, qui y voient un gage de sérieux, honnêteté et professionnalisme qu'ils nient chez leurs compatriotes. A contrario, pour eux, certains litiges ne peuvent être réglés qu'entre Marocains, notamment pour tout ce qui touche de près ou de loin aux finances des copropriétés car la plupart pensent ou espèrent qu'une négociation soit toujours possible.

Le rôle au sein de la société de l'associé marocain fut également primordial à bien d'autres égards, que ce soit pour gérer le personnel des résidences, très souvent analphabète, ou bien avec les usagers lors des conflits de voisinage. Sa présence fut essentielle dans les rapports avec les administrations pour en déchiffrer les codes, et particulièrement quand il y eut des litiges sur les conditions de travail du personnel employé avec l'inspection du travail : tous furent résolus à l'amiable sans emploi de l'arsenal juridique en la matière et sans intervention des associés français.

#### *1.4. Les investisseurs français*

« S'ils ne veulent pas payer, vous leur rajouter des amendes, ou des pénalités de retard et là on verra bien s'ils ne veulent toujours pas payer ».

Extrait d'une conversation avec le premier investisseur.

« On leur donne un dernier avertissement et si ça ne bouge pas après ça, on envoie tous les dossiers chez l'avocat ».

Extrait d'une conversation avec le second investisseur.

À deux ans d'intervalle, cette réaction similaire des deux investisseurs français face aux nombreux impayés auxquels le cabinet doit faire face dans la gestion d'immeubles, est

significative des difficultés professionnelles rencontrées par le cabinet dans l'exercice de son activité professionnelle.

### *Le premier investisseur*

À la retraite depuis un certain nombre d'années, le premier investisseur dans le cabinet de gestion de syndic s'est installé à Tanger au cours de l'année 2009. Ancien haut-cadre d'une entreprise publique, il a réalisé tout au long de sa vie de nombreux placements immobiliers qui l'ont mis à l'abri du besoin. À la tête d'un patrimoine important, il perçoit de plus une retraite confortable qui lui permet de disposer de moyens conséquents pour son cadre de vie. Cependant, la vie en France l'insupporte, principalement le contexte dépressif et anxiogène pour lequel il a ces mots : « il n'y a plus rien à faire en France, c'est une société bloquée, tous les politiciens sont corrompus ou incompetents ». Ce ressenti est d'autant plus fort qu'il ne tolère plus la pression fiscale à laquelle, selon lui, il est soumis en France.

Aguerri aux transactions financières, notamment immobilières, il va négocier des conditions très avantageuses pour lui : participation majoritaire dans la société, prime de rentabilité annuelle, placement de sa femme comme associée. Il investit donc dans le cabinet de gestion de syndic d'immeubles plein d'enthousiasme et confiant dans le succès de cette nouvelle activité. La réalité du terrain va s'avérer plus complexe. La gestion d'immeubles à Tanger est une activité professionnelle multidimensionnelle qui demande beaucoup d'intensité dans l'exécution des tâches quotidiennes et d'habileté dans les interactions avec les différents acteurs.

L'activité exige ainsi une implication soutenue au quotidien et une organisation interne irréprochable pour gérer tous les paramètres de la profession. Elle impose, d'autre part, une adaptation aux mentalités locales, forcément différentes de celles que l'on peut observer en France. Ce dernier paramètre fut le plus compliqué à surmonter pour le premier investisseur. Se référant systématiquement au cadre français d'exercice de la copropriété, il n'arriva pas à s'adapter au contexte local qui nécessite souplesse et négociations avec les usagers. Face aux nombreux problèmes qui surgissent quotidiennement dans la gestion des immeubles, les solutions qu'il proposa s'avéreront complètement inadaptées à l'environnement tangérois. Excédé par le fait que le cabinet ne suive pas les orientations qu'il préconise, le premier investisseur jette l'éponge un an après le début de l'activité.

Le même scénario se reproduit quelque temps après la démission du premier investisseur avec l'entrée en jeu d'un nouveau protagoniste attiré lui aussi par l'activité de gestion de syndicat d'immeubles à Tanger. Si l'une de ses motivations est identique à celle de l'investisseur initial, à savoir quitter la France pour des raisons fiscales et financières, sa situation personnelle et professionnelle avant le départ explique en partie son expatriation au Maroc.

### *Le second investisseur*

Plus jeune que le premier investisseur (50 ans) mais issu du même milieu social (famille plutôt aisée), il a connu une vie professionnelle mouvementée qui a été décisive dans sa volonté de partir de son pays natal. Licencié en droit, ses parents lui achètent une officine de greffier d'un tribunal de commerce qu'il laissera après avoir été radié pour harcèlement moral auprès de son personnel. Très affecté par cette déconvenue, il décide d'émigrer au début des années 2000 au Maroc, pays avec lequel sa famille entretient des liens historiques intenses. En effet, son grand-père maternel fut le percepteur du dernier grand vizir de l'empire chérifien qui exerça sous la tutelle du protectorat français jusqu'à l'Indépendance du pays en 1956. Cette filiation conditionne chez lui son rapport au Maroc et aux Marocains qui oscille entre bienveillance, admiration, nostalgie et parfois rancœur.

Agissant comme une sorte d'aimant qui l'attire et le répulse à la fois, son attrait pour le Maroc va se matérialiser par une première expérience amoureuse. Fiancé à une jeune marocaine, il décide de rompre les fiançailles quelques jours avant le mariage et de rentrer en France car, selon lui, il s'est rendu compte que ce mariage n'était chez sa promise qu'une affaire d'argent et d'intérêt financier. Il ne reviendra plus au Maroc pendant de nombreuses années craignant que son ex-fiancée, selon ses mots, « l'accuse de l'avoir mise enceinte et le force à reconnaître un enfant qui ne serait pas le sien pour toucher l'héritage familial ». Cette explication confuse et peu intelligible est intéressante car elle nous montre le degré de complexité de sa relation au Maroc et aux Marocain(e)s qui balance entre attirance et méfiance. De retour en France, il envisage d'exercer plusieurs métiers en lien avec sa formation juridique mais finalement l'attrait qu'exerce chez lui le Maroc est le plus fort et il y revient avec sa mère dans l'idée de s'y installer définitivement.

Quelles qu'en soient la ou les raisons, il entra donc au capital social du cabinet de gestion de syndic avec l'ambition d'en être un associé actif, chargé de remettre de l'ordre dans une activité, certes en pleine croissance, mais gérée selon lui de manière trop approximative pour être rentable. Pointilleux et « très à cheval » sur les principes et les procédures, héritage de son passé professionnel de greffier, il va rencontrer les mêmes difficultés d'adaptation que le premier investisseur au contexte local, qui nécessite surtout de la débrouillardise et de la malice. Privilégiant l'écrit à toute autre forme de relation sociale, il va se heurter à une culture dont l'oralité continue à dominer les rapports sociaux.

Face à une activité dont il peine à en comprendre le sens et les enjeux, l'investisseur relai démissionne après une année d'exercice ponctuée de nombreux conflits, que ce soit en interne avec les associés du cabinet, ou en externe avec les différents acteurs de la copropriété. Il décide donc de rentrer en France mais conserve tout de même un appartement à Tanger dans l'attente d'un nouveau projet de vie, professionnel et personnel.

### *1.5. L'arrivée du cabinet de gestion dans les immeubles*

L'arrivée de Tanger Syndic dans les résidences pour effectuer les missions de syndic a répondu à un besoin pressant des copropriétaires<sup>140</sup> de réorganiser le fonctionnement de chaque résidence administrée sous le statut de la copropriété.

La transformation des règles de gestion est un préalable pour qu'il y ait un changement qui s'opère dans l'organisation des résidences. Cela nécessite une double adhésion des représentations des acteurs<sup>141</sup>, d'une part, à la désuétude et à l'ineffectivité des anciennes règles qu'il convient de faire évoluer, et d'autre part, aux nouvelles règles produites par l'arrivée de la société de gestion de syndic.

Il est possible de dégager deux grandes tendances dans l'application des règles avant l'arrivée du cabinet. La première concerne la prédominance des règles imposées par le promoteur qui a construit l'édifice. Mis à part l'immeuble Toubkal, toutes les résidences concernées sont de construction récente au sein desquelles le promoteur joue encore un rôle actif dans la définition des règles, notamment<sup>142</sup> parce qu'il dispose de lots invendus<sup>142</sup>.

---

140 Ou du promoteur parfois comme dans les résidences Tanger Boulevard ou Monopolio B.

141 Ici les copropriétaires et les promoteurs.

142 À l'exception de la résidence Alexandria.

Deux situations distinctes sont dès lors constatées : soit le promoteur gère seul les parties communes sur ses propres deniers sans recouvrement des cotisations des copropriétaires, ni constitution des organes de gestion prévus par la loi (Monopolio B) ; soit le promoteur continue à administrer les parties communes en y associant certains copropriétaires et en recouvrant une partie des cotisations qu'il utilise selon son bon vouloir sans rendre de compte à quiconque parfois<sup>143</sup>. L'obligation de continuité de l'administration de la résidence construite par le promoteur<sup>144</sup> est d'ailleurs une représentation forte chez de nombreux copropriétaires pour qui le promoteur leur est redevable, soit parce qu'ils estiment qu'il a gagné beaucoup d'argent grâce à eux ou bien qu'il n'a pas accompli ce qu'il avait promis au départ au niveau de la construction<sup>145</sup>.

La seconde tendance observée est la situation dans laquelle le promoteur s'est retiré totalement de l'administration de la résidence (Navicop, Hanae). Dans ce cas, on constate qu'une poignée de copropriétaires a pris les rênes de la gestion de la résidence pour permettre son fonctionnement (Andalucia) ; ce groupe édicte ainsi ses propres règles en constituant les organes de gestion conformément à la loi (La Baie Panoramique, Alexandria) et impose les procédures prévues par celle-ci, notamment en matière de recouvrement. Très souvent c'est une solution alternative, adaptée au contexte de la résidence, qui est mise en œuvre : un copropriétaire, appuyé par quelques autres parfois, s'octroie une fonction sans respecter la prescription légale et tente de fédérer les autres copropriétaires autour de quelques activités essentielles<sup>146</sup> (Toubkal, Navicop).

La contractualisation du cabinet entraîne un changement de la règle et constitue le point de départ d'un processus dynamique qui est identique dans toutes les résidences. Cela débute toujours par la convocation et la tenue d'une assemblée générale constitutive<sup>147</sup>. À cette occasion, deux décisions majeures sont prises : la nomination des organes de gestion<sup>148</sup> et la fixation de la cotisation à payer par chaque copropriétaire.

---

<sup>143</sup> La Baie Panoramique par exemple pour les syndicats qu'il gère en direct.

<sup>144</sup> Donc des parties communes.

<sup>145</sup> Les deux raisons se cumulent parfois.

<sup>146</sup> Ce sont presque toujours les tâches de nettoyage et de gardiennage.

<sup>147</sup> À l'exception des résidences ayant déjà réalisé cette procédure, comme la Baie Panoramique ou Alexandria ; dans ce cas-là c'est une assemblée générale extraordinaire qui est convoquée.

<sup>148</sup> Dont la désignation comme syndic du cabinet, acte formulé également par la passation d'un contrat de gestion avec le syndicat des copropriétaires.



On constate dans un premier temps une adhésion forte des autres copropriétaires autour des nouvelles règles édictées lors de l'assemblée générale que l'on peut résumer par la formule « au début tout va bien » : le cabinet exécute ses missions de syndic, les membres du bureau contrôlent les actes du cabinet et les copropriétaires payent régulièrement leurs cotisations. Au fil du temps, cette adhésion décroît ; les relations entre copropriétaires se tendent, notamment avec les membres du bureau ; les paiements des cotisations deviennent plus irréguliers et entraînent des problèmes de trésorerie. L'expiration des missions de syndic du cabinet dans les résidences intervient par conséquent rapidement ; le déterminant financier en est la principale cause visible. Aucune pérennité n'est assurée, tout est à recommencer.

## **2. Les usagers de la copropriété**

Les usagers de la copropriété désignent ici les copropriétaires des résidences gérées par Tanger Syndic lors de la période d'observation, qui ont bénéficié des services de gestion d'immeubles que le cabinet a exécutés pour eux au sein des résidences. Ce sont donc des personnes physiques non professionnelles qui utilisent ces services en raison de leur statut de copropriétaire. En leur sein, on peut dissocier les usagers passifs, qui ne participent pas ou peu aux activités de leur résidence et les usagers actifs qui interviennent au contraire de manière plus ou moins régulière et de différentes manières dans la vie de la copropriété (2.1.). Certains copropriétaires deviennent membres des organes de gestion de leur immeuble et accèdent de facto à des responsabilités, qui modifient parfois leurs attitudes et comportements (2.2.). Ces profanes développent un savoir que l'on peut mettre en parallèle avec celui déployé par les professionnels qui interviennent dans le cadre d'exercice de la copropriété (2.3.).

### ***2.1. Usagers passifs et actifs des immeubles***

#### *Les usagers passifs*

C'est la grande majorité des usagers de la copropriété à Tanger, ou tout du moins dans les résidences gérées durant la période d'observation<sup>149</sup>. Plusieurs types de comportements se dégagent en fonction de la régularité de leur contribution aux charges communes :

---

<sup>149</sup> Je prends en compte uniquement les copropriétaires vivant au quotidien dans la résidence ou s'y rendant de manière fréquente.

- Ceux, les plus fréquents, qui n'interviennent quasiment jamais dans le fonctionnement et l'administration de la résidence et qui ne payent pas, ou alors de manière très irrégulière et après de nombreux rappels, leur cotisation mensuelle.
- Ceux, les plus rares, qui payent sans difficulté chaque mois leur cotisation pour les charges communes et n'interviennent pas non plus dans la gestion de la résidence. Tant que les services fonctionnent au quotidien de manière correcte et qu'il n'y a pas de coupure dans l'exécution de ces services, ils ne se mêlent pas de la vie de la copropriété et donc ne participent pas aux activités de la copropriété, notamment aux assemblées générales.

Pour que ces usagers se mobilisent et s'intéressent à la gestion des parties communes de la résidence au sein de laquelle ils vivent, une défaillance dans les services doit avoir lieu et menacer leur confort habituel. Ainsi, à titre d'exemple, une coupure volontaire de l'électricité des parties communes aura plus de chance de mobiliser certains copropriétaires si cela les empêche de regarder la télévision. Cela devient un moyen très efficace de coercition pour obliger certains copropriétaires à payer leurs cotisations. Quand les antennes paraboliques sont reliées au système électrique commun, la menace d'une coupure générale les oblige à trouver ensemble des solutions collectives face aux situations d'impayés.

Il est vrai aussi qu'un nombre significatif d'appartements dans les copropriétés sont vides et que parfois aucune information n'est disponible sur leurs propriétaires respectifs. Il arrive dès lors très souvent que des copropriétaires ne payent pas leur quote-part des charges communes pendant plusieurs années, sans que personne ne puisse intervenir en l'absence des coordonnées des propriétaires de ces appartements.

Dans la ville de Tanger et sa région, l'investissement immobilier est depuis très longtemps un moyen de blanchir les revenus issus du trafic de cannabis avec l'Europe. La frénésie immobilière, qu'a connue la ville ces vingt dernières années, a accentué ce phénomène ; des trafiquants sont devenus eux-mêmes promoteurs immobiliers, d'autres ont acheté un nombre considérable de biens immobiliers qu'ils n'utilisent pas.

Ces copropriétaires fantômes entravent le bon fonctionnement des résidences car en ne contribuant pas aux charges communes de l'immeuble, ils déséquilibrent les budgets des copropriétés et les fragilisent.

### *Les usagers actifs*

Peu nombreux dans les résidences, ce type de copropriétaire peut être gradué selon son niveau de participation à la vie sociale de la copropriété. En haut de l'échelle, on trouve les membres des organes de gestion qui composent très souvent le conseil restreint informel qui gère la résidence, sur lesquels je reviendrai dans la section suivante.

Toutefois, quelques membres des organes de gestion de certaines résidences n'ont pas forcément une participation très active, se contentant de signer quelques fois par mois les actes sociaux les plus importants de la vie de la copropriété. Dans ce cas-là, ils délèguent l'essentiel des activités d'administration de l'immeuble au cabinet de gestion.

Les autres usagers actifs, qui ne sont pas membres des organes de gestion, assurent très souvent le minimum exigé en participant aux réunions du syndicat quand elles existent et aux assemblées générales ordinaires qui ont lieu une fois par an.

En règle générale, tant que la résidence fonctionne correctement et que les services quotidiens sont assurés, peu de copropriétaires, qu'ils soient membres ou pas des organes de gestion de la résidence, s'investissent dans l'administration de la copropriété.

Il faut véritablement qu'un évènement exceptionnel vienne perturber leur quotidien pour qu'au final certains se décident à s'y intéresser. Couramment, c'est une coupure d'électricité des parties communes, les empêchant d'utiliser l'ascenseur, qui va les obliger à se renseigner sur le fonctionnement de la résidence dans laquelle ils vivent. Ou bien, cela peut-être la saleté des parties communes qui les fait s'interroger sur le pourquoi il n'y a plus de femme de ménage dans la résidence pour assurer le nettoyage des parties communes.

La détérioration de la situation d'une copropriété n'arrive jamais brusquement ; elle est principalement le résultat de la dégradation de la situation financière du syndicat des copropriétaires. Elle est aussi parfois liée à des conflits de personnes au sein des résidences, un tel refusant de payer sa cotisation tant que son voisin ne l'aura pas lui aussi fait de son côté.

## 2.2. *Les membres des organes de gestion*

Dans le chapitre précédent, j'ai questionné l'utilisation des instruments juridiques par les usagers en constatant que, sous des appellations diverses, il existait des modes de gestion spécifiques à chaque résidence. La quasi-totalité des immeubles gérés par Tanger Syndic de 2011 à 2014 était de construction récente ; les promoteurs venaient d'achever les chantiers et de livrer leurs lots aux acquéreurs. Ceux-ci ont dû s'organiser très rapidement entre eux pour gérer l'utilisation des parties communes. Certains usagers ont ainsi été amenés à assumer des responsabilités au sein des immeubles dans lesquels ils habitent.

Le complexe immobilier la Baie Panoramique s'est structuré en onze syndicats indépendants qui correspondent à la division en onze titres fonciers. Le promoteur a conservé la gestion de six d'entre eux, les cinq autres ont été confiés à des copropriétaires qui vivaient dans le complexe. Après l'arrêt de l'administration des parties communes par le promoteur, les propriétaires des locaux commerciaux de la galerie marchande Andalucia ont désigné parmi eux un bureau composé d'un Président, un vice-président et un trésorier. La résidence Andalucia s'est organisée autour d'un comité de gestion regroupant plusieurs copropriétaires qui se répartissaient les différentes fonctions d'administration de l'immeuble. Tanger Boulevard était géré par un syndic professionnel mais les coûts étaient assumés intégralement par le promoteur immobilier<sup>150</sup>. Les résidences Hanae étaient administrées par un Président et un Vice-président alors que les immeubles Val Fleuri étaient gérés de leur côté par un syndicat des copropriétaires. Navicop et Toubkal n'avaient plus pour leur part d'organes de gestion quand Tanger Syndic a été amené à assurer les missions de syndic ; ses membres ayant démissionné quelques mois auparavant.

Leur préoccupation première, avant l'arrivée de Tanger Syndic, consiste à résoudre d'une manière ou d'une autre les différents problèmes qui surgissent au quotidien dans la gestion de leur immeuble. Faire participer les autres copropriétaires aux charges communes est le défi principal auquel ils sont confrontés. Tous les moyens sont bons pour y arriver, de la simple demande verbale à l'affichage de la liste des mauvais payeurs dans le hall de l'immeuble. Cette faculté de recouvrement va déterminer la correcte exécution des autres

---

<sup>150</sup> Tanger Boulevard est l'objet de l'étude de cas du chapitre 8 consacré au transfert de l'administration des parties communes du promoteur aux copropriétaires.

missions qui lui sont imparties, essentiellement liées à la surveillance et à la maintenance de la résidence.

Quand ils ne veulent plus assumer directement ces tâches, ils recherchent une autre solution. Ils essayent de convaincre un autre copropriétaire de les assumer ou quand ils n'y arrivent pas, ils démissionnent en laissant la résidence sans personne pour s'en occuper. C'est ce qui est arrivé dans les résidences Navicop et Toubkal, obligeant certains copropriétaires à faire appel au cabinet Tanger Syndic. L'arrivée de cette dernière va modifier leur rôle au sein de l'immeuble, d'exécutants ils deviennent donneurs d'ordre. Les missions qu'ils accomplissaient en direct auprès des autres copropriétaires ou des prestataires de services sont à présent effectuées par le cabinet sous leur contrôle. Les décisions les plus importantes sont prises après validation préalable de leur part ; ils continuent à signer d'autre part tous les actes qui engagent les organes de gestion de l'immeuble. Ils acquièrent de ce fait un certain prestige qui donne parfois lieu à des situations d'abus de pouvoir chez certains.

Le cadre légal les autorisant à contracter au nom du syndicat, ils vont parfois outrepasser leurs droits en s'accordant des facilités dérogatoires pour eux et leurs proches, comme si cela représentait une contrepartie du caractère bénévole de leur fonction. Certains s'arrogent le droit d'utiliser la terrasse commune à des fins privées, décident de ne pas payer leur quote-part de charges communes. Dans certains cas extrêmes et très rares, certains contractent au nom du syndicat qu'ils sont censés représenter avec des sociétés commerciales et touchent des rémunérations à la place du syndicat, par exemple ce responsable d'une résidence qui a loué la façade de l'immeuble comme espace publicitaire ou un autre la terrasse commune pour y installer une antenne relais téléphonique.

L'exercice de la fonction dépend en définitive de la personnalité du responsable. À La Baie Panoramique, qui est scindée en plusieurs syndicats de copropriétaires avec à leur tête un président dont quatre sont des personnes physiques copropriétaires, l'attitude et le comportement de ces derniers diffèrent dans leur appréhension de la fonction : certains vont s'engager beaucoup plus que d'autres dans la gestion en essayant d'être rigoureux et précis ; d'autres au contraire vont faire preuve de plus de détachement, voir de laxisme parfois en déléguant un maximum de tâches dès que cela s'avère possible.

### 2.3. *L'imbrication des savoirs professionnel et profane*

L'intérêt de la distinction entre professionnels et profanes réside dans le différentiel de connaissance les séparant et qui se traduit souvent par des répertoires lexicaux différenciés (Dupret, 2005). Le contexte dans lequel vont interagir les acteurs est ici déterminant pour appréhender la pertinence de cette distinction : dans certains contextes, en effet, l'ascendant que peut obtenir un professionnel par son savoir du champ social va lui permettre un traitement plus efficace des problématiques à résoudre ; dans d'autres contextes, *a contrario*, cet ascendant ne va lui autoriser aucun rôle prépondérant.

Toutefois, dans certains contextes, la démarcation entre une logique professionnelle analytique et une logique profane représentationnelle (Clémence et Doise, 1995) n'est pas efficace pour comprendre le jeu des acteurs car l'on constate l'imbrication des deux savoirs : le savoir profane est parfois d'ordre technique et « inversement le savoir professionnel comporte un substrat profane important » (Dupret, 2005 : 111). La prise de pouvoir par l'un des copropriétaires à Tanger Boulevard, profane dans l'analyse du cadre juridique de la copropriété, lors de la fronde de certains copropriétaires contre le promoteur immobilier, peut s'expliquer en partie par sa connaissance technique en matière de construction que lui procure sa profession d'architecte.

Au sein des acteurs de la copropriété, on peut distinguer d'un côté les professionnels, essentiellement les promoteurs immobiliers et les professionnels du droit, et d'un autre côté, les profanes que sont en principe les copropriétaires. Si le langage et le discours utilisés sont parfois bien différenciés entre ces deux catégories, je constate néanmoins que cette distinction tend parfois à se confondre dans l'interprétation et l'application du cadre juridique relatif à la copropriété (Sacks, 1997). Parfois, un acteur est à la fois professionnel et profane. Par exemple, à Tanger Boulevard, 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 implique chez certains usagers qu'être un expert du droit facilite la compréhension des problématiques liées à l'interprétation et l'application des instruments juridiques de régulation de la copropriété.

Dans certains contextes, les acteurs peuvent être qualifiés à la fois de professionnels et de profanes. Cette double appartenance dépend de la situation et du moment séquentiel dans

lesquels ils interagissent. Ainsi, toujours à Tanger Boulevard, les commerçants de la galerie marchande sont des professionnels mais redeviennent profanes lorsqu'ils interagissent dans le cadre de la passation de la gestion des parties communes, n'étant pas des experts du droit de la copropriété.

Dès lors, professionnels et profanes ne sont pas si éloignés quand il s'agit de s'engager socialement dans l'action de production de savoir. La qualité de professionnel et de profane tend à se confondre. On peut ainsi séparer les profanes qui disposent de connaissances techniques de ceux qui maîtrisent le droit de la copropriété. Lors de l'affrontement des copropriétaires avec le promoteur à Tanger Boulevard, la première catégorie va prendre l'ascendant sur l'autre ; certains de ses leaders se retrouvant à la tête de la contestation.

### **3. Stratégies et registres d'action des acteurs**

La compétence technique pertinente concourt à donner à tel ou tel acteur une position de force en sa faveur et un rôle prédominant dans une négociation, lui conférant ainsi un rôle de producteur de normes régulatrices dans l'exercice de la copropriété (3.1.). Un autre facteur se combine pour expliquer le jeu des acteurs : le déterminant économique (3.2.). Il s'avère d'autre part intéressant d'interroger le déterminant religieux comme mode d'influence du registre d'action des acteurs (3.3.). La situation spécifique de résolution des conflits de voisinage renseigne également sur les stratégies qu'ils peuvent mettre en œuvre (3.4.).

#### ***3.1. La production d'une régulation parallèle***

J'ai précédemment mis en exergue le fait que l'utilisation des instruments juridiques prévus par le dispositif législatif de 2002, notamment au niveau de la mise en place des organes de gestion, est à géométrie variable et dépend en partie du degré de connaissance juridique du ou des copropriétaires actifs au sein de la résidence. Cette propension à manier le savoir juridique dans le champ de la copropriété débouche parfois sur la création de structures qui coexistent avec celles prescrites par la loi 18-00. Le fondement juridique de ces structures informelles se renforce lors de la légalisation de signature<sup>151</sup> des documents écrits qu'elles

---

<sup>151</sup> 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](http://service-public.ma)). En pratique, la légalisation de signature est utilisée

produisent. Si ce procédé ne leur confère pas une valeur juridique, il joue cependant un rôle de légitimation des pièces produites et par ricochet de ces structures auprès des autres copropriétaires de la résidence.

Le transfert de l'administration des parties communes du promoteur immobilier aux copropriétaires lors de l'achèvement de la construction de l'immeuble est la procédure juridique la plus emblématique de ces pratiques. Afin d'être officialisée, cette passation devrait en principe déboucher sur un acte écrit attestant d'une livraison finale, définitive et irrévocable<sup>152</sup> de l'ensemble des parties communes par le promoteur. Or, ce document n'est que très rarement élaboré, ce qui entretient le flou juridique sur ce transfert et soulève un certain nombre de questions quant à son effectivité. À quel moment doit-il se réaliser ? Comment le constater ? Quelles conséquences cela induit-il ?

En l'absence de production d'un tel document, c'est donc à travers un accord tacite entre le promoteur et certains copropriétaires impliqués à ce moment-là dans la gestion de la résidence que s'établit la passation, qui se concrétise rarement par l'établissement d'un document écrit. La conséquence principale qui découle de cette procédure est le transfert de la responsabilité de l'administration des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, très souvent de manière concomitante avec la création des organes de gestion de la résidence. Ce vide juridique entourant cette procédure<sup>153</sup> conduit à créer des zones d'incertitude dont vont profiter les différents acteurs pour créer de la régulation dans le champ de la copropriété. Au contraire d'un cadre juridique clair et précis, la lacune devient dès lors une opportunité de produire de la norme et conduit les acteurs à recourir à une régulation parallèle, hors du champ législatif en la matière.

À Tanger Boulevard, ce processus est particulièrement éclairant sur les stratégies déployées par les différents acteurs à cette occasion. Particulièrement longue (six mois), la procédure de passation a vu l'intervention d'une pluralité d'acteurs lors de ses différentes

---

pour tout type de document (qu'il soit administratif ou privé, commercial ou civil), et notamment pour les actes de la vie quotidienne.

<sup>152</sup> Sauf vices cachés de construction qui sont théoriquement couverts par l'assurance du promoteur. L'acte en question peut aussi prévoir des conditions suspensives à la passation, par exemple remettre en état ou terminer certains éléments des parties communes.

<sup>153</sup> Ni le dispositif législatif issu de la loi 18-00 de 2002, ni le règlement de copropriété n'évoquent cette procédure.



étapes<sup>154</sup>. À Monopolio B, le transfert ne s'est jamais véritablement réalisé ; le promoteur a délégué la gestion des missions de syndic au cabinet mais l'administration générale de l'immeuble reste sous son contrôle, disposant encore dans l'immeuble d'un nombre important de lots. À l'inverse, dans les résidences Hanae, le promoteur s'est désengagé totalement de la gestion de l'immeuble malgré de nombreux invendus toujours à sa charge.

Cette production de régulation parallèle s'apprécie également lors des interactions qu'ont les différents acteurs dans leurs activités quotidiennes liées à l'exercice de la copropriété. Quand il s'agit de recouvrir les quotes-parts des copropriétaires ou d'organiser une assemblée générale, ils orientent leurs activités en fonction de ce qu'ils pensent être la règle en la matière. La plupart des copropriétaires estiment par exemple que tous les moyens peuvent être utilisés par le syndic pour recouvrir les charges communes, même s'ils ne sont pas prévus expressément par la loi. Le même raisonnement est constatable à propos de la tenue des assemblées générales, l'essentiel étant de réunir les copropriétaires pour prendre des décisions concernant l'administration de l'immeuble. Parfois, dans des cas qui nécessitent une prise de décision rapide, il arrive qu'un procès-verbal d'une assemblée générale soit élaboré sans convocation préalable des copropriétaires. La finalité de la procédure l'emporte sur la légalité des moyens utilisés. On suit la règle qui veut que toute décision fasse l'objet d'un procès-verbal émanant d'une assemblée générale mais on ne s'attache pas aux conditions de forme.

### *3.2. L'influence du déterminant économique*

La logique économique fait partie intégrante de la problématique de gestion des résidences gérées sous le statut de la copropriété. On la retrouve, en effet, comme facteur explicatif dans de nombreuses situations et interactions entre acteurs, que ce soit dans le recouvrement des cotisations de charges communes auprès des copropriétaires, dans la débilite des budgets des syndicats qui entraîne l'inapplicabilité partielle et parfois totale des missions de syndic, ou encore dans les registres d'actions et les stratégies individuelles et collectives des acteurs.

---

<sup>154</sup> J'y reviens plus en détail dans le chapitre 8.

Les difficultés rencontrées par le syndic dans la phase de recouvrement des cotisations de charges communes se répercutent sur la trésorerie des syndicats, créant ainsi une des problématiques majeures que doivent résoudre les administrateurs des résidences gérées sous le statut de la copropriété : l'insuffisance des fonds disponibles pour faire face aux dépenses mensuelles.

Tout débute en définitive dès la constitution du syndicat des copropriétaires, ce dernier étant doté par la loi 18.00 d'une autonomie financière et d'un budget de fonctionnement propre. Cette autonomie doit être relativisée car, malgré une diversité de situations financières initiales dans les résidences<sup>155</sup>, les syndicats démarrent leur activité de gestion avec très peu de fonds propres, et même parfois sans aucune trésorerie initiale. D'où l'importance de créer dès le départ un référentiel fort permettant l'adhésion des copropriétaires à un paiement rapide et régulier des provisions de charges. Cette adhésion n'est jamais totale mais la création de nouvelles règles produites par le processus de changement induit par l'arrivée du cabinet de gestion permet de démarrer les activités quotidiennes d'administration des parties communes.

Néanmoins, ce poussif démarrage se heurte très vite au décalage entre les dépenses mensuelles qu'il faut régler immédiatement et les paiements des cotisations de copropriétaires qui eux sont très laborieux à obtenir et nécessitent des stratégies complexes de recouvrement. Les salaires des personnels affectés à la maintenance et au gardiennage constituent le poste principal de dépense à financer chaque mois par le syndicat. En effet, dans chaque résidence, il existe un nombre important d'employés qui, à chaque fin de mois, réclament le paiement de leurs salaires<sup>156</sup>. Des arrangements sont bien entendu possibles avec la mise en place d'acomptes et d'arriérés de salaires mais ils ne résolvent pas le fond du problème ; ils s'accumulent et pèsent à terme sur la trésorerie des syndicats. À ces dépenses de personnel, viennent s'ajouter chaque mois des dépenses supplémentaires et récurrentes, notamment les frais d'électricité et/ou de maintenance des ascenseurs par exemple.

Ce déséquilibre entre dépenses et ressources provient très souvent d'une erreur initiale dans la confection du budget prévisionnel de fonctionnement. Il est en effet établi sur le

---

<sup>155</sup> Les résidences Alexandria et La Baie Panoramique disposaient lors de notre entrée en fonction d'une trésorerie, certes faible mais qui permettait un démarrage correct de l'activité. À l'opposé, les résidences Navicop et Toubkal ne disposaient d'aucun compte bancaire ouvert au nom du syndicat.

<sup>156</sup> Deux gardiens (1 de jour et 1 de nuit) ainsi que 1 femme de ménage au minimum (Toubkal et Navicop) à une vingtaine de gardiens et 6 femmes de ménage au maximum pour Tanger Boulevard.

principe que tous les copropriétaires payent régulièrement leurs provisions de charges communes. Il est donc équilibré quand il est présenté et adopté par l'assemblée générale, mais dans la pratique il ne l'est pas car il ne prend pas en compte les retards de paiements. Dans certaines résidences, lors de l'établissement du budget prévisionnel, une provision pour combler ce déséquilibre est envisagée mais son adoption se heurte au montant forfaitaire à payer mensuellement par chaque copropriétaire. Car, si ce poste de dépense est prévu dans le budget, il augmente considérablement la somme forfaitaire ; ce que la majorité des copropriétaires ne veulent pas. En résumé, ces derniers veulent des prestations de qualité mais sans en payer la contrepartie.

Deux exemples mettent en exergue le rôle du facteur économique dans la compréhension du jeu des différents acteurs au sein du complexe immobilier Tanger Boulevard : il s'agit en premier lieu du rapport de force entre le promoteur et les copropriétaires qui est causé en partie par des facteurs d'ordre économique liés au paiement des cotisations de charges communes ; en second lieu, le dénouement lors de la dernière assemblée générale est motivé par l'obligation faite aux copropriétaires de s'entendre entre eux pour lever des fonds via le paiement des cotisations de charges communes afin que la gestion du complexe soit possible.

L'aspect financier est présent dans le rapport de force entre le promoteur immobilier et les copropriétaires. Le promoteur immobilier veut transférer la gestion des parties communes car il ne souhaite plus assumer seul les coûts liés à cette gestion pour deux raisons connexes : il ne dispose plus de la trésorerie nécessaire et le promoteur ne veut pas remettre des fonds dans ce projet ; il doit couper à un moment le « cordon ombilical » dans la gestion du complexe et impliquer les copropriétaires dans cette gestion à travers notamment le paiement des cotisations des charges communes.

De leur côté, les copropriétaires ne veulent pas participer aux charges communes car ils estiment que le transfert de l'administration des parties communes ne peut être effectif qu'une fois le complexe immobilier remis en état par le promoteur. Le rapport de force est ici en faveur des copropriétaires qui disposent d'un atout dans la négociation qui peut se résumer de la sorte : « si le promoteur assure financièrement le coût des travaux nécessaires à la remise à niveau et ainsi procède à la livraison des parties communes, nous payerons à partir de ce moment-là nos cotisations de charges communes et ainsi nous participerons à la gestion du

complexe ». Il faut préciser que dans ce discours, les arriérés de cotisation ne sont pas réglés par les copropriétaires qui estiment qu'avant la livraison définitive des parties communes, tous les coûts liés à cette gestion doivent être pris en charge par le promoteur.

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. Lors du discours d'ouverture de cette assemblée générale, le directeur financier du promoteur immobilier parle en ces termes : « nous allons remettre de l'argent dans le complexe, nous sommes en train de négocier avec les banques mais en attendant vous devez vous organiser entre vous pour assumer les coûts liés à la gestion des parties communes du complexe ». Au sujet des cotisations que doit régler le promoteur à l'avenir pour les lots invendus, il se veut aussi rassurant : « ne vous en faites pas, nous réglerons le montant des cotisations qui nous incombent en tant que propriétaire des lots invendus ». En attendant la concrétisation de ces promesses, les copropriétaires réunis lors de cette assemblée générale n'ont d'autres choix que de tenter de s'organiser entre eux pour permettre la continuité dans la gestion de la résidence. Ce qui implique de disposer rapidement de fonds pour la trésorerie des trois syndicats et la seule solution envisageable consiste à recouvrer les cotisations des copropriétaires.

Si les motivations des différents acteurs sont multiples et difficilement appréhendables dans leur globalité, le déterminant économique, seul ou associé à d'autres, est toujours présent dans le déploiement des stratégies personnelles ou collectives. À titre d'exemple, l'accès à un poste au sein du bureau exécutif est souvent perçu par le copropriétaire qui y accède comme une possibilité d'obtenir une exonération totale (Hanae) ou partielle (Andalucia) du paiement de la cotisation. Il semble s'agir ici pour le copropriétaire de trouver une compensation financière à une tâche non rémunérée au service de la collectivité qu'il vit comme contraignante et ingrate sans aucune reconnaissance de la part des autres copropriétaires.

Les rapports entretenus entre le cabinet de gestion et les copropriétaires ou leurs représentants illustrent également le caractère primordial du facteur économique. Dans pratiquement la totalité des résidences, devant l'absence de trésorerie disponible, la stratégie des copropriétaires (ou en tout cas celle de leurs représentants) consiste à proposer au cabinet de gestion d'avancer les fonds nécessaires à la gestion puis de récupérer ces sommes avancées sur les cotisations recouvertes auprès des copropriétaires.

Par ailleurs, l'élément financier est toujours la cause principale de la rupture contractuelle entre le cabinet et le syndicat des copropriétaires. Cette rupture peut être provoquée soit par le cabinet qui estime qu'il ne dégagera aucun bénéfice dans l'administration de cette résidence ou bien par les copropriétaires et les représentants qui eux considèrent qu'ils pourraient faire autrement et se passer des services d'un prestataire extérieur pour économiser de l'argent. Quelle que soit la partie à l'origine de cet arrêt, la motivation est toujours économique.

### *3.3. La non-référence à la normativité islamique*

Peut-on considérer qu'il existe une moralité islamique et, si oui, quelle influence a-t-elle sur les modes de comportement des acteurs et usagers de la copropriété ? Très souvent, en discutant avec des copropriétaires sur des sujets aussi variés que le paiement des charges ou les conflits entre voisins, mes interlocuteurs commençaient souvent leurs phrases par : « si on veut être un bon musulman, on ne fait pas cela », ou encore : « dans l'Islam, on ne se comporte pas comme ça ».

Le dépassement de certaines règles du « vivre-ensemble » entraîne chez mes interlocuteurs une sanction morale qui peut renvoyer à un ensemble de convictions, de croyances et de représentations autour d'un ordre culturel et idéologique, la religion islamique. Être un « bon musulman » pourrait dès lors s'apparenter à une certaine conformité à l'intentionnalité et à la volonté divine qui exercerait sur les individus et les groupes une contrainte de conformisme (Mouaquit, 2012).

La charia, la normativité islamique, qui comprend ses textes fondateurs, correspond à un ensemble de diverses normes et règles doctrinales, sociales, culturelles et relationnelles issues de la Révélation. De manière synthétique, la charia intervient à la fois sur les aspects publics et privés de la vie d'un musulman, ainsi que sur les interactions sociétales. Le niveau, l'intensité et l'étendue du pouvoir normatif de la charia varient considérablement sur les plans historique et géographique. Dans le contexte contemporain, la formulation de règles référées à l'islam, leur usage et leur autorité sont fonction du contexte social, politique et institutionnel inhérent à chaque État dans lequel la présence musulmane est dominante.

Le fiqh, quant à lui, peut être défini comme l'interprétation temporelle des règles de la charia ; il est quelquefois traduit par jurisprudence islamique, par référence aux avis juridiques pris par les jurisconsultes de l'islam. Il s'agit pour l'essentiel (mais pas exclusivement) d'une interprétation du message de l'islam sur le plan juridique. Les deux termes, charia et fiqh, font l'objet d'une multitude d'interprétations sur la relation entre les deux, dont certaines incluent le fiqh dans la charia. Pour Éric Chaumont, « les différents fiqh-s [sont] des systèmes normatifs englobant la totalité des actes humains et consignés dans une monumentale littérature légale » (Chaumont, 2004 : 72).

Comme je l'ai indiqué en introduction de ce travail doctoral, j'appréhende la tradition juridique islamique comme un référent et non comme un contenu : « dire d'une règle qu'elle est islamique et, partant, lui reconnaître une autorité spécifique, c'est observer que, dans un contexte particulier, des gens lui attribuent cette qualité et fondent dessus son autorité. La question de savoir si ce que les gens considèrent comme du droit islamique correspond ou non au modèle idéalisé de cette normativité n'est simplement pas pertinente, parce qu'elle est totalement désincarnée. Il ne s'agit pas de savoir ce qu'est le droit islamique, mais ce que font les gens quand ils se réfèrent à quelque chose qu'ils appellent droit islamique » (Dupret, 2012 : 16).

Dans le champ d'exercice de la copropriété, à aucun moment je n'ai constaté chez les usagers une référence quelconque à la tradition juridique islamique ; les activités quotidiennes<sup>157</sup> se déploient en dehors de celui-ci. Cette observation s'applique également aux registres d'actions et modes de fonctionnement des différents acteurs qui interagissent lors de ces activités. Cette absence de référence au droit islamique peut signifier que les participants au processus de décision méconnaissent les instruments juridiques de ce droit ou n'ont pas la volonté de s'y référer. Il n'en est rien, c'est plutôt et tout simplement l'absence de pertinence de ce droit dans la sphère de la copropriété qui explique cette absence de référence.

Le caractère positif de la législation sur la copropriété semble aller dans le sens d'une consolidation d'une normativité juridique positiviste. En effet, de manière générale et depuis déjà pas mal de temps, la part de la charia au Maroc s'est réduite par rapport à la législation

---

<sup>157</sup> Hors intermèdes dédiés à la pratique de la religion (prières, ablutions, ramadan...).

positive, notamment dans les domaines des contrats (Azziman, 1984), des obligations, du droit commercial ou encore du droit pénal (Messaoudi, 1995).

Héritière du Protectorat, la législation positive a été reconduite à l'indépendance du pays. La normativité de la charia ne s'applique aujourd'hui que de manière fragmentaire sur les biens fonciers de mainmorte (habous ou waqf) et la propriété foncière privative des biens non immatriculés (Melk). Le juge du contentieux, au sujet des immeubles non immatriculés, se réfère soit aux règles du droit positif (Code des obligations et des contrats), soit à celles de la tradition juridique islamique (Azziman, 1989). La charia entretient sa normativité principalement dans le domaine du statut personnel et « l'apparence symbolique de l'islamité de l'ordre juridico-politique » (Mouaqit, 2012 : 145) ; avec la promulgation du nouveau code de la famille en 2004, « la normativité axiologique de la charia, quand elle est établie, est désormais positivée, et donc formellement sécularisée et désacralisée » (M. Mouaqit, 2012 : 145).

Le Maroc présente en définitive une situation paradoxale quant à la place et au rôle de la charia dans l'ordre normatif et juridique national qu'explique Mohamed Mouaqit en ces termes : « le système institutionnel et constitutionnel marocain repose sur la centralité de la Commanderie des croyants dans un ordre qui fait de l'Islam la religion de l'État. À priori, cela devrait soumettre le système juridico-politique marocain à la normativité islamique. Pourtant, et c'est là le paradoxe, la configuration de l'ordre politique autour de la Commanderie des croyants se combine à une configuration de l'ordre normatif dans laquelle la normativité de la charia s'avère non déterminante » (M. Mouaqit, 2012 : 141).

### ***3.4. La résolution des conflits***

Le boom de la construction en milieu urbain qu'a connu le Maroc depuis les années 1980, et son corollaire que représente le développement de la copropriété comme mode principal de logement citadin, ont eu une incidence profonde sur les relations de voisinage au sein de la société marocaine. D'une population essentiellement rurale habituée à des types de relations et de modes de règlement des conflits propres aux modalités de vie dans les campagnes, on est ainsi passé à une population urbaine où le « vivre ensemble » consiste à s'approprier dans ses droits et obligations la division entre parties privatives et parties communes d'un immeuble.

Les troubles quotidiens de voisinage, inhérents à l'exercice de la copropriété, se règlent majoritairement entre protagonistes directement concernés, ou par l'intermédiaire d'un voisin tiers, ou en dernier recours auprès du syndic, nouvelle figure conciliatrice des troubles de voisinage dans les immeubles gérés sous le statut de la copropriété au Maroc. Le syndic, devenu tiers médiateur des litiges de voisinage, doit ainsi inventer au jour le jour des solutions négociées entre usagers de la copropriété. Devant l'afflux et la diversité des litiges auxquels ils doivent faire face, de nombreux syndics bénévoles jettent l'éponge très rapidement et laissent la place aux syndics professionnels.

La faiblesse de la saisine du juge du contentieux dans le règlement des conflits liés aux troubles de voisinage et le recours à des solutions négociées sous l'égide du syndic comme figure conciliatrice, tels que décrits ci-dessus, interroge sur les connexions qu'entretiennent les différents acteurs de la copropriété avec les autorités locales. Interrogation en premier lieu sur les liens avec les deux autorités locales administratives que sont le Caïd et le Moqadem : quelles relations les copropriétaires entretiennent-ils avec eux dans les litiges issus des troubles de voisinage ? Et plus globalement, quels rôles jouent ces deux autorités dans l'exercice de la copropriété ?

Le Caïd est l'agent d'autorité locale désigné par l'État, chargé du maintien de l'ordre public et disposant de la qualité d'officier de police judiciaire. Il est donc le chef des arrondissements et le représentant du Wali et du Gouverneur à l'échelle locale. Il intervient dans de nombreux domaines notamment en ce qui concerne le droit d'association ou à l'occasion des rassemblements publics. C'est donc un agent d'autorité qui a pour rôle d'appliquer la politique du gouvernement et de signaler par l'intermédiaire de sa hiérarchie, toutes les anomalies, dysfonctionnements, manques constatés sur son territoire et de préconiser les redressements souhaités.

Le Moqadem est l'œil du Caïd dans chaque quartier avec une mission principale : rester constamment informé de tout ce qui se passe dans les quartiers et rapporter tous les faits et gestes susceptibles d'intéresser le Caïd. D'une panne d'électricité à un suicide en passant par une distribution de flyers ou encore des propos tenus par les imams lors de la prière du vendredi, la liste des tâches dévolues au Moqadem est longue et il est quasi impossible d'en



faire le tour<sup>158</sup>. Plusieurs éléments caractérisent le métier de Moqadem : multiplicité des tâches ; heures de travail incalculables ; recrutement au cas par cas indépendamment de règles administratives ou de formation préalable. De plus, le statut juridique d'un Moqadem reste mal défini et celui-ci ne jouit pas pleinement d'un statut de fonctionnaire, et ce, malgré la réforme de l'administration territoriale<sup>159</sup>.

Au contraire du statut d'association qui rend obligatoire la déclaration de constitution aux autorités locales administratives (Caïd ou Moqadem)<sup>160</sup>, la loi 18.00 sur la copropriété n'oblige pas le syndicat des copropriétaires à se déclarer auprès des autorités locales, ni de les prévenir avant la tenue d'une réunion ou d'une assemblée comme c'est le cas pour les associations. En pratique, certains syndicats de copropriétaires effectuent une déclaration préalable constitutive du syndicat auprès du Caïd ou du Moqadem mais la relation ne va pas plus loin en principe sauf dysfonctionnements exceptionnels d'une certaine gravité. À titre d'exemple, passant outre le refus du syndic d'autoriser une ouverture supplémentaire dans son local au rez-de-chaussée d'une résidence, un copropriétaire avait malgré tout procédé à cette ouverture. L'intervention du Caïd, alerté par le syndic, obligera ce dernier à faire marche arrière.

Dans le champ d'exercice de la copropriété, le rapport avec les autorités locales est ainsi 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 pour résoudre les conflits. Les deux agissent comme une menace ou un ultime recours dans les rapports de force existants lors des phases de négociation entre les différents protagonistes d'un litige. Disposer de la capacité à prétendre en référer à l'un ou à l'autre permet de prendre un ascendant dans la discussion.

---

<sup>158</sup> Il y aurait près de 50 000 moqadems répartis à travers les villes et campagnes du Maroc.

<sup>159</sup> Lors des questions orales au gouvernement le 15 décembre 2015, les parlementaires ont interrogé le ministre de l'Intérieur, Mohamed Hassad, sur le rôle des moqadems. Certains élus ont demandé que l'on augmente leurs salaires ou bien qu'ils bénéficient d'un statut spécifique. Pour Mohamed Hassad, il n'en est pas question : « *Les moqadems ne peuvent pas avoir le statut de fonctionnaires car leur travail ne peut pas être encadré par des horaires* ». Les députés ont alors interpellé le ministre de l'Intérieur sur l'importance de la plage horaire de travail des moqadems, en insistant sur la nécessité de les gratifier pour ce temps de travail. Mohamed Hassad a balayé d'un : « *nous les traitons bien, ne vous inquiétez pas pour eux* ». Les moqadems seraient tellement satisfaits de leur situation selon le ministre que « *30 % d'entre eux ont pris leur retraite mais travaillent encore* ». Sources : Telquel.ma, décembre 2015.

<sup>160</sup> Article 5 de la loi 75.00 réglementant le droit d'association.

Le syndic joue un premier rôle de filtre dans le règlement des conflits issus des troubles de voisinage, puis, quand cela ne peut être réglé de cette manière, le Caïd intervient pour mettre fin au litige. C'est ainsi le cas à Tanger Boulevard des empiètements de l'espace sur la place publique par les kiosques de restauration sur lesquels je reviendrai dans le chapitre suivant. Parfois, mais c'est très rare, un incident au sein de la résidence nécessite l'intervention de la police nationale (cas d'un vol dans un appartement avec effraction à la Baie Panoramique). Néanmoins, cela reste très difficile de mobiliser cette dernière comme le démontre la question de la sécurité sur la place publique de Tanger Boulevard. Aucun policier n'intervient sur la place, ni de manière préventive, ni en cas d'incident. Il faudra le déplacement de l'associé gérant marocain du cabinet de gestion dans le commissariat le plus proche pour obtenir que la police se déplace en cas d'incident nécessitant sa présence.

En définitive, ce sont plutôt des règles parallèles au droit étatique, comme la politesse et la courtoisie, ou encore la morale ou les bonnes manières, qui sont utilisées pour régler les conflits de voisinage (Vanderlinden, 1989). L'intervention de ces règles dans le champ de la copropriété permet en grande partie un traitement amiable des problèmes de voisinage. Ces codes et conventions, qui organisent les comportements des individus dans la vie en société, vont faciliter les relations entre ces individus et contribuer à créer de l'harmonie sociale. Ces codes de comportement s'appliquent également aux relations de voisinage qui se développent dans l'enceinte des résidences gérées sous le statut de la copropriété. Ils permettent le « vivre-ensemble » entre copropriétaires mais agissent aussi comme filtre initial dans le règlement des litiges entre voisins. Quand ces règles ne fonctionnent pas ou plus, la figure conciliatrice du syndic intervient pour trouver une solution négociée au litige avant de laisser la place au Caïd ou au Moqadem.

## **Conclusion du chapitre 6**

Les usagers de la politique de la copropriété, tout du moins ceux qui ont fait l'objet d'interactions dans le cadre de mon observation participante à Tanger de 2011 à 2014, peuvent être considérés comme des acteurs à part entière de cette politique dans le sens où ils agissent sur cette politique en produisant, reproduisant, interprétant et renégociant les règles. Chaque acteur y joue sa propre part en développant des stratégies en fonction de sa capacité à produire de la norme, qui peut-être juridique ou technique (ou parfois les deux à la

fois), mais aussi sous l'influence du déterminant économique qui est ici décisif pour analyser leur registre d'action.

Ce chapitre a permis de décrypter le jeu des acteurs qui interagissent dans le cadre d'exercice de la copropriété et de saisir l'écart entre la programmation et la mise en œuvre de la politique de la copropriété. Effectivement, entre les instruments juridiques de régulation mis en place par les pouvoirs publics et leur application par les destinataires de la politique de la copropriété, un vaste espace de contingences existe, qui est celui engendré par la pratique (Coulon, 1993).

« Penser que l'on suit la règle n'est pas suivre la règle », « suivre une règle est une pratique » (Wittgenstein, 1967). Suivre une règle ne revient donc pas à l'interpréter mais à agir et à manifester sa compréhension en agissant en accord avec elle. Il n'y a donc pas toujours et systématiquement dans la pratique du droit un processus d'interprétation de la règle juridique (Dupret, 2005). Dès lors, la règle de droit n'est pas en mesure de définir à l'avance tous ces cas d'application et que parfois un travail interprétatif est nécessaire dans les cas difficiles.



# Chapitre 7 : L'accomplissement d'activités dans les résidences gérées sous le mode de la copropriété

Les stratégies et registres d'action des acteurs, décrits dans le chapitre précédent, se déploient dans des activités réalisées au quotidien dans les immeubles administrés sous le statut de la copropriété. La description de ces activités permet de rendre compte des accomplissements interactionnels qui se produisent à l'occasion du déploiement de ces activités, en décryptant comment les participants orientent leurs actions et y donnent sens dans leur quotidien.

J'appréhenderai ces pratiques à travers l'observation des faits sociaux accomplis dans les immeubles gérés de 2011 à 2014 dans la ville de Tangerang. Ils se sont principalement produits lors des activités liées à la gestion de syndic (1.), aux assemblées générales (2.) et aux interactions de voisinage (3.).

## 1. Les activités liées à la gestion de syndic

Bien qu'elles soient énumérées de manière exhaustive dans la loi 18-00, les missions du syndic se concentrent en réalité autour de deux activités quotidiennes principales : l'entretien et le gardiennage des immeubles (1.1.) à l'occasion duquel se produisent les interactions entre le cabinet de gestion et le personnel affecté à la résidence, et le recouvrement des impayés qui fait intervenir une pluralité d'acteurs qui interagissent dans ce cadre (1.2.)

### 1.1. *Mission d'entretien et de gardiennage des immeubles*

Avant de relater de manière plus concrète la question de la sécurité dans le complexe immobilier Tangerang Boulevard, emblématique des nombreux problèmes rencontrés dans l'exécution de cette mission, je souhaiterai auparavant exposer brièvement le contexte dans lequel se pose cette question car la problématique du gardiennage privé n'est pas exclusive à celui-ci. En effet, la plupart des données recueillies durant ma période d'observation sur le site se retrouvent, à des degrés divers, dans d'autres résidences de la ville de Tangerang gérées sous le statut de la copropriété.

Le recrutement de gardiens est quasiment toujours inefficace car l'emploi proposé est mal rémunéré et l'agent très peu formé pour le poste. La sécurité privée est un secteur relativement nouveau au Maroc. Durant les années 1990, seules les grandes entreprises faisaient appel à des agents de sécurité. Après les attentats terroristes de Casablanca du 16 mai 2003, la demande pour la sécurité privée a explosé. Le marché est aujourd'hui fragmenté entre deux types de prestataires : les grandes firmes du secteur et les autres. D'un côté, les quelques grandes entreprises qui travaillent dans les normes et se partagent le juteux marché national (succursales bancaires, institutions publiques, franchises vestimentaires...), et de l'autre côté, la grande majorité dont certaines parfois ne disposent même pas de siège social.

Une entreprise qui souhaite recruter un agent de sécurité dans les règles de l'art, c'est-à-dire, un agent qui, pour un travail de 72 heures par semaine, gagne le SMIG et bénéficie de la CNSS et de l'AMO doit déboursier pas moins de 4 500 dirhams pour la société de gardiennage qui va lui fournir l'agent. Or la plupart des PME, commerces, et aussi les résidences qui nous intéressent plus particulièrement dans le cadre de cette étude, exigent des agents de sécurité pour des salaires ne dépassant pas les 2 500 dirhams. Cela implique pour que l'entreprise de gardiennage retienne sa marge qu'elle doit employer l'agent à un salaire largement inférieur au Smig.

La recherche d'un agent de sécurité bon marché s'effectue donc aux dépens des droits de l'agent (salaire et charges sociales) et donc de la qualité du service. L'offre étant plus importante que la demande, les rémunérations ont stagné et attirent principalement une main-d'œuvre non qualifiée dont une forte proportion de jeunes. Malgré la loi 27-6 réglementant la profession de gardiennage et de transport de fonds, dont le décret d'application a vu le jour en octobre 2010, la problématique était particulièrement prégnante durant la période d'observation participante.

L'exemple de Tanger Boulevard est significative des difficultés rencontrées pour recruter des gardiens, les former et les conserver dans les postes. La mission d'entretien du complexe prévue au contrat de gestion est extrêmement détaillée quant au nombre d'agents de sécurité et d'entretien à mettre en place par la société de gestion comme le montre le document ci-dessous.

### **3.1. PRESTATIONS**

#### **Entretien de la copropriété**

- mise en place et suivi du personnel de sécurité et d'entretien de la copropriété selon la ventilation suivante :
- 8 gardiens de sécurité : 4 de jour/4 de nuit 7 J/7 J
- 3 femmes de ménage à plein temps 6 J/7 J
- 1 agent de nettoyage de la place publique 6 J/7 J
- produits d'entretien, de nettoyage et de jardinage
- jardinage des espaces verts et nettoyage de la place publique
- maintenance des parties communes (ampoules, fusibles, plomberie, électricité.....)

Ce besoin de précision exprimé par le promoteur lors de l'appel d'offres s'explique en partie par les problèmes rencontrés avec l'ancienne société sous-traitante qui facturait au promoteur un nombre important d'agents mais qui, selon les dires de son représentant sur le site, ne mettait à disposition du complexe qu'un nombre réduit d'agents qui ne correspondait pas à la facturation.

Ainsi, le différentiel monétaire entre la facturation d'un nombre  $x$  d'agents au promoteur et le paiement des salaires d'un nombre  $y$  d'agents véritablement employés augmentait la marge bénéficiaire du sous-traitant. Si l'on rajoute à cette pratique l'absence de déclaration auprès de la CNSS de nombreux agents, le sous-traitant réalisait chaque mois une confortable plus-value financière.

Pour mettre fin à cette pratique avec l'arrivée de Tanger Syndic, le promoteur entendait donc encadrer de manière écrite et détaillée le nombre d'agents à mettre en place de manière effective dans l'enceinte du complexe. Cette obligation établie dans le contrat allait-elle modifier cette pratique ? S'il est difficile d'en vérifier avec exactitude l'applicabilité, le ressenti du responsable du promoteur sur le site laisse paraître une amélioration du respect de cette clause contractuelle.

Une sécurité optimale de cet ensemble immobilier, complexe par sa structure physique présentant de nombreuses ouvertures et une fréquentation ouverte au public, nécessite d'autre part des agents de sécurité professionnels, ou tout du moins ayant reçu une formation initiale.

En réalité, ces agents sont souvent peu formés et mal rémunérés, notamment ceux affectés à la surveillance des immeubles privés, en raison du manque de budget.

Au sein de Tanger Boulevard et avec l'arrivée du cabinet de gestion, le recrutement des agents s'est effectué parmi les agents déjà employés par la société précédente et déjà sur place, car à priori connaissant bien le site et plus enclins à exercer leur mission de surveillance de manière optimale. Ce fut le cas principalement des agents qui étaient disposés à des endroits clés, comme l'entrée du parking ou des blocs résidentiels, et qui étaient appréciés par certains copropriétaires et/ou les représentants du promoteur. Le recrutement de nouveaux agents s'est réalisé principalement par le « bouche à oreille » et les candidatures spontanées sur simple remise d'un Curriculum Vitae au cogérant associé marocain du cabinet de gestion.

La plupart des nouveaux agents recrutés pour cette mission de surveillance du site ne disposaient donc d'aucune compétence requise pour ce type de poste, ni expérience préalable et formation initiale. Un simple équipement vestimentaire, accompagné de quelques conseils élémentaires émis par le cogérant associé du cabinet de gestion, a suffi pour les transformer en agents de sécurité. Lui-même non formé à cette fonction, sa tâche principale consiste dès lors à arbitrer les nombreux conflits qui surgissent entre gardiens. En trois mois d'activités sur le site, le bilan est mitigé : trois cambriolages dont deux avec effraction, quatre bagarres en groupes sur la place, six gardiens congédiés... Le *turn-over* chez les gardiens de sécurité est élevé durant cette période. L'équipe de jour s'affronte à celle de nuit s'accusant mutuellement de tous les maux (dégradations, menaces, délations...).

La présence d'une place publique à l'intérieur d'une enceinte privée soulève également un certain nombre d'interrogations quant au maintien de la sécurité sur cette place et donc à l'intérieur de l'enceinte privée, que représente le complexe immobilier Tanger Boulevard. Qui doit assurer cette compétence ? Les obligations de la commune de Tanger sont énumérées dans le protocole d'accord signé avec le promoteur immobilier, le 15 octobre 2010. La commune s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier Tanger Boulevard même si elle n'intègre pas les différents syndicats de copropriétaires et le conseil syndical, et, ne participe donc pas aux coûts et charges des parties communes du complexe. Elle ne doit pas, non plus, aliéner le titre foncier de la place par n'importe quel acte juridique que ce soit et s'engage à affecter la place au domaine public municipal par la mise en place de la procédure administrative adéquate. Le protocole d'accord précise également les obligations



de la commune en termes de sécurité et de maintenance : « la place sera entretenue et maintenue en bon état en tout temps, les coûts et dépenses d'entretien et de maintenance, de sécurité et de gardiennage propres à la place seront à la charge de la commune »<sup>161</sup>.

Qu'en est-il du passage du texte à l'usage dans la pratique quotidienne par les acteurs en relation avec cette mission sur la place ? Pendant les six mois d'observation des usages de la place publique, l'entretien et le gardiennage ont été effectués par les employés de la société de gestion, contractée et rémunérée par le promoteur immobilier pour gérer les parties communes du complexe immobilier. Aucun employé municipal ne vient assurer l'entretien de la place (jardinage, balayage, ramassage des poubelles). Aucun policier non plus ne vient sur la place, ni de manière préventive, ni en cas d'incident. Ces tâches sont assumées exclusivement par le personnel de la résidence, agents d'entretien et de sécurité contractés et payés par les syndicats de copropriétaires. La clause du protocole d'accord entre la commune et le promoteur, qui ne contenait aucune mesure contraignante, n'est pas ici respectée. On se retrouve dès lors dans une « privatisation de fait » des missions publiques municipales de sécurité et de maintenance de la place publique. Les coûts de ces missions, initialement prévus à la charge de la commune, sont transférés vers le secteur privé et pris en charge par les copropriétaires. La place reste un bien public communal ouvert au public mais sa gestion devient exclusivement privée.

## ***1.2. Mission de recouvrement des impayés***

**Article 25 de la loi 18-00 :** Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et d'équipements communs de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions pour le financement du budget voté.

Malgré un mécanisme clairement énoncé dans la loi 18.00, à savoir la détermination d'une provision à verser par chaque copropriétaire à partir d'un budget prévisionnel, surgit pour le syndic chargé de collecter les participations des copropriétaires toute une série de difficultés dont sa faculté à les résoudre va conditionner le bon fonctionnement de la copropriété.

---

<sup>161</sup> Règlement de copropriété de l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard », p. 134.

La répartition des charges communes entre copropriétaires constitue le premier obstacle à franchir pour la personne en charge du recouvrement, qu'elle exerce cette mission à titre professionnel ou profane. En principe, « chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes. Les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes sont fixées en fonction de la quote-part de la partie divisée de chaque copropriétaire par rapport à l'immeuble »<sup>162</sup>. Cette quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est, selon l'article 6 de la loi 18.00, fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

Dans la pratique, seulement 5 à 10 % des immeubles en copropriété dans la ville de Tanger ont mis en place ce système de quote-part dans la répartition des charges communes. La plupart des copropriétés ont fixé une participation forfaitaire mensuelle à payer par chaque copropriétaire au syndicat quelle que soit sa quote-part dans les parties communes. Dans ce dernier schéma, que l'on habite au 1<sup>er</sup> ou au 5<sup>ème</sup> étage, que l'on dispose d'un appartement de 50 m<sup>2</sup> ou de 150 m<sup>2</sup>, tous les copropriétaires doivent payer le même montant de cotisation pour assurer leur participation aux charges communes de la copropriété. Ce qui est parfois ressenti comme une source d'injustice par certains copropriétaires, et engendrer des tensions lors du règlement des charges ou justifier leur non-paiement.

Tous les immeubles gérés par Tanger Syndic durant la période d'observation fonctionnaient selon ce principe à l'exception de Tanger Boulevard. Dans celui-ci, sous l'influence des représentants du promoteur immobilier sur place soucieux de respecter à la lettre le texte législatif de référence, le système des quotes-parts pour la répartition des charges communes a été mis en place dès le début de la livraison des différents lots vendus par le promoteur.

Une fois la répartition des charges communes approuvée, se pose le problème le plus épineux auquel va devoir faire face le syndic : le recouvrement des participations auprès des copropriétaires. Un appel au versement d'une provision de charges doit être adressé à chaque copropriétaire. Dans les faits, le résultat obtenu par le syndic chargé de collecter les

---

<sup>162</sup> Article 36 de la loi 18.00.

participations à l'issue de cette phase est très faible et le devient encore plus avec le temps. Il doit dès lors, selon la loi 18.00, envoyer une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception puis à défaut de paiement dans les trente jours saisir le Président du tribunal de première instance pour qu'il ordonne le versement des provisions exigibles.

Dans leur grande majorité, les syndics tangérois n'ont pas recours au recouvrement judiciaire par manque très souvent de temps et de moyens mais aussi sous l'influence d'autres règles parallèles d'exercice de la copropriété liées aux modes de comportement des acteurs. Les syndics préfèrent, dans un premier temps, rechercher des solutions alternatives : tenter de négocier avec les copropriétaires récalcitrants, afficher la liste des « mauvais payeurs » dans le hall d'entrée de l'immeuble, obliger les concierges à effectuer du « porte-à-porte » auprès des copropriétaires pour qu'ils règlent leurs cotisations.

Parfois, des syndics vont encore plus loin employant des solutions beaucoup plus radicales et clairement en dehors du cadre légal, telles que la coupure d'électricité dans les parties communes ou la mise en place de cartes ou clés individuelles remises aux copropriétaires à jour de leurs paiements vis-à-vis du syndicat pour prendre l'ascenseur de l'immeuble. En définitive, pour le syndic, tous les moyens sont acceptables pour faire payer les copropriétaires.

À Tanger Boulevard, le paiement des cotisations des copropriétaires s'est heurté au blocage général d'une partie de ces derniers vis-à-vis du promoteur au sujet de la passation de la gestion des parties communes. Le paiement s'est donc déroulé au cas par cas et selon le bon vouloir de certains copropriétaires plus ou moins sensibilisés aux difficultés rencontrées durant cette période par le promoteur. L'absence sur le site de la majorité des copropriétaires a rendu encore plus compliquée cette phase de recouvrement. L'arrivée de la nouvelle société sous-traitante n'a pas modifié cette problématique pour le promoteur. Le contrat de gestion signé avec cette dernière stipulait que le recouvrement des cotisations des copropriétaires (appel à cotisations, mise en demeure et tout autre moyen) et le recouvrement judiciaire (hors frais de tribunaux et d'avocats) ne faisaient pas partie des missions de la société sous-traitante mais qu'elle pourrait être incluse sur demande du promoteur avec une surcharge de 8 000 dirhams HT par mois. De plus, les lots invendus (plus de la moitié à cette période) devaient être logiquement assumés par le promoteur, ce qu'il ne pouvait se permettre en raison de sa fragilité financière.

Le recours à un avocat pour le recouvrement des impayés a été envisagé dans un premier temps par les associés du cabinet de gestion mais il a été écarté car cette option leur apparaissait trop coûteuse au regard des probabilités de succès. Un rapprochement avait été réalisé dans ce sens avec un avocat tangérois dont je reproduis la correspondance ci-dessous.

**Document 9** : Courrier d'un avocat tangérois concernant les honoraires de prise en charge du recouvrement judiciaire des impayés

Cher Monsieur,

Je vous confirme que je suis prêt à m'occuper pour vous des procédures judiciaires éventuellement nécessaires contre les copropriétaires qui refusent de régler les charges de copropriété concernant les immeubles dont la gérance vous a été confiée en qualité de syndic.

Voici le barème que je vous propose pour les différentes phases de l'action judiciaire :

Mise en demeure par LR AR : 350 Dh

Mise en demeure par huissier de justice : 650 Dh

Assignation aux fins de paiement (Tribunal de première instance) : 2000 Dh

Honoraires d'appel : 2500 Dh

Les taxes judiciaires d'assignation, de notification et d'exécution seront facturées séparément et payables d'avance sous forme de provisions.

Les honoraires pour chaque procédure seront payables moitié d'avance et moitié après jugement.

Bien cordialement

Maître NC

Un deuxième rapprochement avec un avocat a eu lieu au sujet du recouvrement des impayés des résidences Val Fleuri. S'il a bien abouti à un accord de principe pour que ce dernier s'occupe des dossiers de recouvrement des impayés, en prélevant une commission sur chaque montant recouvré auprès des copropriétaires, il s'est éteint au fil du temps en raison du peu de résultats obtenus.

## 2. Les assemblées générales

Elles sont les organes délibérants du syndicat des copropriétaires et prennent les décisions afférentes à la gestion des immeubles. Elles ont donc un rôle prépondérant et sont le lieu de riches interactions entre participants qui peuvent être saisies à trois moments clés : lors de la convocation des copropriétaires (2.1.), durant leurs sessions (2.2.) et à l'occasion de l'exécution des décisions qu'elles ont prises (2.3.).

### 2.1. *Convoquer les copropriétaires*

Cette action, en apparence anodine, se révèle dans les faits beaucoup plus complexe à mettre en œuvre pour le syndic à qui incombe cette charge selon la loi 18-00. La procédure de convocation diffère en réalité en fonction de la nature de la décision à prendre. On peut schématiquement relever deux situations qui vont avoir des répercussions sur le mode de convocation des copropriétaires : soit la décision présente un caractère d'urgence et dans ce cas-là un nombre minimal de participants est requis ; soit la décision ne présente pas ce caractère d'urgence mais elle nécessite l'adhésion d'un nombre important de copropriétaires pour renforcer sa légitimité.

Une majorité des décisions concernant la gestion des immeubles gérés par Tanger Syndic sont prises selon la procédure d'urgence. Comme l'article 18 de la loi 18-00 stipule que « l'assemblée générale prend, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions et mesures relatives à l'application du règlement de copropriété et, en général, celles relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété », toute décision est assimilée à un acte de gestion relevant de la compétence de l'assemblée générale. Cette exigence de formalisme, qui a pour but d'éviter toute contestation ultérieure des parties prenantes, induit que pour chaque décision à prendre, une assemblée générale soit convoquée à cet effet.

En pratique, la décision est déjà prise en amont par les membres des organes de gestion à l'occasion de réunions informelles organisées par le cabinet de gestion. Une fois celle-ci approuvée oralement par les participants, un acte de l'assemblée générale est élaboré pour l'entériner officiellement et lui donner une base légale. Pour cela, une convocation et un

procès-verbal sont édités par le cabinet de gestion selon un modèle type utilisé dans toutes les résidences<sup>163</sup>. Au lieu de convoquer préalablement l'assemblée générale pour prendre la décision requise, celle-ci est prise de manière informelle lors d'une réunion puis formalisée dans des documents écrits. Il n'y a donc pas de convocation des copropriétaires à proprement dit. Au contraire, tout est fait pour l'éviter. Le caractère d'urgence impose, dans l'esprit des décisionnaires, de ne pas diffuser la convocation pour éviter toute interférence d'un copropriétaire qui viendrait bloquer la prise de décision. Les décisions prises selon ce mode de fonctionnement recouvrent en définitive de nombreuses situations, comme le recrutement de personnel ou encore la passation de contrats de sous-traitance avec des sociétés tierces.

À l'opposé, certaines décisions requièrent le consentement du plus grand nombre de copropriétaires. C'est notamment le cas des assemblées générales ordinaires qui ont lieu chaque année pour approuver le budget de l'immeuble. Plus il y a de participants, plus les décisions qui y sont prises sont légitimées vis-à-vis des copropriétaires absents de la réunion, principalement celles qui ont trait aux finances des résidences et à la fixation de la quote-part de chaque copropriétaire. Le mode de convocation doit ainsi permettre une mobilisation la plus large possible des copropriétaires. Ce qui s'avère particulièrement contraignant pour les personnes qui en ont la charge. La lettre recommandée avec accusé de réception envoyée individuellement à chaque copropriétaire est le moyen le plus approprié mais son coût est prohibitif au regard de l'insuffisance de trésorerie des syndicats des immeubles. De plus, sa portée d'action reste limitée car de nombreux copropriétaires ne vont pas la récupérer au bureau de poste. L'affichage de la convocation dans le hall d'entrée de l'immeuble reste le moyen le plus adéquat pour tenter de réunir le plus grand nombre de copropriétaires.

Tanger Boulevard est en l'illustration la plus emblématique. Le promoteur immobilier souhaitait réunir l'ensemble des copropriétaires du complexe afin de leur transmettre la gestion des parties communes et se dégager par la même occasion de l'administration de l'ensemble immobilier. Comme je l'exposerai dans le chapitre suivant, la procédure de passation fut longue et complexe. Elle a nécessité un laborieux travail de préparation des convocations qui furent toutes expédiées par lettre recommandée avec accusé de réception à partir d'une base de données transmise par le promoteur. Le cabinet de gestion qui s'est

---

<sup>163</sup> Ce modèle est visible dans le chapitre 5 précédent consacré à la place de l'écrit dans l'exercice de la copropriété, et plus spécifiquement dans les pages 132-133 où un exemple de ce type de document est reproduit.

acquitté de cette tâche a recruté du personnel ; cela a représenté près de 400 envois répartis sur quinze jours.

## *2.2. Le déroulement des réunions*

Une fois la procédure de convocation des copropriétaires réalisée, une deuxième difficulté surgit pour organiser l'assemblée générale : le lieu de la réunion. Très peu de résidences construites disposent d'un lieu permettant aux copropriétaires de se réunir. Les sessions se font dès lors chez un copropriétaire, au café, dans le bureau du promoteur, parfois même debout dans le hall d'entrée de l'immeuble, ce qui est peu propice à la sérénité des discussions.

La question du quorum est rapidement évacuée par les participants sauf pour celles qui sont décisives où la survie de la résidence est en jeu. Dans ce dernier cas, la présence de professionnels du droit vient renforcer le contrôle de la légalité de la tenue des assemblées générales, et donc de la vérification du quorum (Tanger Boulevard, la Baie Panoramique, Andalucia). Dans les autres cas, le non-respect du quorum n'est pas un obstacle à leur tenue. Des arrangements entre les participants présents ont lieu pour que le quorum soit conforme quoiqu'il arrive. Pour eux, convoquer et organiser une assemblée générale est déjà une épreuve en soi qu'on ne peut pas remettre en question par la seule exigence d'un quorum.

Lors de ces réunions, les débats y sont passionnés, l'ordre du jour est rarement respecté (quand il en existe un), on parle de « tout et de rien », très souvent il y est question d'argent et de troubles du voisinage. À la fin de l'assemblée, peu de décisions sont prises, tout le monde se congratule et chacun repart chez soi. Je reproduis ci-dessous quelques instantanés de réunions qui ont lieu dans les résidences à différents moments de mon observation participante.

### **Centre Commercial Andaluca – Assemblée Générale du 24 juin 2013**

Cette réunion est primordiale pour la gestion de la galerie marchande. Tanger Syndic termine son mandat à la fin du mois de juillet, le cabinet souhaite continuer à administrer le centre commercial mais entend renégocier les termes de son contrat. D'autre part, certains copropriétaires qui n'ont jamais réglé leurs cotisations, veulent profiter de cette réunion pour être nommés comme membres du syndicat.

La réunion a lieu dans le local d'un des copropriétaires qui est aussi le président du syndicat. Une vingtaine de copropriétaires sont présents. L'un d'eux est accompagné d'un huissier de justice pour retranscrire le déroulement de la réunion. Un second huissier de justice arrive peu après, représentant l'un des copropriétaires contestataires.

La réunion commence par le calcul du quorum qui est atteint. Rapidement, le copropriétaire qui n'a jamais payé ses quotes-parts, conteste la légalité de la réunion en arguant que Tanger Syndic n'a jamais selon lui été nommé officiellement comme syndic et que le cabinet n'était ainsi pas apte à convoquer cette assemblée.

La discussion s'envenime. Les autres copropriétaires s'indignent en lui reprochant de ne pas avoir participé au budget du syndicat pendant deux ans, et que ce sont eux qui ont assumé les coûts de maintenance durant cette période ; il n'a donc aucune légitimité à intervenir à présent.

Au final, il est décidé d'ajourner la réunion à une autre date. Il est demandé au cabinet de détailler tous les coûts engendrés durant les deux années de sa gestion et de produire une nouvelle offre pour la continuité de son mandat.

### **Immeuble Toubkal – Assemblée Générale du 11 septembre 2011**

Sur demande de l'un des copropriétaires, qui est le fils du promoteur qui a construit l'immeuble, Tanger Syndic doit assurer l'administration des parties communes et pour cela être nommé syndic de l'immeuble.

La réunion se déroule dans la rue devant le hall d'entrée de l'immeuble en présence de ce copropriétaire et des deux associés cogérants du cabinet de gestion. Un accord oral est rapidement trouvé sur les modalités de fonctionnement de cette collaboration. Le copropriétaire devient président du syndicat et le cabinet syndic. Cependant, il s'avère nécessaire qu'un autre copropriétaire intègre le syndicat et participe à la procédure.

Un coup de fil. Un autre copropriétaire arrive quelques instants plus tard. Il est d'accord pour intégrer le syndicat comme vice-président. Il est convenu que le cabinet prépare ultérieurement le procès-verbal et le contrat de gestion matérialisant cet accord oral. Ce qui se fera quelques jours plus tard.



### **Résidence Val Fleuri Tranche 1 & 2 – Assemblée Générale du 7 mars 2013**

La tranche 1 veut se séparer de la tranche 2 et devenir de ce fait indépendante. Certains copropriétaires veulent en effet séparer la gestion des parties communes de cet ensemble en deux éléments distincts. Ils estiment que juridiquement certains blocs sont rattachés à la gestion de la tranche 1 et que d'autres le sont à la tranche 2. Les membres du syndicat de la tranche 2 ne sont pas d'accord et pensent que l'administration des parties communes de l'ensemble est plus facile si les deux sont regroupées, notamment au niveau du gardiennage des blocs.

Pour trancher ce litige, il est décidé entre toutes les parties prenantes d'organiser une assemblée générale regroupant l'ensemble des copropriétaires des deux tranches. Une date est fixée pour la tenue de cette réunion. Un lieu est recherché, puis trouvé grâce à l'entremise de l'un des copropriétaires, car aucune salle n'est prévue dans le complexe à cette fin : la salle de conférence de la grande mosquée de Tanger.

Un avis de convocation est préparé par le cabinet et affiché dans les halls d'entrée de tous les blocs constituant le complexe immobilier. Le jour J, trois personnes seulement sont présentes sur plus d'une centaine de copropriétaires. Après concertation, le cabinet de gestion décide de repousser la date de la réunion. Elle n'aura jamais lieu.

### ***2.3. L'exécution des décisions prises***

Le syndic doit faire face à une troisième difficulté : comment exécuter les rares décisions prises par les assemblées générales ? Si l'on suit les prescriptions de la loi 18-00, une notification des décisions prises doit être effectuée à l'ensemble des copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou par un huissier de justice.

**Article 30** : Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale le syndic ou le syndic du conseil syndical doit notifier à tous les copropriétaires les décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions. La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par un huissier de justice.

En pratique, cette procédure n'a jamais été utilisée dans les résidences gérées par Tanger Syndic. Les moyens de notification prescrits ont chacun un coût financier que le budget du syndicat ne permet pas d'assumer. Dès lors, plusieurs situations sont à différencier : soit la notification doit permettre de communiquer au plus grand nombre les décisions prises ; soit au contraire, elles nécessitent une diffusion restreinte pour éviter tout blocage de copropriétaires.

Quand la première option est choisie, l’affichage dans les halls d’entrée reste la solution la plus économique et susceptible d’être vue et lue par le plus grand nombre de copropriétaires. C’est notamment le cas pour aviser les copropriétaires de la cotisation à payer pour les charges communes. Le document ci-dessous en reproduit un exemple.

**Document 10 :** Affichage du procès-verbal de l’assemblée générale de la résidence Hamza (La Baie Panoramique)

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
COMPLEXE LA BAIE PANORAMIQUE  
RÉSIDENCE HAMZA (BLOCS 9/10/11)  
TANGER**

**PROCÈS-VERBAL  
DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DES COPROPRIÉTAIRES  
RÉSIDENCE HAMZA**

DU 20 DÉCEMBRE 2011 Conformément aux dispositions de l’article 16 de la loi 18.00, les copropriétaires de la résidence HAMZA se sont réunis à 17 heures le mardi 20 décembre 2011.

Après vérification du quorum des copropriétaires présents ou représentés, l’assemblée est déclarée régulièrement réunie et peut valablement délibérer.

L’ordre du jour est le suivant : approbation du budget prévisionnel et de la cotisation mensuelle 2012

**PREMIÈRE RÉSOLUTION :** Devant l’augmentation des charges fixes mensuelles du complexe immobilier, il a été décidé de porter la cotisation à **400,00 dirhams (quatre cents)** par mois payable de manière anticipée en deux semestres, soit **2 400,00 (deux mille quatre cents) dirhams** par semestre.

***Cette résolution est adoptée à l’unanimité.***

Le représentant du syndic

Lorsque c’est la seconde option qui est choisie, il n’y a dès lors aucune notification adressée aux copropriétaires. C’est le cas par exemple des décisions prises lors d’assemblées générales qui concernent des actes courants de gestion et sans incidence majeure sur l’administration de la résidence, comme le changement de personnel.

Pour faire exécuter les décisions prises, le syndic et le syndicat ont également la faculté de « demander au président du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance d'ordonner l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant sortir de la formule exécutoire »<sup>164</sup>. Cette possibilité n'a jamais été utilisée durant la période d'observation dans les résidences gérées par Tanger Syndic. Une solution amiable a toujours été recherchée. Certains copropriétaires poussaient dans ce sens mais elle a toujours été écartée, principalement pour des raisons budgétaires mais aussi pour le manque de confiance dans les résultats que pourrait obtenir une telle procédure.

### **3. Les relations de voisinage**

Je mettrai dans un premier temps l'accent sur un phénomène que l'on observe dans plusieurs résidences : l'accaparement de l'espace des parties communes par certains copropriétaires qui génèrent de nombreux conflits de voisinage (3.1.). Dans un second temps, je m'intéresserai au déploiement de règles parallèles aux règles juridiques dans la résolution de ces conflits (3.2.), pour questionner le lien social existant entre habitants d'un même ensemble immobilier (3.3.).

#### ***3.1. Accaparement de l'espace et appropriation des parties communes***

Passant outre l'obligation d'autorisation préalable par les autorités compétentes et de respect des règles d'urbanisme, de nombreux copropriétaires n'hésitent pas à transgresser le règlement de copropriété pour effectuer des aménagements divers sur les parties communes. Un copropriétaire va procéder à l'extension de son appartement dans le couloir commun, un autre va y prolonger l'espace de son appartement en installant différents appareils électroménagers et meubles de rangement.

Un complexe immobilier comme celui de Tanger Boulevard, avec une très grande superficie et de nombreux espaces vides, est propice à ce type de pratiques d'accaparement de l'espace collectif. Espaces publics et espaces privés tendent à se confondre, ce qui accentue la complexité de gestion des parties communes.

---

<sup>164</sup> Article 30 de la loi 18-00.

**Illustration 2** : Couloir commun transformé en espace commercial par un copropriétaire de Tanger Boulevard



Les commerçants font de même. Certains choisissent un espace vide dans les parties communes pour y entreposer de la marchandise. Une seule règle : être le premier à occuper l'espace vacant. La délimitation des espaces réservés aux terrasses sur la place publique est ici significative pour illustrer mes propos.

Pour rendre la place plus attractive et attirer du public pour le centre commercial, le protocole d'accord passé entre le promoteur et la commune de Tanger, repris dans le règlement de copropriété, reconnaît un droit de jouissance sur un espace réservé aux « trois parties privatives kiosques » et aux trois locaux commerciaux donnant sur la place. La destination de cet espace réservé sur les parties communes devait permettre l'installation de terrasses pour la restauration. La configuration de ces espaces est dessinée et fixée sur les plans topographiques déposés auprès de la commune urbaine de Tanger.

Cette délimitation des espaces réservés aux terrasses va connaître au fil du temps une évolution relativement importante dans le sens d'un accaparement progressif de l'espace par les propriétaires des kiosques et locaux commerciaux. D'une superficie clairement définie dans les relevés topographiques relatifs à la place publique, chaque terrasse va peu à peu s'étendre en dehors de cette superficie. Chacun des propriétaires de restaurant va surenchérir pour occuper un espace toujours plus grand sur les parties communes : un restaurateur va y entreposer une partie de sa marchandise, un autre va disposer petit à petit chaises et tables pour gagner un supplément d'espace. Dans cette logique de surenchère permanente, les restaurateurs vont finir par couvrir leurs terrasses par des constructions en bois, élargissant considérablement la superficie des restaurants au détriment des passants et promeneurs se baladant sur la place. D'une place initialement conçue comme accessible à tous, cet accaparement privatif va progressivement réduire l'espace destiné à l'usage du public.

Un phénomène de mimétisme et de concurrence entre propriétaires explique en partie cette surenchère permanente entre les kiosques. La configuration initiale dans les plans topographiques prévoyait trois kiosques de restauration sur un espace relativement réduit d'où une concurrence exacerbée entre eux pour attirer la clientèle. Le premier kiosque ouvert sur la place a initié ce mouvement d'accaparement de l'espace en installant au départ quelques chaises et tables supplémentaires qui débordent de l'espace prévu à cet effet. Puis à l'approche de l'ouverture du second kiosque, le débordement réalisé par le premier kiosque s'accroît qui entraîne une riposte du second kiosque qui va lui aussi occuper un espace plus grand pour installer sa terrasse extérieure. Cette surenchère entre les propriétaires des deux premiers kiosques ouverts va aboutir sur la construction par ces derniers de charpentes en bois pour couvrir les terrasses extérieures.

Par mimétisme, le propriétaire du troisième kiosque va procéder lors de son installation à la construction de cette charpente en bois lui permettant à son tour d'obtenir un espace supplémentaire, hors du cadre topographique initial. Cette nouvelle construction va entraîner le mécontentement d'un copropriétaire, qui va décider d'agir en mettant en demeure le propriétaire du kiosque. Ce dernier rétorque en attestant qu'il dispose de toutes les autorisations nécessaires délivrées par la commune de Tanger pour procéder légalement à cette construction. Le Caïd prend position pour le copropriétaire mécontent mais doit finalement s'incliner devant les autorisations communales.

Dans le nouveau contexte urbain où l'habitat moderne collectif remplace la maison traditionnelle, l'espace commun devient un seuil où se joue le vivre-ensemble alors que l'espace privatif le lieu intime où l'atteinte à ce dernier devient vite intolérable et entraîne les conflits de voisinage observés. La cohabitation de deux espaces limitrophes (public et privé) représentant deux fonctions symboliques distinctes au sein des résidences gérées sous le mode de la copropriété peut-elle expliquer les nombreux phénomènes d'empiètements sur l'espace public des résidences.

Pour Mohamed Ghomari (2002 : 199) : « l'avènement des phénomènes d'appropriation de l'espace limitrophe et les différentes formes qu'ils peuvent prendre relèvent tous d'une même logique d'émergence, qui doit contribuer à instaurer un espace régulateur entre un domaine intimement privé et un autre public. En fait, l'activité de jardinage d'un espace attenant au logement du rez-de-chaussée ou l'obstruction d'une loggia de cuisine pour y

déposer quelques objets encombrants ou encore l'interdiction tacite pour un regroupement de jeunes sous une fenêtre cacherait d'autres aspirations. Celles-ci seraient liées à une volonté de rétablissement, de renforcement ou de déplacement de frontière entre le territoire privé et le domaine public ».

Suivant ce raisonnement, il y aurait donc, à travers ces manifestations d'appropriations de l'espace public, une recherche d'un espace régulateur entre les deux espaces, publics (entendu comme domaine public) et espaces privés. L'espace représenté par les parties communes, qui est à la fois un espace collectif et privé, jouerait ainsi ce rôle d'espace de régulation d'où le marquage d'une limite via les empiètements pour renforcer la frontière entre les deux territoires. C'est donc dans cet espace de régulation (les parties communes de l'immeuble) qu'intervient le droit étatique de la copropriété pour normaliser les conduites de voisinage, d'où les résistances via les phénomènes d'accaparement de cet espace.

Dans les phénomènes d'appropriation, l'espace public limitrophe est donc extérieur et annexé au logement, comme un besoin de marquage occasionnel (meubles divers dans un vestibule, pratique très présente dans toutes les résidences) ou permanent (construction d'une terrasse en dur sur la place publique de Tanger Boulevard). Ces manifestations renvoient également à la notion de limite qui s'accompagne de son mode de franchissement car tout ne peut se clore entièrement. Ces appropriations sont aussi le reflet des liens de voisinage qui unissent les copropriétaires d'une même résidence et les stratégies collectives et individuelles qui s'y déploient ; elles peuvent être aussi le marqueur d'appartenance à une couche sociale différenciée entre divers types de copropriétaires et ainsi définir des règles de conduite révélatrices de la nature du lien social.

### ***3.2. Règles de conduite et de comportement***

L'habitat collectif entraîne son lot de conflits de voisinage qui se règlent majoritairement entre protagonistes directement concernés, ou par l'intermédiaire d'un voisin tiers, ou en dernier recours auprès du syndic, figure conciliatrice des troubles de voisinage dans les immeubles gérés sous le statut de la copropriété. Le syndic, devenu tiers médiateur des litiges de voisinage, doit ainsi inventer au jour le jour des solutions négociées entre usagers de la copropriété.

Au sein de la résidence Navicop, une vieille dame faisait l'objet d'actes malveillants de la part de sa voisine du dessus, qui lui jetait régulièrement des seaux d'eau dans son jardin sans motif apparent. Quand elle s'en offusquait, la voisine l'injuriait copieusement. La relation se dégrada et la vieille dame s'en plaignit à sa famille, qui décida à son tour d'en référer au syndic. Ce dernier organisa une réunion de conciliation entre les deux protagonistes. Après avoir écouté les arguments des deux parties et essayé de comprendre le fond de la querelle, il tenta de leur faire reprendre de bonnes relations de voisinage.

Restaurer une relation ou une absence de relation préexistante, en favorisant un échange de sentiments entre des parties en litige, est un des buts poursuivis par la justice traditionnelle dans les sociétés non étatiques (Diamond, 2013). Cette mise en parallèle avec l'attribution de médiation dévolue au syndic dans les conflits de voisinage est ici pertinente pour mettre en valeur la fonction de règles extérieures au droit étatique de la copropriété. Permettre à un usager de ne pas perdre la face ou à deux copropriétaires de maintenir des liens cordiaux de voisinage s'effectue à travers des discussions et négociations au sein desquelles les règles de bienséance, de courtoisie et de politesse jouent un rôle non négligeable.

Pour illustrer l'influence de ces règles dans le champ de la copropriété, je prendrai l'exemple des tractations qui ont lieu dans les résidences pour le paiement des participations des copropriétaires aux charges communes. Une solution négociée est recherchée avec les mauvais payeurs sans que leur situation débitrice vis-à-vis du syndicat soit mise en avant. Un échelonnement de la dette est très souvent mis en place, permettant de conserver un équilibre dans la relation. Chacune des deux parties y trouve son compte, un commencement de recouvrement se profile, ce qui satisfait le gestionnaire, un traitement de faveur a été accordé au débiteur, ce qui lui procure une certaine satisfaction.

La nature de ces règles a fait l'objet d'une analyse critique par Jean-Noël Ferrié et Saâdia Radi dans leur introduction à la réédition en 2013 de l'ouvrage de Louis Brunot *Au seuil de la vie marocaine*<sup>165</sup>. Ce livre, imprimé en 1950, est une introduction à la société marocaine qui ambitionne de décrire et d'analyser les interactions qui émaillent de sa vie quotidienne à travers les liens journaliers qu'il entretient avec les marocains de cette époque à la fois dans sa vie professionnelle comme personnelle.

---

<sup>165</sup> « Le doux poison du culturalisme. La mentalité, les croyances et les règles dans *Au seuil de la vie marocaine* ».

Prenant l'exemple d'une transaction commerciale pour l'achat d'un mouton, l'auteur explique ces marchandages auxquels il assiste par ce qu'il appelle « l'imprégnation musulmane » qui régirait l'ensemble des relations sociales des marocains, que ce soit notamment dans les convenances et dans la bienséance à travers des rituels se rapportant au religieux et donc en dehors de toute rationalité. Ces croyances éclaireraient, dans ce cas d'espèce, les règles de politesse entre l'acheteur et le vendeur qu'il observe, et seraient donc une obligation sociale entre les deux.

Ce que contestent radicalement Jean-Noël Ferrié et Saâdia Radi pour qui ces échanges peuvent s'analyser sous les jeux de la rationalité en considérant que les variations dans le prix de vente s'effectuent en « fonction de la négociation ainsi que les capacités respectives des différents acheteurs de parvenir à un équilibre identique » (page 9), de même la remise finale pourrait s'expliquer par une simple forme de politesse, et de conclure « si cette explication est écartée, c'est à partir de l'attribution préalable aux Marocains d'une mentalité primitive, parce que rien dans le fait relaté n'indique que garder ouverte la Porte de Dieu soit le motif de la générosité finale du vendeur » (pages 9-10).

### ***3.3. Solidarité de voisinage et lien social***

La société marocaine a connu lors des cinquante dernières de profondes mutations dans le système des valeurs et les attitudes relatives à la vie domestique et familiale. Ces changements ont donné lieu à l'émergence d'une dynamique d'individualisation croissante des relations familiales, à une ouverture de plus en plus marquée sur des liens choisis, plutôt qu'obligés et à une diversification accrue tant des structures familiales que des valeurs et attitudes qui s'y rapportent.

Les résultats de l'enquête nationale sur le lien social au Maroc, réalisée en 2012 durant mon observation participante par l'Institut Royal des Études Stratégiques (IRES), renseignent sur le vivre-ensemble et l'état de ce lien dans la société marocaine d'aujourd'hui sous ses différentes dimensions (familiale, amicale, de voisinage, professionnelle, sociopolitique et civique).

Il en ressort de manière synthétique que si les liens privés, en particulier dans les sphères de la famille et des amis, paraissent relativement forts, les liens collectifs fondant la sphère publique, le vivre-ensemble et la confiance sont fragiles. La confiance interpersonnelle



est liée à l'intensité des liens sociaux. Ainsi, elle est d'abord forte entre les membres les plus proches de la famille, puis entre les amis. Ensuite, la confiance interpersonnelle baisse à mesure que l'on s'éloigne des proches et des amis. De manière générale, le niveau de confiance demeure plus faible dans les villes qu'à la campagne.

En ce qui concerne le lien de voisinage, l'enquête fait ressortir que ce dernier se présente comme un des domaines où se nouent le plus de liens sociaux ambivalents et mitigés. La solidarité de voisinage est toujours appréciée. Mais, le niveau de confiance envers les voisins est nettement inférieur à celui qui est accordé aux amis.

Lors de mon observation participante à Tanger, la solidarité de voisinage peut s'appréhender lors de différentes situations et interactions entre usagers de la copropriété : mobilisation de voisins dans les résidences Hanae pour transférer un copropriétaire pris d'un malaise à l'hôpital le plus proche ; réconfort et appui de la part des voisins de palier auprès d'une femme lors de son divorce dans la résidence Toubkal ; hébergement d'un copropriétaire par les habitants d'un même bloc de la Baie Panoramique lors d'un dégât des eaux survenu dans son appartement.

## **Conclusion du chapitre 7**

Si la sociabilité de voisinage a pendant longtemps fait office de pratique sociale aussi bien en ville, dans les quartiers populaires, qu'à la campagne, il semble qu'aujourd'hui, cette pratique connaît des évolutions, dans le sens de la retenue et de la distanciation. Dans les résidences gérées par Tanger Syndic de 2011 à 2014, cette distanciation se constate principalement dans le faible engagement des copropriétaires dans la vie sociale de l'immeuble qui se matérialise par la difficulté à trouver des copropriétaires pour assumer des fonctions au sein des organes de gestion ou encore la déficience de participation aux assemblées générales.

La mobilisation des copropriétaires se produit en définitive quand un problème majeur surgit dans le quotidien des résidences et concerne l'ensemble des copropriétaires, comme une coupure générale d'électricité des parties communes, ou bien une inondation des garages. Cette mobilisation s'exerce par ailleurs à titre individuel quand survient un conflit de voisinage avec un ou plusieurs autres copropriétaires, notamment à propos de nuisances

sonores. Très souvent, des copropriétaires se plaignent des bruits provenant de chez leurs voisins. Le recours au juge du contentieux est rare, voire inexistant, pour trancher ces litiges. Il est perçu par les usagers comme inefficace et onéreux sans résultats concrets à la fin de la procédure permettant une cessation du trouble ; d'où l'importance du rôle du syndic pour tempérer ces conflits et rechercher des compromis.

Ce déficit de confiance, tant dans sa composante institutionnelle qu'interpersonnelle, s'accompagne de l'importance accordée aux formes de confiance relatives aux espaces réduits d'intimité. Si cette confiance est accordée à la famille et aux amis, elle est clairement réduite envers les voisins, d'où un vivre-ensemble dans l'habitat collectif que représente la copropriété qui est loin d'être apaisé. L'appartenance à un voisinage n'est donc pas un facteur d'intégration sociale des individus.



# **Chapitre 8 : Le transfert de l'administration des parties communes à Tanger Boulevard**

Tanger Boulevard, outre le caractère symbolique de cet ouvrage dans le cadre des grands projets urbains résidentiels qui ont remodelé le paysage urbanistique de la ville, présente des caractéristiques singulières, que ce soit au niveau de l'importance quantitative de l'ouvrage construit (417 appartements et 72 locaux commerciaux) que de la complexité juridique de la gestion globale de cet ensemble (3 syndicats de copropriétaires distincts et un conseil syndical).

La période d'observation dans cette résidence, qui s'étend d'octobre 2012 à mars 2013 et qui correspond à la durée de la mission de gestion de syndic impartie au cabinet Tanger Syndic au sein du complexe, offre d'autre part le cadre d'une analyse pertinente à l'occasion d'un évènement majeur dans l'exercice de la copropriété : la passation de la gestion des parties communes du promoteur immobilier aux copropriétaires. Durant cette phase délicate, tant au niveau juridique que financier, avec des enjeux significatifs pour le fonctionnement à terme de la résidence, une pluralité d'acteurs va intervenir et s'affronter, permettant une observation intensive des interactions produites par ces acteurs et proposant ainsi un éclairage sur les pratiques juridiques en matière d'exercice de la copropriété.

Pour rendre compte de cette procédure, je poserai dans un premier temps le contexte dans lequel elle est intervenue, en présentant les spécificités de ce complexe immobilier (1.) et le cours séquentiel des évènements qui se sont produits (2.). Dans un second temps, je m'attacherai à décrire le jeu des acteurs déployé à cette occasion (3.) ainsi que la tenue des assemblées générales qui ont été successivement organisées pour aboutir à l'effectivité de la passation de la gestion des parties communes (4.).

## **1. Présentation du complexe immobilier**

Je présenterai dans un premier temps les caractéristiques principales de cet ouvrage construit par un promoteur immobilier (1.1.). Puis dans un second temps, je l'appréhenderai

dans son environnement (1.2.), et je conclurai cette section par un exposé des particularités de la place qui se trouve en son sein (1.3.).

### ***1.1. Un ouvrage multifonction édifié par un promoteur immobilier privé***

La construction de ce complexe immobilier s'inscrit dans le cadre général du Plan d'Aménagement de la commune de Tanger qui définit l'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait<sup>166</sup>. Ce document d'urbanisme précise en outre les limites de voirie à conserver, modifier ou créer, les limites des espaces verts, l'emplacement des équipements collectifs, les installations d'intérêt général ou encore les servitudes liées à la circulation. Le terrain sur lequel se situe cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une cession par la commune de Tanger à un promoteur immobilier privé en vue de son aménagement.

Tanger Boulevard a été construit entre 2006 et 2011 sur ce terrain par le groupe de bureaux d'étude espagnol Salamanca Ingenieros, présent au Maroc depuis 1990<sup>167</sup>, à travers la création d'une filiale de promotion immobilière ProArgos Tanger. On peut définir cet ensemble comme un ouvrage multifonction qui se décompose en quatre parties présentes sur le même site. On y trouve une partie résidentielle avec la construction et la mise en vente de 417 appartements de différentes superficies réparties sur 7 blocs d'habitation ainsi qu'une partie commerciale avec une galerie marchande dont un supermarché exploité par l'enseigne Acima et 72 locaux commerciaux (dont une parapharmacie, une parfumerie, des boutiques de vêtements).

Au sous-sol de l'ouvrage, deux parkings ont été construits : 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 complète l'ouvrage comprenant une place publique municipale dotée de kiosques pour la restauration et de locaux commerciaux ainsi qu'une

---

<sup>166</sup> Dans le droit marocain de l'urbanisme, le Plan d'Aménagement (PA) réalise sur une durée de 10 ans les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) concerné et est établi sur la base du plan de zonage.

<sup>167</sup> 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 « L'Économiste », édition du 15/10/1992.

partie privative comprenant des locaux à usage professionnel (architectes, avocats, médecins...) et une piscine privée pour les résidents d'un des blocs d'habitation.

L'une des particularités de cet ensemble urbain privé réside dans la place publique créée qui se situe donc à l'intérieur de l'enceinte du complexe immobilier. Selon le règlement de copropriété, elle constitue une partie privative du complexe et est ouverte au public selon les conditions fixées par un protocole d'accord entre la commune de Tangerang et le promoteur immobilier. La place permet également l'accès au centre commercial, à certains blocs d'appartements et aux parkings. Cette place, et le complexe pris dans sa globalité, se positionne dans la ville comme une nouvelle centralité urbaine.

**Illustration 3 :** Maquette de présentation du projet immobilier Tangerang Boulevard



## ***1.2. L'insertion du complexe immobilier dans le tissu urbain***

L'environnement urbain de cet ouvrage est composé de tous les éléments externes au complexe et à ses abords. Il est ainsi constitué d'un site et d'une situation qui peuvent être appréciés à différentes échelles d'analyse. L'ensemble immobilier peut d'abord être appréhendé au sein de l'espace urbain et métropolitain, c'est-à-dire qu'il convient de la positionner par rapport aux éléments clés structurants la ville de Tangerang.

L'entrée principale de Tangerang Boulevard se situe sur le boulevard Mohammed V, artère principale de la métropole. La place se trouve dans une position surélevée dominant l'ancien port de la ville qui est actuellement en cours de transformation pour devenir une marina de plaisance. L'ensemble immobilier a été conçu dans l'hyper-centre de la ville où se concentre

l'essentiel de l'animation commerciale. Il est desservi par les autobus urbains et les nombreux petits taxis qui circulent dans le centre-ville. De plus, le boulevard Mohammed V est un lieu très fréquenté par les habitants comme promenade piétonnière ou axe de circulation routière à toute heure de la journée et de la nuit.

Le complexe peut ensuite être saisi à l'échelle du quartier, défini comme une fraction du territoire urbain ayant une physionomie propre et des traits distinctifs qui lui confèrent unité et individualité (Merlin, Choay, 1988). Le quartier est une entité pas toujours facile à délimiter et qui correspond rarement aux délimitations administratives des quartiers définies par les administrations municipales. Tanger Boulevard est édifié au-dessus d'un quartier populaire et historique de Tanger qui descend en direction de l'ancien port. La position de la place semble répondre aux exigences urbanistiques de réhabilitation et revitalisation de ce quartier, notamment dans la perspective de construction du nouveau port de plaisance.

Le dernier degré d'analyse du contexte urbain se focalise sur l'environnement proche, notamment le rapport entre l'ouvrage et les rues adjacentes. Comme je l'ai précisé précédemment, Tanger Boulevard est accessible par le haut avec son entrée principale sur le boulevard Mohammed V. En bas du complexe immobilier, la rue a été privatisée pour permettre l'accès en voiture aux résidents et aux clients du centre commercial. Une autre rue adjacente mène au quartier populaire descendant sur le port. L'architecture du bâti dans ce quartier se caractérise par des maisons anciennes, parfois abandonnées depuis longtemps, contrastant avec les immeubles modernes de l'ensemble immobilier qui vient d'être construit et qui abrite la place publique.

### ***1.3. Statut juridique et gestion de la place publique***

La création d'une place publique, située en plein cœur du centre-ville de Tanger et sur l'artère principale de la grande métropole du Nord du Maroc, a répondu aux nouvelles exigences urbanistiques en vigueur depuis la décennie 2000 dans le pays : la politique des grands projets urbains qui redessine les villes marocaines et modifie l'urbanisme « classique » de l'aménagement et de la planification (Cattedra, 2010). L'originalité de cette place ouverte au public se trouve dans son emplacement. Elle est en effet située au sein d'un complexe immobilier privé, ouvrage multifonctions regroupant au sein d'un même site des parties résidentielle et commerciale. Dans cette configuration particulière, on assiste ainsi à une

redistribution des rôles entre les secteurs privé et public dans la production et la gestion des espaces publics.

Même si N. John Habraken (1998) démontre que les différentes catégories d'espace sont relatives, car un espace est toujours public pour certaines sous-populations et privé pour d'autres, il convient de s'interroger sur le statut juridique de la place. La place ne peut pas être réduite à son seul espace public. Deux autres catégories d'espace peuvent aussi cohabiter sur une même place : privé et semi-public. Les espaces privés sont ceux qui sont régis par le code de la propriété privée. Leurs propriétaires sont les seuls à pouvoir décider de l'accès de personnes tierces à ces espaces.

Les immeubles résidentiels de Tanger Boulevard, ainsi que les espaces ouverts qui y sont rattachés, font partie de cette catégorie avec, en leur sein, une distinction entre parties privatives et parties communes. Il existe à côté de ces espaces privés, des espaces semi-publics : leur propriété peut être privée ou publique, mais leur usage est régi par des règles de libre accès et de libre circulation, avec des éventuelles restrictions en termes d'horaires et de comportements acceptés. À l'intérieur de cette catégorie, on retrouve la galerie marchande mais aussi les terrasses des kiosques pour la restauration installés sur la place.

La privatisation des espaces publics se développe ces dernières années sous diverses formes : privatisation des usages par le biais de la consommation et des loisirs, rôle croissant des acteurs privés dans la production ou la gestion des espaces publics (Fleury, 2010). Les grands projets urbains au Maroc, initiés durant la décennie 2000, n'échappent pas à cette redéfinition par le privé des métropoles marocaines, accentuée par la faible marge de manœuvre financière du secteur public. Le développement de la promotion immobilière, dans le domaine résidentiel, et des enseignes de la grande distribution et de la distribution spécialisée, dans le secteur de la consommation et des loisirs, participe à ce mouvement général de privatisation de l'espace public. De plus en plus, le secteur privé produit et gère directement des espaces publics. La sécurité des espaces publics est elle aussi confiée, depuis un certain nombre d'années, à des entreprises privées de gardiennage.

Mais, comme le souligne Antoine Fleury (2010), dans une étude comparative à ce sujet entre Paris et Berlin, si l'on constate bien un rôle croissant du secteur privé dans les projets d'aménagement urbain et dans la production d'espaces publics, cette tendance est à relativiser



car « la grande majorité des espaces publics continue à appartenir à la puissance publique qui les aménage et les entretient, les gère et en réglemente les usages ». Cette redistribution des rôles entraîne au niveau juridique de nouveaux statuts et régimes applicables : espaces publics de statut public et espaces publics de statut privé.

Qu'en est-il pour la place de Tanger Boulevard ? Selon l'accord du 15 octobre 2010 passé entre la commune et le promoteur immobilier, la place publique est considérée comme une partie privative qui dépend de la commune pour jouissance et utilisation du public. Le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier confirme ce statut : « les parties privatives sont également constituées par la place publique et ses espaces affectés à l'usage et jouissance du public dans le respect des règles fixées dans le présent règlement, qui prennent en compte notamment la situation de la place à l'intérieur de l'ensemble immobilier et les intérêts des copropriétaires de l'ensemble immobilier ».

De par ses caractéristiques, la place publique peut donc être considérée comme un espace public avec un statut privé, géré dans le cadre de la copropriété de l'ensemble immobilier. Comme le souligne le règlement de copropriété, la gestion de la place publique et de ses espaces doit prendre en compte la situation spécifique de la place à l'intérieur de la copropriété.

## **2. Cours séquentiel qui aboutit aux interactions observées**

Je continuerai dans cette section à présenter le contexte en me focalisant à présent sur le cours des événements qui a débouché sur l'organisation des assemblées générales auxquelles j'ai pris part en tant qu'associé gérant du cabinet de gestion en charge à cette période de l'administration des parties communes. Ces assemblées générales, événements juridiques majeurs de la vie sociale de cette résidence, sont en effet l'aboutissement d'une suite plus ou moins ordonnée de séquences que l'on peut identifier selon cinq temporalités successives : la construction de l'ouvrage (2.1.), la commercialisation des lots (2.2.), l'exercice des missions de syndic par un sous-traitant (2.3.), la gestion des parties communes par le promoteur (2.4.) et la passation graduée de la gestion en fonction de la catégorie de partie commune (2.5.).

## *2.1. La construction de l'ouvrage*

La construction de cet ouvrage d'envergure situé en plein cœur du centre-ville de Tanger rentre dans le cadre de la politique des grands projets urbains mise en place par les pouvoirs publics marocains à cette époque.

Raffaele Cattedra (2010) en identifie sept types : les espaces récréatifs et l'urbanisme des fronts d'eau (corniche et marina dans les villes de Casablanca, Rabat et Tanger) ; les nouvelles centralités commerciales, tertiaires et résidentielles (quartier Hay Ryad à l'Ouest de Rabat) ; les technopôles (celle de Nouaceur pour l'industrie aéronautique près de l'aéroport Mohammed V de Casablanca, ou dans la même ville les initiatives privées du Technoparc ou Casanearshore) ; la reconversion des friches et la revitalisation des zones périphériques dégradées (ville de Safi ou ancien aéroport d'Anfa à Casablanca) ; les grands équipements et les infrastructures de transport (modernisation des gares ferroviaires des grandes villes marocaines, tramway de Rabat et Casablanca) ; les projets symboliques (Mosquée Hassan II de Casablanca) ; les villes nouvelles (Tamansourt près de Marrakech ou Tamesna près de Rabat).

Cet urbanisme de « projet » se retrouve dans le secteur BTP (Bâtiments et Travaux Publics), l'un des moteurs de la croissance marocaine de la décennie 2000-2010. Le projet le plus ambitieux concerne la capitale, Rabat, avec l'aménagement des berges du fleuve Bou Regreg en un immense complexe touristique, résidentiel et de loisirs, dénommé Bâb Al Bahr porté dans sa première phase par le groupe Al Maabar International d'Abu Dhabi, et, dénommé Amwaj dans sa deuxième phase et porté par le groupe Sama Dubaï pour la création à l'embouchure du fleuve d'une marina. Casablanca, pour sa part, a vu un autre groupe immobilier de Dubaï, EMAAR, s'intéresser à l'aménagement de sa corniche.

Le Nord du Maroc est lui aussi concerné par nouvelle politique urbanistique. Dans la région de Tanger-Tétouan, les principaux projets urbains résidentiels ont été initiés par des groupes espagnols de promotion immobilière puis, avec la crise financière internationale de 2008, très souvent repris par des capitaux marocains et des entreprises nationales du secteur de la construction. ProArgos est une société de droit marocain dédiée à la promotion immobilière et créée par le groupe espagnol de bureaux d'études Salamanca Ingenieros qui envisage ce type de projet depuis son implantation au Maroc dès le début des années 1980.

L'idée initiale du bureau d'études était de proposer tous les métiers issus de la construction<sup>168</sup>. Conformément à cette orientation, le bureau d'études, devenu promoteur immobilier grâce au soutien des banques<sup>169</sup>, entreprend plusieurs projets immobiliers résidentiels dont le complexe Tanger Boulevard<sup>170</sup>.

La première étape consiste à acquérir des terrains et comme je l'ai exposé dans la première partie de ce travail doctoral, c'est une opération difficile en raison de la complexité du système foncier marocain qui s'accompagne de pratiques opaques, en particulier dans cette période de frénésie immobilière. De nombreuses fraudes et escroqueries sont régulièrement signalées mettant en cause la collusion entre opérateurs privés et administrations publiques (notamment les services de la Conservation foncière). D'autant plus que la pression foncière est particulièrement forte dans les centres urbains marocains, notamment à Tanger : peu de terrains disponibles et un prix au m<sup>2</sup> qui ne cesse d'augmenter au fil du temps en réaction à une demande croissante.

Malgré une sécurisation aléatoire des opérations liées au foncier, ProArgos va acquérir ce terrain idéalement situé sur l'artère principale de la ville avec vue imprenable sur le port. Je n'ai pas d'informations spécifiques sur cette phase de négociation et de transaction, mais je suppose, au vu de l'emplacement du terrain, qu'elle fut âpre et intense. Ce que je sais en revanche, au détour d'une conversation avec les dirigeants de la société, c'est que l'endettement de la société à la sortie du chantier était à son niveau maximal, mais je ne peux en conclure que l'achat du terrain est en la cause principale ; il l'a en tout cas certainement favorisé.

Par commodité juridique et fiscale, ProArgos a créé une filiale ProArgos Tanger, spécialement dédiée à la promotion immobilière dans la région de Tanger-Tétouan, et par conséquent en charge du projet Tanger Boulevard. La maison-mère de Madrid (Salamanca Ingenieros) envoie une équipe d'expatriés espagnols afin de superviser l'énorme chantier en plein centre-ville. Les ingénieurs en gros œuvre sont chargés des fondations alors qu'une équipe commerciale s'occupe de la vente sur plan. Les deux actions conjointes menées par le

---

<sup>168</sup> L'Économiste, édition du 15/10/1992.

<sup>169</sup> Cet appui bancaire est devenu très handicapant pour le promoteur immobilier au moment de la délivrance des titres fonciers.

<sup>170</sup> Avant de s'intéresser à Tanger, ProArgos a construit les résidences *Las Torres* et *Mirador Majorelle* à Marrakech.

promoteur, à savoir la construction et la commercialisation, se déroulent plutôt convenablement jusqu'à l'année 2008, date de début de la crise financière internationale qui va gravement affecter l'économie espagnole. Dès lors, Le chantier va prendre du retard en raison, d'une part, du manque de liquidités et de trésorerie du promoteur et, d'autre part, de la difficile coordination de la sous-traitance des finitions par les entreprises artisanales marocaines.

Dans ce dernier cas, en effet, les ingénieurs espagnols spécialistes du gros œuvre ne sont pas compétents pour superviser le travail de dizaines d'artisans locaux. Cette difficulté va avoir des conséquences désastreuses lors de la livraison des appartements et des locaux commerciaux, entraînant des problèmes importants dans la gestion du complexe. L'équipe commerciale, de son côté, réalise un nombre conséquent de réservations mais la crise financière de 2008 va engendrer une baisse significative des ventes : en 2012, la moitié des appartements était invendue et se trouvait toujours à la charge du promoteur.

## ***2.2. La commercialisation des lots***

Avant la crise financière internationale de 2008, les groupes de promotion immobilière de nationalité espagnole, qui investissent et se lancent dans les « grands projets urbains » résidentiels au Maroc, agissent dans une ambiance d'euphorie généralisée, comme ils l'ont fait dans leur pays d'origine, en développant « des stratégies de commercialisation des produits immobiliers avant même que les chantiers ne soient sortis de terre, à travers des campagnes de marketing sophistiquées et surtout la promotion de ventes réalisées à partir de plans, de maquettes et de prospectus publicitaires » (Cattedra, 2010).

Cette technique de commercialisation, utilisée aussi bien par les groupes étrangers que nationaux, leur permet d'encaisser des avances qui viennent renforcer la trésorerie et les fonds propres des promoteurs. Elle se poursuit tout au long de l'avancée des chantiers jusqu'à la livraison finale des lots. Elle est en principe encadrée par la loi 44.00 de 2002 sur la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui contient des obligations et des droits à la charge de l'acquéreur comme du vendeur. La loi stipule que l'acquéreur paye une partie du prix de la construction selon un échancier établi dans un contrat préliminaire qui ne peut être conclu qu'après achèvement des fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée : un premier acompte est versé lors de l'achèvement des travaux relatifs aux fondations de la

construction au niveau du rez-de-chaussée ; le second acompte intervient à l'achèvement des gros œuvres de l'ensemble de l'immeuble ; le troisième à l'achèvement des travaux de finition (article 618-5).

En pratique, la grande majorité des promoteurs dans la région de Tanger-Tétouan ne fonctionne pas selon ce schéma légal, mais préfère utiliser la technique de la réservation selon un pourcentage calculé sur le prix de vente (entre 10 et 30 %). Le solde est payé par l'acquéreur lors de la livraison finale du bien immobilier et la délivrance du titre foncier. Cette procédure, très favorable au promoteur, ne garantit pas les droits de l'acquéreur en cas de faillite de ce dernier ou quand il ne termine pas la construction pour une raison quelconque. Elle entraîne aussi de nombreuses malversations entre le moment de la réservation et la livraison finale du lot : une personne réserve un bien selon un prix de vente déterminé en payant un acompte puis, à l'approche de la livraison finale, elle revend le bien à un prix supérieur avant le paiement du solde, ce qui lui permet d'encaisser une confortable plus-value sans avoir de fonds de départ<sup>171</sup>.

ProArgos Tanger a appliqué pour la commercialisation du complexe Tanger Boulevard la stratégie de vente sur plans et maquettes tout au long de la construction de l'ouvrage. Le résultat peu conforme à ce qui était prévu dans les prospectus publicitaires sera l'une des causes de la fronde des copropriétaires contre le promoteur. L'équipe commerciale sur place, composée de cadres espagnols et de commerciaux marocains, va également utiliser la technique de la réservation exposée ci-dessus sans respecter les obligations de la loi VEFA de 2002. De plus, la maison-mère de Madrid va accorder des rabais aux cadres dirigeants et aux commerciaux sur place qui vont se ruer en priorité sur les meilleurs appartements du complexe, rendant plus facile le mécanisme de la plus-value décrit précédemment. Il faut enfin souligner le rôle joué par les agences immobilières, et notamment françaises très présentes à cette époque, qui ont elles aussi commercialisé sur plans et maquettes les différents lots à la vente.

---

<sup>171</sup> Par exemple, pour un appartement de 1 000 000 de dirhams, ce mécanisme s'applique de la manière suivante : une personne réserve le bien en payant un acompte de 20 %, soit 200 000 dirhams puis à l'approche de la livraison finale, il revend le bien à un nouvel acquéreur au prix de 1 300 000 dirhams. Très souvent la plus-value est payée de la main à la main sans aucune déclaration mais il arrive aussi que la somme soit versée directement chez le notaire qui va payer l'acompte versé au premier acquéreur ainsi que la plus-value. Cette technique présuppose une connivence du notaire et du promoteur. Elle est fortement en usage dans la ville de Tanger.

### *2.3. L'exercice des missions de syndic par un sous-traitant*

La construction de l'ouvrage et la commercialisation des lots se poursuivent en parallèle jusqu'à l'achèvement du complexe en 2010 et la livraison progressive des locaux commerciaux et des appartements. À cette date, le promoteur contracte une société de services immobiliers avec laquelle il travaille déjà sur ses projets de Marrakech.

Le projet Tanger Boulevard est un ouvrage multifonction d'envergure avec de nombreuses ouvertures sur l'extérieur, notamment une place ouverte au public. Cet ouvrage, abritant des fonctions commerciales et résidentielles, présente un fort degré de complexité au niveau de la gestion des différentes parties privatives et communes. La sécurité et l'entretien de l'ensemble immobilier sont les premières missions qui doivent être prises en charge par le promoteur. Ne souhaitant pas gérer en interne ces deux tâches qui lui incombent durant cette période transitoire, entre l'achèvement des travaux et la livraison finale de l'ouvrage, le promoteur fait donc appel à la société City Red pour assurer la sécurité et l'entretien du complexe immobilier.

D'origine anglo-marocaine, cette société a fait ses preuves à Marrakech où elle jouit d'une bonne réputation et se trouve en relation d'affaires avec le promoteur. Elle propose les principaux services immobiliers à ses clients : transactions, gestion locative et syndic d'immeubles. Le promoteur lui confie donc la gestion préliminaire du complexe sans lui accorder le statut de syndic du complexe ; il s'agit initialement seulement d'un prestataire de services en charge de la sécurité et de l'entretien. Les autres missions administratives, comme la comptabilité et l'appel à cotisations, relèvent toujours du promoteur, qui estime à cette époque que ces deux tâches sont de sa compétence exclusive jusqu'à la passation de la gestion intégrale aux copropriétaires.

À la demande du promoteur, la société sous-traitante envoie quelques cadres dirigeants depuis Marrakech pour encadrer le recrutement local de gardiens de sécurité et de femmes de ménage. Elle facture chaque mois au promoteur un nombre conséquent de gardiens, de femmes de ménage et d'agents d'entretien en charge du nettoyage de la place publique.

Pendant deux ans et demi, la collaboration promoteur/sous-traitant fonctionne correctement sans incident majeur à signaler. La relation démarre sur une base de relative confiance entre les deux parties et elle est de type gagnant-gagnant : le sous-traitant réalise un

chiffre d'affaires mensuel important grâce à ce contrat et le promoteur s'est dégagé de ces tâches ingrates. La gestion du personnel s'avère par la suite compliquée dans l'enceinte de l'ensemble immobilier du fait du volume important d'employés nécessaire au bon fonctionnement du complexe<sup>172</sup> (33 employés au total). On s'achemine à l'issue de cette période de transition vers la désignation de la société City Red comme syndic professionnel en charge de la gestion intégrale des parties communes de la résidence.

Plusieurs évènements vont mettre à mal ce chemin tout tracé vers la nomination de la société sous-traitante comme premier syndic officiel de la résidence. Ce sont en premier lieu les relations entre l'équipe du promoteur sur place et celle du sous-traitant, qui vont se tendre pour plusieurs raisons connexes. Les dirigeants espagnols du promoteur soupçonnent la société sous-traitante de surfacturer ses prestations en ne mettant pas à la disposition du complexe l'ensemble des employés prévus dans le contrat. Soupçon difficile à corroborer mais qui va créer des premières tensions entre les deux équipes. C'est ensuite un banal incident entre un gardien de sécurité et le directeur de l'équipe sur place du promoteur immobilier, à propos de l'interdiction de stationnement de la voiture de ce dernier dans l'enceinte, qui va déclencher les hostilités entre les deux parties.

Parallèlement à ce début de conflit entre les deux équipes présentes sur le site, plusieurs copropriétaires commencent à se plaindre de la société sous-traitante, en l'accusant de mal faire son travail et de profiter de sa position pour sous-louer des appartements de clients copropriétaires à la journée, ce qui est en principe interdit par le règlement de copropriété. Dans ce climat de tensions, le promoteur souhaite se désengager rapidement de la gestion globale du complexe et va développer plusieurs stratégies pour cela que j'exposerai plus en avant.

#### ***2.4. La gestion des parties communes par le promoteur***

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 : 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

---

<sup>172</sup> Trente-trois employés au total.

copropriétaires. Au sein de ce complexe multifonction où l'on retrouve, dans le 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. 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. 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 dont la jouissance est assignée en exclusivité aux appartements ; celles en exclusivité au centre commercial et celles en exclusivité aux places de parking.

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. 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 sont « 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 ».

En ce qui concerne l'intégration de la place dans ce dispositif, la destination de jouissance et d'usage pour le public entraîne une conséquence juridique importante au niveau de la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier : le propriétaire de la place publique, la commune de Tanger, ne s'intègre dans aucun des trois syndicats de copropriétaires prévus. De ce fait, cela entraîne l'irresponsabilité financière de la commune de Tanger quant aux charges et coûts relatifs aux parties communes dont la jouissance et l'administration reviennent soit au seul syndicat de copropriétaires des appartements, soit à celui du centre commercial ou celui des places de parking.

La gestion des parties communes de Tanger Boulevard devient progressivement une réalité pour le promoteur au fur et à mesure de l'avancée du chantier. Comme je l'ai précisé précédemment, cela se matérialise dans un premier temps par les missions relatives à la



sécurité et l'entretien de l'ensemble immobilier que le promoteur a décidé d'externaliser à une société de prestation de services. En parallèle à cette délégation, le promoteur, via son équipe sur place composée d'expatriés espagnols et de personnel local, assure en direct des tâches administratives importantes pour la gestion du complexe, que ce soit pour les parties privatives (liaison avec les notaires pour les transferts de propriété des différents lots) ou les parties communes (tenue de la comptabilité, calcul de la répartition des charges entre copropriétaires selon les quotes-parts, suivi du paiement des cotisations).

Avec le temps, les charges mensuelles liées aux parties communes s'accroissent : les opérations de maintenance se multiplient en raison notamment des malfaçons dans la construction de l'ouvrage ; les charges d'électricité augmentent avec la mise en place des ascenseurs dans les blocs d'appartements du complexe. Même si le promoteur n'est pas légalement désigné durant cette période comme syndic de la résidence, il se constitue et agit comme « syndic de fait » en acceptant d'assumer les différentes missions qui découlent de ce statut. Cette phase transitoire dans la gestion des parties communes, non prévue par le cadre juridique d'exercice de la copropriété, entraîne deux types de conséquences. Pour le promoteur, elle aggrave sa délicate situation financière et l'oblige à envisager rapidement la procédure de passation. Pour les copropriétaires, c'est l'inverse qui se produit, ils ont plutôt intérêt à ce que cette phase se prolonge car ils ne participent pas financièrement aux charges communes.

De mars 2011 à novembre 2012, sur une période de 20 mois, le promoteur aura dépensé la somme globale de 3 452 247 dirhams (équivalent à environ 313 857 €) pour l'entretien des parties communes du complexe, soit une moyenne mensuelle de 172 612 dirhams (15 622 €). Somme relativement importante qui 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.

Il convient ici de signaler deux facteurs importants pour appréhender ces dépenses relatives aux parties communes. Premièrement, ces dépenses présentées par les représentants du promoteur immobilier lors de l'Assemblée générale des copropriétaires du 1<sup>er</sup> décembre 2012 ne concernent que les charges relatives aux deux syndicats des copropriétaires des appartements et des places de parking, à l'exclusion des dépenses relatives au syndicat du centre commercial. Deuxièmement, ces charges ont été présentées par le promoteur au nom

des deux syndicats de copropriétaires, mais il ne précise pas lors de cette présentation si l'intégralité de ces factures a été effectivement réglée auprès des différents fournisseurs.

**Tableau 5 : Dépenses à la charge du promoteur de Tanger Boulevard du 01.07 au 30.11.2012**

| <b>Facture (en dirhams)</b>  | <b>Résidence</b>  | <b>Parking</b>    |
|--|-------------------|-------------------|
| Entretien simple des ascenseurs OTIS Fac 96824                             | 33 600,00         |                   |
| Entretien du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2012 des ascenseurs OTIS Fac 96583 |                   | 16 795,96         |
| Entretien du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2012 des ascenseurs OTIS Fac 94766 |                   | 16 795,96         |
| Entretien simple des ascenseurs OTIS Fac 94767                             |                   | 25 198,83         |
| Gestion du syndic du mois de juillet 2012 CITY RED Fac 97/12               | 95 380,00         |                   |
| Gestion du syndic du mois d'août 2012 CITY RED Fac 114/12                  | 95 380,00         |                   |
| Entretien de la piscine CITY RED Fac 112/12                                | 1 800,00          |                   |
| Préparation du rapport financier CITY RED Fac 130/12                       | 2 500,00          | 1 000,00          |
| Gestion du syndic du mois de septembre 2012 CITY RED Fac 132/12            | 95 380,00         |                   |
| Gestion du syndic du mois d'octobre 2012 TANGER SYNDIC Fac 1012            | 73 800,00         |                   |
| Frais d'envoi des convocations A.G. TANGER SYNDIC Fac 1014                 | 16 200,00         |                   |
| Remis en état du système électrique TANGER SYNDIC BC 26                    | 57 600,00         |                   |
| Électricité et eau des parties communes AMENDIS mois 08/2012               | 30 780,04         | 22 365,032        |
| Électricité et eau des parties communes AMENDIS mois 09/2012               | 33 059,63         | 24 152,594        |
| Électricité et eau des parties communes AMENDIS mois 10/2012               | 24 360,31         | 19 071,542        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>559 839,97</b> | <b>125 379,92</b> |

Face à l'ampleur du volume des dépenses consacrées à l'administration des parties communes et l'augmentation continue de ces frais, qui se rajoutent aux coûts liés à la structure interne du promoteur (moyens humains et matériels), le promoteur est très vite confronté à des difficultés de trésorerie. En effet, avec la crise financière de 2008, le promoteur dispose d'une marge de manœuvre réduite en raison principalement des invendus qui représentent, à la fin 2012, plus de la moitié des lots à la vente (appartements et locaux commerciaux). Très peu donc de rentrées d'argent pour le promoteur, et quand une vente se réalise, une grande partie des revenus revient aux banques qui ont hypothéqué les lots suite aux différents prêts consentis au promoteur. La maison-mère de Madrid ne souhaite pas réinjecter de l'argent, malgré les demandes répétitives de l'équipe sur place, et encourage au contraire cette dernière à régler urgemment la question de la passation de l'administration des parties communes aux copropriétaires pour faire face aux dépenses mensuelles.

## *2.5. La passation graduée de la gestion aux copropriétaires*

Il convient de rappeler au préalable deux données essentielles pour comprendre les difficultés d'administration des parties communes du complexe et en appréhender la complexité.

Premièrement, 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. Deuxièmement, au niveau juridique, elles sont gérées également par quatre organes distincts : syndicat des appartements, syndicat du centre commercial et syndicat des places de parking. Un conseil syndical, composé des syndics des trois syndicats doit chapeauter la totalité de l'ensemble pour assurer l'harmonisation de la gestion. Sa compétence, prévue à l'article 18 du règlement de copropriété, consiste à gérer « les 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 ».

La loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis comme le règlement de copropriété élaboré par le promoteur immobilier ne prévoient 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.

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.

Pour se désengager progressivement de la gestion, le promoteur immobilier décide de prendre des initiatives pour amener les copropriétaires à s'investir dans l'administration 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 »<sup>173</sup> ; 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>174</sup>.

La gestion du centre commercial Tanger Boulevard va bénéficier de plusieurs facteurs favorables par rapport aux deux autres structures<sup>175</sup>. Les commerçants de la galerie marchande sont moins nombreux que les résidents des blocs d'appartements<sup>176</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.

Ces malfaçons dans la construction de l'ouvrage, qui apparaissent au fil du temps, concernent toutes les parties du complexe immobilier, qu'elles soient privatives ou communes et touchent aussi bien la galerie marchande que les parkings ou les blocs d'habitation. On peut citer, à titre d'exemples : l'étanchéité de la terrasse qui doit être reprise ; la présence de fissures sur les nez de balcons et les angles qui doivent être renforcés avec des armatures ou encore les portes des escaliers qui ont été montées à l'envers. Ces malfaçons vont être déterminantes dans la situation de blocage que va connaître la gestion du complexe. Les

---

<sup>173</sup> Je reviendrai dans la section suivante sur la prédominance du rôle joué par ce protagoniste dans la procédure de passation.

<sup>174</sup> Plus d'une année et demie après l'achèvement des travaux.

<sup>175</sup> Sur l'implantation des centres commerciaux au Maroc, voir l'étude de T. Harroud (2009).

<sup>176</sup> Soixante-douze locaux commerciaux contre 417 appartements.

copropriétaires vont en effet les mettre en avant comme arguments pour refuser la passation de la gestion des parties communes.

En parallèle, la situation financière du promoteur s'aggrave et il est très vite confronté à des graves problèmes de trésorerie sous l'effet conjugué de l'accumulation des charges mensuelles liées à l'administration des parties communes et des lots invendus pour cause de crise financière internationale. Le promoteur se trouve donc dans une position proche du dépôt de bilan et il a besoin rapidement de trouver de la liquidité. La maison-mère de Madrid, sollicitée par ses représentants sur place qui l'avertissent de l'urgence de la situation, ne réagit pas dans un premier temps, puis refuse catégoriquement de réinjecter de l'argent dans ce projet. Les banques refusent un nouveau prêt au promoteur, les appartements sont déjà hypothéqués à hauteur de 70 % de la valeur de vente du bien. Face à cette situation et de manière assez inattendue, le promoteur va trouver un nouveau partenaire, le fonds ARDIM, mis en place par la Deutsche Bank pour financer des projets d'investissement au Maroc<sup>177</sup>.

Les modalités de ce partenariat ne sont pas vraiment connues. Elles concernent en tout cas l'ensemble des projets du promoteur au Maroc, qui, une fois finalisé le complexe immobilier tangérois, a entamé un nouveau chantier dans la ville de Fès. Au niveau de la gestion de l'ensemble immobilier, cela va se traduire par l'envoi de deux juristes pour réorganiser l'administration du complexe et « mettre de l'ordre » dans l'équipe sur place. Ces deux protagonistes joueront un rôle important lors de la dernière assemblée générale de 2013<sup>178</sup>.

Avant que l'arrivée de ce nouveau partenaire se fasse ressentir sur le terrain, les représentants du promoteur vont essayer de mobiliser les copropriétaires autour de deux axes : organiser des réunions pour les sensibiliser à l'administration des parties communes du complexe et tenter de recouvrer les cotisations des copropriétaires selon les quotes-parts définies dans le règlement de copropriété. En avril puis en mai 2012, les représentants du promoteur convoquent plusieurs réunions avec les copropriétaires, sans que l'on sache

---

<sup>177</sup> ARDIM est la société de gestion et développement des actifs du Moroccan Explorer Fund 1 (MEF1), fonds d'investissement immobilier exclusivement dédié au Maroc, créé et géré par le groupe Deutsche Bank qui est présent depuis 2007 sur le marché immobilier marocain.

<sup>178</sup> Je développerai cet aspect lors de l'étude de ces deux événements juridiques qui furent décisifs dans la vie de cette copropriété.

vraiment si elles peuvent être qualifiées juridiquement d'assemblées générales, car je n'ai pas eu accès aux comptes-rendus ou procès-verbaux de ces différentes réunions.

Il semblerait en tout cas qu'elles aient débouché sur l'énoncé par certains copropriétaires des premiers griefs envers le promoteur au niveau des malfaçons constatées au sein de l'ouvrage et de la conséquence qui en découle, selon ces copropriétaires : aucune passation de la gestion des parties communes tant que les malfaçons constatées ne sont pas réparées. Ce qui implique, comme corollaire, pas de création d'organes de gestion ni paiement des cotisations de charges communes. Si l'objectif initial de sensibilisation des copropriétaires à la gestion des parties communes est à peu près accompli, celui relatif au recouvrement des charges se heurte dans sa grande majorité au positionnement de certains copropriétaires.

Le promoteur se retrouve dans une situation financière compliquée pour assurer à terme la gestion du complexe immobilier : un nombre conséquent d'invendus auquel s'ajoute le faible taux de recouvrement pour les lots vendus. Suite au conflit avec la société sous-traitante, il décide de contractualiser une nouvelle société de gestion et passe un appel d'offres pour l'exercice de la mission de gestion du complexe immobilier Tanger Boulevard. Son choix va se porter sur le cabinet Tanger Syndic qui présente, selon les dires du responsable recruteur, plus de garanties en matière de recouvrement des cotisations et d'organisation des assemblées générales constitutives qui restent juridiquement les deux objectifs principaux du promoteur, ce qui lui permettrait ainsi de transférer la passation de la gestion aux copropriétaires et de se désengager financièrement du complexe.

### **3. Participants au processus de transfert de l'administration des parties communes**

Pour décrire les participants à cette procédure, j'ai pris comme point de départ les fondements de la mobilisation des copropriétaires contre le promoteur (3.1.), en me focalisant dans un second temps sur la prise de pouvoir et le rôle décisif joué par l'un des copropriétaires dans cette fronde (3.2.).

Je développerai ensuite le rôle joué par deux catégories d'acteurs professionnels dans ce processus<sup>179</sup> : les représentants du promoteur immobilier et ceux du cabinet de gestion (3.3.), ainsi que les commerçants de la galerie marchande et le gérant du parking privé (3.4.).

### ***3.1. La mobilisation des copropriétaires et les fondements de l'action collective contre le promoteur***

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 ou lors de la fixation du montant que chaque copropriétaire doit régler au syndic pour les charges communes. Néanmoins pour qu'une résidence fonctionne « à minima », 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.

Tanger Boulevard n'échappe pas à cette constatation, développée à plusieurs reprises dans les chapitres précédents. Durant ma période d'observation, les intérêts des copropriétaires face au promoteur immobilier vont être défendus par une poignée d'entre eux, devenue pendant un temps les leaders officiels 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, 2005).

Cette double préoccupation<sup>180</sup> m'autorise à avancer quelques pistes de réflexion sur la mobilisation des copropriétaires face au promoteur immobilier. Cette action collective est, en

---

<sup>179</sup> Le rôle joué par les avocats et huissiers de justice ne sera pas ici pris en considération car largement évoqué dans le chapitre 6 consacré aux acteurs de la politique de la copropriété. Au total trois avocats et deux huissiers de justice ont participé, à titre d'observateurs, aux décisives assemblées générales de novembre/décembre 2012 et d'avril 2013.

<sup>180</sup> Ce double questionnement peut-être considéré comme le fondement de la « sociologie de l'action collective » (Fillieule, Péchu, 1993).

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>181</sup>.

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, qui fera l'objet d'un développement plus approfondi dans la section suivante.

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.

### ***3.2. La prise de pouvoir par l'architecte et son rôle décisif dans la contestation***

Lors de cette procédure de passation, les différents acteurs, qu'ils soient professionnels ou profanes, se réfèrent pratiquement tous au cadre normatif de la copropriété issu de la

---

<sup>181</sup> Les principaux griefs à l'encontre du promoteur se centralisent sur les nombreuses malfaçons dans la construction du complexe immobilier « Tanger Boulevard ».



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 sans que l'on puisse distinguer clairement entre professionnels et profanes. Être un acteur professionnel, dans le contexte étudié, ne confère pas un rôle prédominant. C'est plutôt le rapport de force à un moment donné de tel ou tel acteur, qu'il soit professionnel ou profane, qui va lui donner un rôle important voire décisif dans les orientations prises lors de la procédure.

Ainsi, la mobilisation collective des copropriétaires contre le promoteur va se fonder sur l'action individuelle d'un copropriétaire qui va entraîner l'ensemble des autres copropriétaires présents lors de cette procédure. Architecte de profession et disposant d'un local professionnel pour exercer son activité à l'intérieur du 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. Le règlement de copropriété du complexe ne la précise pas non plus. 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 à côté d'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.

Le rapport de force entretenu avec le promoteur immobilier et ses représentants sur le site est initié par le copropriétaire architecte de manière relativement précoce dans la procédure de passation. C'est en effet, dès la livraison de son local commercial et lors du début des négociations avec le promoteur, qu'il va exprimer son mécontentement au sujet des malfaçons de construction de son local mais aussi celles apparues dans l'ensemble des parties communes de l'ouvrage. Un rapport de force entre deux parties implique le face-à-face de deux positions qui vont tenter de dominer l'autre.

Dans un premier temps, l'architecte copropriétaire se trouve dans une position de dominé pour obtenir les réparations qu'il souhaite de la part du promoteur, notamment en raison de la délivrance de son titre foncier qui ne lui permet plus de négocier un rabais sur le prix ou une remise en état. Le rapport de force va s'inverser progressivement avec la mise en place de la procédure de passation de la gestion des parties communes. Les différentes réunions informelles, dont l'objet pour le promoteur consistait à informer au préalable les copropriétaires de la nécessité urgente de convoquer une assemblée générale, vont être l'occasion pour l'architecte d'étayer sa stratégie et l'argumentaire qui en découle : « je m'oppose à la passation de l'administration des parties communes et par conséquent à la convocation d'une assemblée générale car au préalable le promoteur doit remettre en état les parties privatives comme les parties communes du complexe immobilier ».

Il va conserver cette posture lors de l'assemblée générale de 2012 qui entraînera un blocage dans l'administration de l'ensemble immobilier. Face aux autres copropriétaires présents relativement timorés mais prêts à en découdre avec le promoteur, l'engagement personnel de l'architecte va lui permettre de prendre le *leadership* de la fronde.

Son ascendant sur les autres copropriétaires va s'accroître lors de la première assemblée générale en raison de sa connaissance du domaine de la construction mais aussi par

sa capacité d'action sur les règles du jeu. Le pouvoir n'existe pas dans l'absolu mais surgit autour des zones d'incertitudes. Certaines positions procurent des ressources importantes permettant plus particulièrement le contrôle des sources du pouvoir. Ainsi l'expertise technique de l'architecte, car elle est pertinente pour résoudre le problème auquel on est confronté, va lui permettre d'exposer lors de l'assemblée générale toutes les malfaçons existantes dans l'enceinte du complexe immobilier. Ce qui débouchera sur la constitution d'une commission mixte promoteur/copropriétaire chargée de noter toutes les réparations à effectuer par le promoteur avant d'envisager toute procédure de passation. Instigateur de la commission, il en prendra la responsabilité avant de démissionner comme nous le verrons dans la section suivante.

On remarquera ici que ce n'est pas l'expertise en elle-même qui permet de prendre l'ascendant mais la compétence pertinente pour trouver une solution à un problème donné. Dans le même ordre d'idée, en insistant sur les lacunes du cadre juridique en matière de passation de la gestion des parties communes du promoteur aux copropriétaires, l'architecte démontre sa capacité à interpréter la règle dans une situation ambiguë. Ce qui va élargir son champ d'influence et renforcer son pouvoir sur les autres copropriétaires.

### ***3.3. Les représentants du promoteur sur le site et leurs rapports avec le cabinet de gestion***

Comme je l'ai préalablement exposé dans le développement consacré à la construction de l'ouvrage, 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. À la rentrée de septembre 2012<sup>182</sup>, l'équipe du promoteur immobilier sur le site était réduite à son strict minimum : sept personnes dont deux espagnols et cinq marocains<sup>183</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 le fonds

---

<sup>182</sup> Le chantier s'est terminé, selon les différentes parties livrées par le promoteur, entre mars et décembre 2011. Durant le chantier, on a recensé près d'une cinquantaine d'employés (sans compter ceux des sous-traitants) dont la moitié était des expatriés espagnols.

<sup>183</sup> 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.

d'investissement Ardim, propriété de la Deutsche Bank, qui a repris les actifs du promoteur immobilier au bord du dépôt de bilan.

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.

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>184</sup>.

Les autres membres de l'équipe du promoteur immobilier apparaissent eux 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,

---

<sup>184</sup> En l'occurrence, la loi 18.00 et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier « Tanger Boulevard ».

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>185</sup>.

Lors de cette période procédurale<sup>186</sup>, au cours de laquelle s'organisent les deux assemblées générales qui vont permettre le transfert de la gestion, les représentants du cabinet de gestion contractée par le promoteur vont être en première ligne<sup>187</sup> ; l'une des missions assignées au cabinet par le promoteur étant de mettre en place ces assemblées dans le but d'organiser la passation de l'administration des parties communes<sup>188</sup>. Les représentants du promoteur sur le site à cette période, à savoir le directeur de la filiale et le responsable des ventes, vont imposer une durée contractuelle de trois mois renouvelable par tacite reconduction. Cette durée très courte correspond à la stratégie de désengagement progressif du promoteur qui espère que durant cette période la passation aux copropriétaires va devenir effective. Dès lors, la stratégie des représentants du cabinet de gestion va consister, dans un premier temps, à obtenir une tacite reconduction du contrat pour trois mois, ce qu'il obtiendra après l'échec de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> décembre 2012.

**Document 11** : Article 4 du contrat de gestion passé entre Tanger Syndic et le promoteur de Tanger Boulevard

#### **4- DURÉE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 mois renouvelable par tacite reconduction. Chacune des parties pourra résilier le contrat à la fin de la durée en respectant un préavis de 15 jours.

Le contrat commencera le **1<sup>er</sup> octobre 2012** pour se terminer le **31 décembre 2012**.

Dans un second temps, après tractations avec les représentants du promoteur qui acceptent de les soutenir pour que leur société soit nommée comme syndic de Tanger Boulevard par les copropriétaires à l'issue de l'assemblée générale, la stratégie des

---

<sup>185</sup> Principalement le budget prévisionnel et la répartition des charges entre copropriétaires selon les quotes-parts de chacun.

<sup>186</sup> On peut dater le départ de cette phase au début de l'année 2012 avec l'organisation des premières réunions de sensibilisation des copropriétaires à la gestion des parties communes du complexe mais c'est à partir d'octobre de cette même année, avec l'arrivée de la nouvelle société de gestion, que la procédure démarre véritablement.

<sup>187</sup> À cette époque, le cabinet Tanger Syndic est représenté à Tanger Boulevard par l'associé marocain et moi-même, en charge de la supervision du personnel employé sur le site mais aussi de l'organisation des assemblées générales.

<sup>188</sup> La tenue des assemblées générales est une des missions de la société de gestion incluse dans le contrat de prestations de services passé avec le promoteur. Par contre, le transfert de la gestion des parties communes n'est pas implicitement explicité dans le contrat.

représentants du cabinet de gestion s'orientent vers un seul but : se maintenir coûte que coûte comme gestionnaire du complexe, quitte à prendre le risque que ses prestations ne soient pas réglées par le promoteur.

Devant l'afflux des litiges entre copropriétaires, les représentants du cabinet de gestion rédigent les contrats de prestations dans des termes suffisamment ambigus pour entraîner une confusion permettant une éventuelle exonération de responsabilité. En effet, selon la loi 18.00, la nomination comme syndic entraîne juridiquement un certain nombre d'obligations légales à la charge du syndic, qui doit donc répondre juridiquement de ces obligations devant les copropriétaires. Pour éviter d'être tenu responsable dès qu'un dommage se produit dans une résidence, le contrat évoque une mission de gestion de la résidence et non la nomination comme syndic de la copropriété.

**Document 12** : Article 3 du contrat de gestion passé entre Tanger Syndic et le promoteur de Tanger Boulevard

### **3- FONCTIONS**

Le promoteur donne mandat à la société de gestion, qui l'accepte, d'exercer la mission de gestion du complexe immobilier TANGER BOULEVARD **pour la partie résidentielle** dans le cadre de la loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis.

### ***3.4. Les commerçants et le gérant du parking***

L'activité commerciale est exercée dans l'enceinte de Tanger Boulevard par deux types de commerçants : les propriétaires de locaux commerciaux de la galerie marchande qui ont été à l'origine de la création du premier syndicat des copropriétaires du complexe immobilier ; les restaurateurs des kiosques installés sur la place publique qui eux se sont livrés à une surenchère d'accaparement informel et privatif de l'espace public. Sur le plan juridique, ces derniers sont rattachés de par leur activité au syndicat des copropriétaires de la partie commerciale.

**Illustration 4 : Enseigne publicitaire du centre commercial Tanger Boulevard**



La constitution précoce du syndicat des copropriétaires pour la partie commerciale a répondu à une exigence principalement économique. Il s'agissait de créer les organes de gestion et de désigner à leur tête les responsables parmi les copropriétaires commerçants afin que l'ouverture de la galerie marchande devienne effective le plus tôt possible. En effet, avec la livraison progressive des locaux par le promoteur, il s'avère primordial d'ouvrir le centre commercial pour que les boutiques puissent démarrer leur activité et notamment le supermarché géré par l'enseigne Acima.

À la livraison de leurs locaux, les copropriétaires commerçants s'occupent de l'aménagement de leurs boutiques sans se soucier de la gestion globale de la galerie marchande. Mais très vite, lors des discussions avec les représentants du promoteur sur le site, ils prennent conscience des difficultés financières du promoteur et de la nécessité de s'organiser entre eux pour que le centre commercial commence à fonctionner. Cette première mobilisation collective des commerçants se fonde dans un premier temps sur les reproches liés à la construction de l'ouvrage par le promoteur. Ils souhaitent que ce dernier engage des travaux dans les parties communes du centre commercial pour remettre à niveau différentes malfaçons et dysfonctionnements, notamment le système électrique qui présente de nombreuses défaillances. Mais contrairement à ce qui se passera avec les copropriétaires de la

partie résidentielle, ils ne veulent pas conditionner le transfert de l'administration des parties communes à cette remise à niveau.

La préoccupation première des commerçants durant la mise en place progressive de la galerie marchande est de disposer rapidement de la mainmise sur les décisions qui vont être prises dans la gestion du centre et ainsi défendre leur intérêt collectif. Ils souhaitent associer à cette gestion le promoteur, incontournable à cette période car il dispose encore de la moitié des locaux invendus. Des tractations débutent au premier trimestre de l'année 2012 sur les modalités de cette collaboration. Le promoteur s'engage à remettre à niveau les dysfonctionnements et malfaçons sans qu'il y ait production d'un document écrit dans ce sens. Les commerçants exigent d'autre part le paiement par le promoteur d'une somme forfaitaire payable lors de la constitution du syndicat qui correspond aux cotisations à venir pour leurs locaux invendus (6 à 12 mois d'avance). L'objectif de ce paiement pour les commerçants est de disposer d'une confortable trésorerie de départ pour assurer les charges de maintenance de la galerie marchande (principalement celles liées à l'électricité) et financer des actions de marketing récurrentes afin de promouvoir le centre commercial. Le promoteur ne répondra pas favorablement à cette requête mais s'engagera verbalement à payer chaque mois les cotisations des locaux invendus encore à sa charge.

Lors de la constitution du syndicat, après avoir obtenu gain de cause sur une nouvelle répartition des charges plus favorable<sup>189</sup>, le gérant du parking privé va accéder à la présidence du syndicat des copropriétaires pour la partie commerciale du complexe. Fortement impliqué et présent quotidiennement sur le site, sa stratégie de conquête du pouvoir le mènera à la présidence des deux autres syndicats lors de la dernière assemblée générale d'avril 2013. Elle se fonde sur l'entretien de relations cordiales avec les représentants du promoteur et la recherche de compromis négociés, au contraire de la stratégie du copropriétaire architecte qui se base elle sur l'affrontement direct avec le promoteur et le blocage de la procédure de création des organes de gestion pour les parties résidentielle et parking.

---

<sup>189</sup> Le règlement intérieur du centre commercial prévoyait initialement une répartition des charges entre copropriétaires selon les quotes-parts calculées en partie sur la superficie du local. Disposant de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface pour son parking, ce mode de calcul lui était par conséquent extrêmement défavorable.



## **4. Description chronologique des structures juridiques mises en place pour aboutir à la prise de décision**

Les deux catégories d'acteurs, profanes et professionnels, vont interagir au sein de la résidence lors de la procédure de transfert de l'administration des parties communes à l'intérieur de trois structures qui vont se succéder dans le temps. Les premières assemblées générales convoquées les 24 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2012 (4.1.) vont déboucher sur la constitution d'un comité mixte promoteur/copropriétaires (4.2.). 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 (4.3.).

### ***4.1. Les premières assemblées générales de 2012 : le statu quo des positions***

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 émerge 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.

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 marocain par l'un des 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 en récapitulant toutes les dépenses effectuées par le promoteur jusqu'à ce jour.

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 d'eux : 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.

J'ai relevé dans les chapitres précédents 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 autrement dit, j'ai 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 m'amène à évoquer de nouveau 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<sup>190</sup>.

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

---

<sup>190</sup> Elle peut également sous-tendre un mode propre de production d'une règle spécifique à cette assemblée générale et renvoyer 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).

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.

#### ***4.2. La structure mixte transitoire promoteur/copropriétaire***

En principe ouverte à tous les copropriétaires souhaitant être associés à cette procédure, la structure créée va s'articuler autour de deux d'entre eux : 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 exhaustive » dont nous retranscrivons *in extenso* un extrait pour bien appréhender la finalité dudit document.

**Document 13 :** Extraits de la liste de réserves élaborée par le comité mixte promoteur/copropriétaire de Tanger Boulevard

| 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  |

Ce document, initié et élaboré par l'architecte copropriétaire, est structuré en 17 parties correspondant aux différentes composantes des parties communes de l'ensemble immobilier (blocs d'habitation, parkings, locaux techniques...). À 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 comme copropriétaires. Son utilité va être donc être faible, tout du moins pendant la période observée.

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 tendu, 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.

### ***4.3. La seconde assemblée générale de 2013 : la prise de décision***

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 évènement est relativement importante. 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, qui est aussi le président du syndicat de la partie commerciale.

**Le directeur financier :** je tiens à vous rassurer, nous allons remettre de l'argent, nous sommes en train 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

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, d'entretien, d'électricité et de maintenance des parties communes et des ascenseurs. Si le promoteur, qui est encore propriétaire de la moitié des appartements et donc responsable financièrement de ceux-ci jusqu'à leur vente, 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, 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.

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. Les représentants du promoteur, peu favorable au départ à 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.

## Conclusion du chapitre 8

La procédure de transfert de l'administration des parties communes du complexe immobilier Tanger Boulevard, décrite dans ce chapitre, a été réalisée à travers l'intervention d'une pluralité d'acteurs et la mise en place successive de trois structures juridiques pour aboutir à un compromis négocié entre les participants. Le discours de ces acteurs est donc modelé par le contexte de succession de ces trois structures qui vont se déployer dans le temps, en ce sens que ce qui va se dire et ce qui va se faire à l'intérieur de chaque structure juridique est le résultat de la configuration de l'activité qui précède.

Lors des premières assemblées générales de 2012, les acteurs orientent leur discours dans le cadre plus général dans lequel ils reconnaissent que l'activité se situe. Les deux camps présents, avec, d'un côté, les copropriétaires profanes et, de l'autre, les représentants du promoteur immobilier, connaissent l'enjeu et les objectifs de l'évènement juridique auquel ils prennent part à travers l'ordre du jour qui est relativement précis et clair<sup>191</sup>, mais aussi par une connaissance de la chronologie séquentielle qui a abouti à la convocation de ces premières assemblées<sup>192</sup>.

Lors de la structure transitoire mixte, les participants connaissent le résultat des assemblées générales précédentes : aucune passation de la gestion des parties communes du complexe tant que le promoteur n'aura pas engagé des actions pour réparer les malfaçons et dysfonctionnements dans la construction. Les comportements des deux acteurs principaux lors de cette phase, l'architecte copropriétaire et le directeur commercial du promoteur immobilier, sont donc empreints de la compréhension qu'ils ont du cadre dans lequel ils se trouvent. Le

---

<sup>191</sup> Pour rappel : 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.

<sup>192</sup> Les discussions informelles en amont qui ont lieu entre certains copropriétaires résidant dans le complexe et les représentants du promoteur immobilier, s'orientent vers une implication à venir des copropriétaires dans la gestion du complexe immobilier. Cette position du promoteur est affirmée clairement dans son discours vis-à-vis des copropriétaires, il ne cache pas non plus la délicate situation financière qu'il traverse. Ce qui ne se sait pas encore à ce moment-là, c'est s'il sera capable de réinjecter de l'argent dans le projet. Sur ce sujet, les représentants du promoteur immobilier entretiennent l'incertitude dans leur discours.

copropriétaire architecte, qui a initié cette commission, oriente son action pour aboutir à un document recensant toutes les malfaçons du complexe. Le directeur commercial commence à engager en parallèle des actions pour la réparation des systèmes électriques en passant commande auprès de la nouvelle société de gestion.

Lors de la dernière assemblée générale de 2013, les comportements des participants aux interactions sont modelés par la nouvelle situation, à savoir l'arrêt des prestations de gardiennage et de maintenance par la société de gestion pour non-paiement de ses factures ; la disparition sur le site des représentants du promoteur et leur remplacement par une nouvelle équipe ; la démission du copropriétaire architecte qui avait été nommé provisoirement à la tête du syndicat des copropriétaires. Les phrases et propos des participants lors de cette assemblée générale sont donc formés et conçus en relation avec cette nouvelle situation particulière. Au lieu de s'opposer frontalement et de refuser tout compromis, le nouveau contexte séquentiel modère leurs propos et attitudes pour parvenir à une solution négociée.

## **Conclusion générale**





Ce doctorat trouve sa source dans le constat du décalage entre les instruments de régulation mis en place par les pouvoirs publics dans le champ de la copropriété et leur application par les usagers de cette politique durant l'exercice de ma profession de gestionnaire d'immeubles à Tanger de 2011 à 2014.

Il avait pour objectif principal d'examiner l'aptitude de l'État marocain à produire une norme juridique de référence, la loi 18-00, dans un contexte de pluralisme normatif pour réguler des conduites individuelles et à introduire une norme comportementale collective dans le champ de la copropriété.

Pour atteindre ce résultat, j'ai choisi de construire ma recherche en deux parties selon une logique de structuration qui permette à la première partie, consacrée au « droit des livres », de préparer et de faciliter pour le lecteur la compréhension de la seconde partie dédiée aux pratiques observées dans l'exercice de la copropriété.

La première partie présente des éléments théoriques et contextuels que l'on peut synthétiser ainsi :

Le chapitre 1 met en évidence dans un premier temps la complexité du système juridique contemporain du pays, conséquence de l'imbrication successive de ses sources de droit tout au long de son histoire. Ce constat est toutefois aujourd'hui à tempérer au regard de la codification progressive du droit positif étatique, et plus spécifiquement de celui qui encadre l'exercice de la copropriété. Dans un second temps, ce chapitre questionne l'efficacité des processus de décentralisation et de déconcentration qui sont actuellement au cœur de la réforme de l'État marocain, en constatant que celui-ci conserve pour l'instant un rôle majeur dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques dans ses territoires. Enfin, il est mis en exergue dans un troisième temps la méfiance des citoyens marocains envers le système judiciaire et administratif, qui doit cependant être mitigée devant la constatation de l'accroissement de l'activité judiciaire lors des dernières décennies.

Le chapitre 2 rappelle que la question foncière urbaine a été au centre des préoccupations des décideurs politiques durant la décennie écoulée. Pour faire face à la croissance démographique et à la forte demande de logements, l'État marocain a appuyé le

secteur de la construction et de la promotion immobilière et impulsé dans ce contexte une réforme du statut de la copropriété en 2002.

Le chapitre 3 présente les procédures et mécanismes juridiques contenus dans la loi 18-00 de 2002 et les autres textes de loi accessoires pour réguler l'exercice de la copropriété, ainsi que les correctifs apportés par la loi 106-12 en 2016. Ce chapitre rapporte le rôle prépondérant joué par les promoteurs immobiliers sur le contenu de la loi 18-00 lors de son cheminement législatif et s'interroge sur les véritables destinataires de cette politique en constatant le degré élevé de technicité des procédures et mécanismes juridiques mis en place par ce nouveau dispositif législatif.

Le chapitre 4 constate l'influence du droit positif français sur la teneur de la législation marocaine de la copropriété et une analogie dans les activités et pratiques judiciaires liées à la copropriété dans les deux pays. Ce chapitre questionne l'adéquation de la copropriété comme modalité de logement aux usages d'habitat du pays.

La seconde partie regroupe les données empiriques issues de mon observation participante dont les éléments qui suivent sont les plus significatifs :

Le chapitre 5 relève que l'oral et l'écrit sont deux modes d'expression utilisés à tour de rôle dans l'exercice de la copropriété mais qu'ils n'ont pas la même finalité. L'oralité est employée pour exprimer un point de vue personnel alors que l'écrit est usité pour formaliser ou officialiser une décision collective. La faiblesse de la production de l'écrit dans l'exercice de la copropriété est éclairée au prisme de la question linguistique dans le pays en constatant qu'une grande partie des usagers de la copropriété maîtrisent de manière parcellaire les langues française et arabe à l'écrit et qu'au contraire tous dominent à l'oral l'arabe dialectal marocain.

Le chapitre 6 souligne le rôle primordial des usagers dans la mise en œuvre de la politique de la copropriété en suggérant qu'ils sont des acteurs à part entière de cette politique dans le sens où ils agissent sur cette politique en produisant, reproduisant, interprétant et renégociant les règles. Ce chapitre relève que chacun de ces acteurs agit en fonction de sa capacité à produire de la norme, qui peut être juridique ou technique (ou parfois les deux à la

fois), mais aussi sous l'influence du déterminant économique qui est ici décisif pour appréhender leur registre d'action.

Le chapitre 7 constate que la sociabilité de voisinage tend à s'atténuer dans le cadre d'exercice de la copropriété et qu'une certaine distanciation prévaut entre voisins d'un même ensemble immobilier. Les conflits de voisinage se résolvent à l'amiable par l'entremise du syndic, tiers médiateur et conciliateur des litiges, sans recours au juge du contentieux.

Le chapitre 8 décrit une pratique juridique, la procédure de passation de la gestion des parties communes du promoteur aux copropriétaires dans le complexe immobilier Tanger Boulevard, en décryptant le jeu des acteurs lors de la mise en place successive de trois structures juridiques qui vont rendre effectif ce transfert en parvenant à dégager une solution collective de continuité de la gestion de cet ensemble.

Le fil conducteur de cette thèse est de placer l'acteur au cœur de mon processus réflexif :

- pour démontrer qu'en tant qu'usager de la politique de la copropriété dont il est le destinataire final, il est un acteur actif qui remodèle et retravaille les normes pour en faire remonter les lacunes et imperfections constatées sur le terrain vers les décideurs politiques ; il est ainsi devenu un élément incontournable d'une politique publique dans un contexte d'exigence citoyenne de plus de transparence et de redevabilité sociale (1.) ;
- pour appuyer le renouvellement de l'étude du droit de la copropriété qui dépasse la simple normativité entendue comme un ensemble de règles contraignantes d'une société donnée pour s'attacher en priorité aux pratiques juridiques des acteurs dans leur cadre d'exercice ; qu'il soit professionnel du droit ou simple usager, le praticien peut être considéré comme une source du droit de la copropriété quand il oriente son action vers ce qu'il conçoit comme étant suivre la règle (2.).

De manière transversale, je reprendrai, pour chacun des deux axes conclusifs mentionnés ci-dessus, les arguments et apports de cette thèse, d'une part, les limites et difficultés rencontrées lors de sa rédaction, d'autre part, et enfin les développements envisageables pour prolonger la réflexion.

# 1. Pour une évaluation externe par le bas de la politique de la copropriété

La politique de la copropriété peut être considérée comme une politique publique procédurale (ou constitutive) au sens de la typologie de Lowi. La loi 18-00 de 2002 cherche en effet à transformer les règles de fonctionnement qui régissent la copropriété dans le pays en redéfinissant l'organisation d'une copropriété et en édictant pour ce faire de nouveaux instruments et procédures. En modifiant « les règles du jeu » relatives à l'exercice de la copropriété, l'État marocain a entendu agir sur l'environnement de ses acteurs, qu'ils soient des copropriétaires usagers ou bien des groupes spécifiques comme les promoteurs immobiliers ou les professionnels du droit, en posant une nouvelle norme collective de référence en la matière qui modélise des conduites individuelles.

Pour apprécier si la mise en œuvre de cette politique de la copropriété a véritablement influé sur l'environnement de ses bénéficiaires, une évaluation de l'action publique s'avère essentielle. L'obligation d'évaluer les politiques publiques au Maroc est inscrite dans l'article 70 de la Constitution marocaine de 2011 mais elle est confiée exclusivement au Parlement qui vote les lois. On se trouve dès lors dans une situation institutionnelle où le pouvoir législatif est chargé d'évaluer une politique qu'il a lui-même définie et conçue en amont. Si ce dernier n'est pas responsable de la mise en œuvre de la politique de la copropriété, il me semble pourtant que, pour l'évaluer en toute objectivité et transparence, une pluralité d'observateurs et de points de vue s'impose, d'où « l'importance des regards croisés, celui des décideurs, des opérateurs, des bénéficiaires, voire des non bénéficiaires ou des citoyens » (Fouquet, 2009).

L'évaluation de la politique de la copropriété mise en place en 2002 nécessite de questionner sa capacité à répondre aux besoins qui l'ont fait naître, en l'espèce la régulation du champ de la copropriété privée, pour faire face à la croissance exponentielle de ce mode de logement urbain conjuguée à une législation ancienne et obsolète, en portant une appréciation sur sa valeur au regard d'un certain nombre de critères tels que sa pertinence, son efficacité, son efficience ou encore sa cohérence. Dix ans après sa promulgation, mon observation participante réalisée de 2011 à 2014 rentre dans le cadre d'un processus évaluatif externe de la loi 18-00 en interrogeant les résultats et effets de la politique de la copropriété sur ses

destinataires. En privilégiant une approche *bottom up* qui s'intéresse principalement à l'écart entre la programmation publique initiale et sa mise en œuvre effective par l'utilisateur, ce travail doctoral prétend démontrer que tout processus évaluatif d'une politique publique passe nécessairement par son application sur le terrain par les acteurs et par un retour d'informations de ceux-ci vers les décideurs politiques.

Les pratiques dans l'exercice de la copropriété à Tanger, observées et décrites dans la deuxième partie, révèlent un certain nombre de lacunes du dispositif législatif de 2002. Ces insuffisances peuvent être classées en deux catégories principales : celles qui relèvent de l'organisation et du fonctionnement de la copropriété ; celles relatives aux difficultés de gestion des résidences et au contentieux entre copropriétaires. Au sein de la première catégorie, l'observation participante a fait ressortir principalement des problèmes liés à la compréhension des règles de fonctionnement et du rôle des organes de gestion par les acteurs. Au sein de la seconde catégorie, elle met en exergue l'importance cruciale de l'aspect financier à la fois dans la gestion des résidences administrées et dans les litiges qui surgissent entre copropriétaires, notamment à propos des impayés de charges communes.

Deux ans après la fin de mon observation participante, le législateur a réformé le cadre législatif de la copropriété en traitant les difficultés et les lacunes qui entachaient l'arsenal juridique de la loi 18-00 de 2002. La nouvelle loi a notamment redéfini les règles de gestion des trois organes d'administration de la copropriété : celles afférentes au syndicat des copropriétaires, celles relatives à la convocation et la tenue de l'assemblée générale et enfin celles concernant les critères de nomination et de révocation du syndic et de son adjoint. Le nouveau dispositif législatif redéfinit également les droits et obligations des copropriétaires, tant au niveau financier qu'administratif, et aussi bien dans les cas ordinaires que dans les litiges qui les opposent. La nouvelle loi de 2016 introduit enfin deux domaines que la loi 18-00 n'avait pas prévus et auxquels deux chapitres sont consacrés : le traitement des difficultés de gestion et le contentieux.

Ce correctif législatif apporté au cadre d'exercice de la copropriété constitue pour la présente thèse aussi bien une limite qu'un développement possible pour la prolonger. Sa promulgation en 2016 a eu lieu après la période d'observation participante sur le terrain et pendant l'écriture de ce travail doctoral. Outre le fait qu'il m'a fallu en tenir compte en insérant les nouvelles dispositions dans l'étude du droit positif étatique consacré à la

copropriété, il est dommage de ne pas avoir pu observer les effets sur le terrain des correctifs apportés par la nouvelle loi, en observant notamment ce qui a changé dans la conduite des activités quotidiennes des usagers et de leurs pratiques juridiques en la matière. Cela constitue sans nul doute un prolongement de cette thèse, qui pourrait aussi prendre davantage en compte l'activité judiciaire relative à la copropriété pas suffisamment mise en avant à mon sens. Les nouvelles règles introduites pour résoudre les litiges et traiter les difficultés de gestion ont indéniablement produit une jurisprudence abondante qu'il conviendrait d'étudier plus en profondeur.

Quoiqu'il en soit, il me semble que les modifications apportées par la loi 106-12 au cadre juridique lacunaire de la loi de 2002 ont mis en exergue l'importance de placer l'utilisateur d'une politique publique comme un élément central capable de faire remonter les manques et les faiblesses inhérents à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation de tout programme institutionnel. Car au final on s'aperçoit qu'une grande partie des constats issus de mon observation participante ont été repris et corrigés par le législateur. L'épreuve du terrain apparaît comme une étape décisive pour une politique constitutive qui entend agir sur l'environnement de ses bénéficiaires. Il est cependant dommageable d'avoir attendu près de quinze années entre la promulgation des deux lois pour parvenir à ce résultat. Entre-temps, de nombreuses copropriétés se sont dégradées. Il m'apparaît dès lors opportun de mettre en place des mécanismes qui permettent de raccourcir ce délai.

Les mécanismes de redevabilité sociale peuvent être une réponse à cette exigence. Ils servent à promouvoir la responsabilité des services publics et la transparence dans le but d'améliorer les politiques publiques. Ils permettent notamment de suivre et d'évaluer ces services, de transmettre les contributions et réactions des utilisateurs aux prestataires de ces services et de faciliter la participation à la prise de décision. Il existe déjà un large éventail de mécanismes de redevabilité sociale, comme les processus de contrôle public (audits sociaux, fiches d'évaluations communautaires), les enquêtes auprès des utilisateurs ou encore les instruments d'examen de plaintes, qui méritent d'être encore développés pour renforcer le pacte social tacite existant entre les citoyens, d'une part, et les représentants qu'ils ont élus, d'autre part. La redevabilité sociale implique la nécessaire reddition des comptes des représentants sur leurs actions et un engagement renforcé des citoyens dans la gestion publique.

L'expérience de l'intervention étatique dans le champ de la copropriété au Maroc pose, au final, la question de l'amélioration de la capacité des usagers à assurer le suivi et à donner des feedbacks aux décideurs politiques dans un temps relativement court pour permettre des rectifications et ajustements à partir des informations remontées du bas vers le haut. On se trouverait dès lors dans un cycle complet de redevabilité sociale qui nécessite un flux continu d'informations ascendant et descendant entre les pouvoirs publics et les destinataires des politiques publiques.

## **2. Pour une respécification praxéologique de l'étude du droit de la copropriété**

Quand on parle du droit marocain de la copropriété, tant chez les juristes que chez les profanes, on se réfère quasi systématiquement à sa conception formelle constituée de règles et de normes contraignantes destinées à réguler le champ d'exercice de la copropriété sur le territoire national. Le droit de la copropriété serait dès lors, et de manière restrictive, assimilé uniquement à l'une de ses sources formelles, en l'occurrence les textes de lois régissant de près ou de loin l'exercice de la copropriété<sup>193</sup>. L'étude du droit de la copropriété se limiterait dans cette optique à la loi 18-00 et aux autres textes accessoires.

Or la promulgation du texte de loi sur la copropriété en 2002 est avant toute chose le résultat d'un processus législatif qui a fait l'objet de décisions et de choix politiques tout au long de son cheminement. Les orientations prises dans le contenu du texte sont la conséquence de la recherche de consensus qui a prévalu tout au long de sa procédure d'élaboration. Il aurait été intéressant pour ce travail doctoral d'avoir accès à des documents qui puissent relater ce cheminement, de sa conception par le ministère en charge de l'habitat jusqu'à son adoption par la Chambre des Représentants, notamment pour y déceler le rôle et l'influence joués par certains groupes d'intérêt collectif comme les promoteurs immobiliers dans les phases de concertation du projet de loi.

Quoi qu'il en soit, si l'étude du processus législatif nous renseigne effectivement sur l'articulation avec le politique et la nécessité de l'aborder sous l'angle de la science politique (et plus spécifiquement sur celui de l'analyse des politiques publiques), appréhender le droit

---

<sup>193</sup> Cf. [l'annexe 1](#) qui récapitule l'ensemble des dispositions législatives relatives à la copropriété au Maroc.



de la copropriété au seul prisme de l'une de ses sources formelles, en l'occurrence la loi 18-00, apparaît réducteur, d'autant plus qu'on peut considérer que la source formelle n'est pas encore véritablement le droit de la copropriété à proprement dit, qui va nécessiter pour le devenir d'être fabriqué ou produit par la suite en référence à cette source (Gutwirth, 2013).

La loi 18-00 de 2002 est de ce point de vue sans aucun doute le référent du droit marocain de la copropriété. L'observation participante réalisée de 2011 à 2014 le montre sans ambiguïté : tous les acteurs, qu'ils soient juristes ou simples usagers, se rapportent au dispositif contenu dans cette loi lors de l'accomplissement de leurs activités. Que ce soit pour organiser une assemblée générale ou bien pour recouvrir les cotisations des charges communes, les différents acteurs se réfèrent dans leur grande majorité aux dispositions de la loi 18-00. Même quand le dispositif se révèle lacunaire ou inadapté, il agit tout de même comme un repère vers lequel s'orientent les acteurs. Leur réflexe initial est dès lors de consulter ce que dit la loi sur tel ou tel sujet puis d'agir en conséquence par une interprétation subjective de la règle en question. Le dispositif législatif est ainsi un élément essentiel du droit de la copropriété en action en tant que référent, comme le constate cette thèse en mettant en lumière les pratiques juridiques liées à la copropriété. Il donne un cadre juridique d'exercice aux acteurs au sein duquel ils interagissent et c'est à l'occasion de ces interactions que se fabrique ce droit.

Deux questions nous interpellent à ce niveau de réflexion qui renvoie au pluralisme normatif et à la place de la régulation étatique : Qui va permettre au droit de la copropriété d'émerger si l'on estime que la loi 18-00 n'est que l'une de ses sources formelles ? Qu'est-ce qui distingue celle-ci d'autres ordres normatifs (comme la morale par exemple) pour produire du droit ?

À la première interrogation, je serai tenté de répondre qu'en instaurant un ordre juridique spécifique en la matière, le législateur et donc l'État disposent d'un monopole de régulation du champ social. Mais il manque dès lors au droit de la copropriété les paramètres de son propre régime d'énonciation, de la pratique qu'il constitue ou du mode d'existence qui va permettre à ce droit de s'exprimer et de se faire (Latour, 2002). En d'autres termes, pour que le droit de la copropriété existe, il faut nécessairement prendre en compte sa mise en œuvre. Si l'instance judiciaire, à travers sa jurisprudence, produit incontestablement du droit

de la copropriété en se référant à la loi 18-00<sup>194</sup>, l'apport de cette thèse est de démontrer que ce droit émerge et se fabrique lors de sa pratique par les usagers qui retravaillent et renégocient les dispositions de la loi 18-00. La résolution des conflits issus de l'exercice de la copropriété par la recherche de solutions négociées entre acteurs sans faire appel à sa judiciarisation en est l'exemple le plus significatif.

À la seconde interrogation, je serai là aussi tenté dans un premier réflexe d'énoncer que le droit positif étatique n'est qu'un mode de régulation parmi d'autres de l'exercice de la copropriété. En effet, les pratiques observées indiquent clairement que d'autres règles parallèles (issues de la morale ou de la politesse, par exemple) encadrent l'accomplissement d'activités liées à la copropriété, notamment celles se rapportant au traitement des litiges, et que des facteurs sociaux ou économiques autres que juridiques sont déterminants pour comprendre le registre d'action des acteurs. Mais peut-on pour autant parler de mise en concurrence de la régulation étatique avec ces autres modes de régulation et de contexte de pluralisme normatif. Il me semble que non et c'est ce que cette thèse entend nuancer : si l'on constate effectivement qu'il existe des modes alternatifs, le rôle central joué par le droit positif étatique (en tant que référent) légitime l'intervention de l'État marocain dans le champ de la copropriété, et donc sa capacité à imposer une norme collective de référence dans la sphère privée sur un territoire déterminé.

Pour saisir dans sa globalité le droit marocain de la copropriété en action, il convient dès lors de l'appréhender par une approche praxéologique qui cherche à décrire comment les usagers s'orientent de manière ponctuelle et contextuelle vers ce qu'ils pensent et disent être le droit de la copropriété. Ce travail doctoral s'inscrit dans cette démarche en observant et en décrivant comment, dans leurs activités quotidiennes, les acteurs interagissent pour fabriquer ce droit. En dépit d'une certaine limite ethnographique, due en partie au manque de matériel<sup>195</sup>, cette thèse développe un argumentaire pour démontrer que d'une certaine manière, c'est plutôt la société qui fait le droit et non l'inverse. Ou dit autrement, ce n'est pas

---

<sup>194</sup> Au même titre que d'autres sources de droit : jurisprudence préexistante et pertinente, systématisations de la doctrine juridique, règles coutumières, principes généraux du droit, équité.

<sup>195</sup> Le manque de matériel ethnographique est en partie dû au démarrage tardif de cette thèse qui a débuté vers la fin de mon observation participante. Le manque de recueil de données sur le terrain à cette période m'a obligé à faire des choix de rédaction et à abandonner certaines approches, par exemple l'analyse de conversation qui aurait pu s'avérer fort utile pour la compréhension notamment du déroulement des assemblées générales.

la loi 18-00 qui façonne les conduites en matière de copropriété malgré son rôle de guidance des acteurs, mais ces derniers qui remodelent, renégocient et retravaillent la règle juridique.

Plus pragmatique et moins abstrait qu'une approche formelle, le droit de la copropriété s'appréhende avant tout comme une pratique qui n'est pas du seul apanage des juristes ou des juges, mais aussi en amont celui des profanes. Un autre apport de cette thèse réside en effet dans la non-distinction entre professionnels et profanes quand ils font ou pensent faire du droit de la copropriété. La frontière entre les deux s'estompe et il s'avère inadéquat de les opposer dans la production du savoir juridique. L'enseignement généraliste du droit aurait tout à gagner en sortant de l'étude formelle du droit et en donnant une place plus importante, d'une part, au droit en train de se faire qui permette un apprentissage par la pratique, et d'autre part, à l'interdisciplinarité et à la démarche ethnographique, seules à même d'appréhender correctement les faits sociaux.

## **Annexes**



# **Annexe 1 : Cadre juridique d'exercice de la copropriété au Maroc**

## **o La copropriété dans le Code des droits réels**

- Articles 1 à 36 de la loi n° 39-08 relative au Code des droits réels, promulguée par dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011)

## **o Statut de la copropriété des immeubles bâtis**

- Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002 portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis) modifié par la loi 106-12 promulguée par dahir n° 1-16-49 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016)
- Décret n° 2-03-852 du 18 rabii II 1425 (7 juin 2004) pris pour l'application de l'article 12 de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

## **o Formalités de l'immatriculation foncière en matière de copropriété**

- Articles 15 à 19 du décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'immatriculation foncière

## **o Législation relative au droit d'association**

- Articles 1 à 8 du dahir n° 1-58-376 du 3 joumada 1378 (15 novembre 1958) réglementant le droit d'association

## **o Le régime du mandat et des privilèges sur les immeubles**

- Article 1er, articles 77 et 78, article 106, articles 879 à 1250 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats

## **o Entretien des immeubles et installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation**

- Dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 choual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation
- Décret n° 2-76-69 du 24 choual 1397 (8 octobre 1977) pris pour l'application du dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 choual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation

○ **Droits et obligations des parties dans le cadre de la location-accession à la propriété immobilière**

- Articles 1 à 3, articles 8 à 14 de la loi n° 51-00 relative à la location-accession à la propriété immobilière, promulguée par dahir n° 1-03-202 du 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003)

○ **Responsabilité des propriétaires de bâtiments menaçant ruine et traitement desdits bâtiments**

- Articles 1 à 21, articles 47 à 52 de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine, promulguée par dahir n° 1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016)

○ **Code du travail**

- Articles 1 à 3, articles 13 à 65, articles 152 à 159, article 184, articles 205 et 206, article 217, articles 231 et 232, articles 269 à 274, articles 345 à 360 de la loi n° 65-99 relative au Code du travail, promulguée par dahir n° 1-03-194 du 14 rejeb 1424 (11 septembre 2003)

○ **Assujettissement obligatoire au régime de sécurité sociale des personnes employées par les propriétaires d'immeubles à usage d'habitation**

- Articles 1 et 2 du dahir portant loi n° 1-72-184 du 15 jourada II 1392 (27 juillet 1972) relative au régime de sécurité sociale

○ **Code des assurances**

- Articles 51 à 56, article 157-1, article 157-10, articles 157-18 à 157-25 de la loi n° 17-99 portant Code des assurances, promulguée par dahir n° 1-02-238 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002)

○ **Code de procédure civile**

- Articles 148 à 165, articles 452 à 510 du dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du Code de procédure civile

○ **Activités de gardiennage privé**

- Dahir n° 1-07-155 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) portant promulgation de la loi n° 27-06 relative aux activités de gardiennage et de transport de fonds
- Décret n° 2-09-97 du 16 kaada 1431 (25 octobre 2010) pris pour l'application de la loi n° 27-06 relative aux activités de gardiennage et de transport de fonds

○ **Taxe d'habitation et taxe de services communaux dues aux collectivités territoriales**

- Articles 19 à 38 de la loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, promulguée par dahir n° 1-07-195 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007)

- **Mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique**
  - Dahir n° 1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) portant promulgation de la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques
  - Décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques
  - Arrêté du ministre du tourisme et de l'artisanat n° 1548-10 du 19 ramadan 1431 (30 août 2010) pris pour l'application des articles 2,7 et 10 du décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n° 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique
  
- **Système d'adressage communal des immeubles bâtis**
  - Décret n° 2-17-307 du 8 chaoual 1438 (3 juillet 2017) fixant le contenu du système d'adressage de la commune et les modalités de son élaboration et de son actualisation









## **Annexe 3 : Contrat de gestion de la résidence La Baie**

### **Panoramique**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

#### **LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

Le syndicat des copropriétaires de la Baie Panoramique Bloc....., représenté par M....., et spécialement mandaté à cet effet.

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

ET

#### **LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société TANGER SYNDIC SARL, ayant son siège social angle boulevard Mohammed V et rue Washington, résidence Mas Palomas 2 bureau n° 102 à Tanger, immatriculée au registre du commerce sous le numéro ..... et représentée par Monsieur ..... en sa qualité de co-Gérant.

D'AUTRE PART

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **1- FONCTIONS**

Le syndicat donne mandat à la société ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de gestion du complexe immobilier La Baie Panoramique Bloc..... ci-dessus indiqué dans le cadre de la loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis.

#### **2- DURÉE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 2 ans conformément à l'article 19 de la loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis, avec une période d'essai qui prend fin à la fin de l'année 2011.

La période d'essai commencera le **1<sup>er</sup> août 2011** pour se terminer le **31 Décembre 2011**.

Dans le cas où la période d'essai ne serait pas satisfaisante pour l'une ou l'autre des parties, le présent contrat est considéré nul et non avenue avec un préavis d'un mois.

#### **3- PRESTATIONS ET RÉMUNÉRATIONS**

La société de gestion réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu à la rémunération indiquée ci-après :

### **3.1 PRESTATIONS**

#### **Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété**

- élaboration d'un projet de règlement intérieur de copropriété
- visites régulières, du responsable signataire du contrat, de la copropriété (minimum : 2 fois par semaine)
- gestion des travaux d'entretien et de maintenance
- recouvrement des cotisations des copropriétaires au profit des syndicats

#### **Entretien de la copropriété**

- mise en place et suivi du personnel d'entretien de la copropriété (gardiennage, ménage, jardinage...)
- la société de gestion s'engage à ce que tous ses salariés disposent d'un contrat de travail conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Comptabilité générale de la copropriété**

- établissement du budget prévisionnel
- établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
- appel des provisions sur budget prévisionnel
- paiement des factures courantes (eau, électricité...)

#### **Tenue des assemblées générales**

- élaboration et envoi des convocations
- établissement de l'ordre du jour
- établissement de la feuille de présence avec émargement
- rédaction du procès-verbal
- les archives sont sous la responsabilité des syndicats. À cet effet toutes les factures et les procès-verbaux... doivent être archivés par les syndicats.

#### **Contentieux**

- recouvrement des impayés (relance, mise en demeure, injonction de payer)
- suivi des actions en justice

### **3.2 RÉMUNÉRATION MENSUELLE**

En contrepartie des prestations indiquées ci-dessus, la société de gestion percevra la somme de **250 dirhams (deux cent cinquante dirhams) T.T.C.** pour 180 appartements (soit 9 syndicats de 20 appartements) et **200 dirhams (deux cents dirhams) T.T.C.** pour 80 appartements (soit 2 syndicats de 30 et 50 appartements). Cette rémunération est payable chaque fin de mois sur présentation d'une facture à chacun des 11 syndicats.

### **3.3 VENTILATION DES PRESTATIONS**

- 8 gardiens de sécurité (4 de jour/4 de nuit)
- 3 femmes de ménage à plein temps (6 j/7 j)
- 1 jardiner à plein temps pour petit entretien des jardins (6 j/7 j)
- Entreprise sous-traitante pour gros œuvres de jardinage (2 fois par an)
- Matériel de ménage/jardinage/petits entretiens (ampoules, fusibles...)
- Eau et électricité des parties communes (y compris ascenseurs)

- Maintenance des ascenseurs avec OTIS
- Honoraires de gestion de la société de gestion
- Assurance Multirisque obligatoire (incendie, inondations...)
- Provisions pour interventions diverses (électricité, plomberies, portes automatiques garage, recouvrement judiciaire)
- Dératisation et désinsectisation

#### **4- ORGANISATION ET GESTION FINANCIÈRE ENTRE SYNDICATS**

Le complexe immobilier La Baie Panoramique dispose de 11 syndicats de copropriétaires. Un contrat de gestion de syndic est passé avec chaque syndicat de copropriétaires. Chaque contrat est interdépendant avec les autres, ce qui entraîne la caducité de l'ensemble des contrats en cas de rupture avec l'un des syndicats de copropriétaires du complexe immobilier La Baie Panoramique.

Lorsque la situation juridique le permettra, il sera créé conformément à l'article 29 de la loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis un Conseil Syndical chargé de la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier. Si cette création a lieu pendant la durée du présent contrat, un nouveau contrat sera passé avec le Conseil Syndical pour la durée restante du contrat et les 11 contrats passés avec les syndicats de copropriétaires deviendront caducs de plein droit.

Les charges communes en dehors des charges citées dans le tableau des activités seront facturées de manière proportionnelle à chaque syndicat. Si l'un des syndicats se trouve en défaut de paiement, les autres syndicats seront solidairement responsables des charges financières impayées.

#### **5- ENTRETIEN DE LA RÉSIDENCE**

La société de gestion prend à sa charge le gardiennage, le nettoyage et le jardinage des parties communes du complexe immobilier La Baie Panoramique. À cet effet, il contracte en son nom les gardiens de sécurité, les femmes de ménage et les jardiniers nécessaires au bon fonctionnement du complexe immobilier.

#### **6- ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION – ÉTHIQUE**

La société de gestion ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont elle est chargée, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le présent contrat, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

La société de gestion ne peut faire bénéficier de rémunérations ou de contrats des tiers avec lesquels la société, elle-même ou ses employés auraient des intérêts, à moins d'y avoir été expressément autorisée par un représentant du syndicat des copropriétaires.

#### **7- RÉSILIATION DU CONTRAT**

En cas de non-paiement de la rémunération, la société de gestion se réserve le droit de mettre fin unilatéralement au contrat avec un préavis de 3 mois après procédure de relance et mise en demeure.

En cas de défaillance dans les prestations de la société de gestion énumérées ci-dessus, le syndicat des copropriétaires se réserve le droit de mettre fin unilatéralement au contrat avec un préavis de 3 mois après procédure de relance et mise en demeure.

## **8- LITIGES**

Tout litige ou différend né de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat, sera soumis aux tribunaux compétents de la juridiction de Tanger.

**Fait à Tanger, le 22 juillet 2011 en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le syndic.**





## **Annexe 4 : Règlement de copropriété du Centre Commercial**

### **Andalucia**

#### **Article 1 :**

Tout copropriétaire est de plein droit membre du syndicat du centre commercial Andalucia. Chacun des copropriétaires dispose d'une voix.

#### **Article 2 :**

L'assemblée générale ordinaire doit se tenir au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

Il peut être tenu chaque fois qu'il est nécessaire une assemblée générale extraordinaire à laquelle sont convoqués tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale extraordinaire ou ordinaire et dresse le projet de l'ordre du jour.

#### **Article 3 :**

L'assemblée générale est chargée de :

- prendre les décisions et mettre en place des mesures, devant assurer la sécurité, la maintenance, la conservation et la jouissance du centre commercial ainsi que la sécurité et la quiétude des copropriétaires et des usagers ;
- gérer les parties communes en prenant les mesures appropriées en vue de préserver la sécurité des usagers, d'assurer leur bonne jouissance et préserver l'esthétique et l'agencement du centre commercial ;
- désigner et révoquer le syndic ;
- désigner les représentants du syndicat ;
- autoriser le syndic d'ester en justice ;
- mandater le syndic à prendre certaines mesures ;
- approuver le budget et fixer les charges et le plafond des dépenses ainsi qu'une réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien ;

#### **Article 4 :**

À la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires l'assemblée générale statue sur les questions suivantes :

- élaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement ; le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissance.
- réalisation des travaux d'amélioration tels que le changement ou l'addition d'un ou plusieurs appareils d'équipement (ascenseurs, escalators...).

- révision de répartition des charges communes telles que stipulées à l'article 37 de la loi 18.00 en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives.
- octroi à certains copropriétaires de l'autorisation de réaliser, à leurs frais, des travaux relatifs aux parties communes et à la façade du centre commercial sans porter préjudice à sa destination initiale.
- réalisation des grands travaux d'entretien.
- installation d'antennes et paraboles communes et toutes installations ou équipements similaires dans les zones destinées à cette fin.
- mise en place de mesures devant assurer la sécurité des copropriétaires et des usagers et de leurs biens par la souscription d'une assurance collective afin de se prémunir de tout risque.

#### **Article 5 :**

Sont prises à l'unanimité les décisions concernant les questions suivantes :

- édification d'un nouveau bâtiment ou 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 du centre commercial soit la constitution des droits immobiliers à condition que ces droits soient faits pour le compte du syndicat et à son profit, contigus à l'immeuble en copropriété et destinés à sa servitude.
- création ou aménagement de locaux à usage collectif.
- cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices.
- réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes.

#### **Article 6 :**

Un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien sont votés chaque année par l'assemblée générale.

Les copropriétaires doivent verser au syndicat des provisions pour le financement du budget voté, l'assemblée générale fixe le montant, les modalités et les termes des versements. Tous les copropriétaires doivent payer la cotisation même ceux qui n'exercent aucune activité dans le centre commercial.

#### **Article 7 :**

L'assemblée générale désigne à la majorité des voix présentes ou représentées un bureau représentant le syndicat. Ce bureau se compose d'un Président, un Vice-président et un trésorier. Toute décision de

gestion courante, qui n'est pas de la compétence de l'assemblée générale, doit être validée par le Président et le Vice-président.

L'assemblée générale désigne également à la majorité des voix présentes ou représentées un syndic.

Le syndic peut être un des copropriétaires ou un tiers, il peut être aussi une personne morale exerçant la profession de gestion d'immeubles.

Le syndic est nommé pour une période de deux ans renouvelable.

L'assemblée générale, réunie le 4 juillet 2011 nomme à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés la société TANGER SYNDIC SARL en tant que syndic du centre commercial Andalucia et ce pour une durée de deux ans commençant le 01/08/2011 pour arriver à terme le 31/07/2013.

#### **Article 8 :**

Un contrat de gestion est signé avec le syndic précisant la rémunération mensuelle et les prestations incluses dans la rémunération.

Le syndic est notamment chargé de :

#### **Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété**

- élaboration et amendement du règlement de copropriété
- visites régulières de la copropriété (minimum : 2 fois par semaine)
- négociation, passation, suivi des marchés des prestataires
- gestion des travaux d'entretien et de maintenance
- détention et conservation des archives du syndicat

#### **Entretien de la copropriété**

- mise en place et suivi du personnel d'entretien de la copropriété (gardiennage, nettoyage, jardinage)

#### **Dynamisation commerciale**

- établissement de devis (panneaux affichage, publicité journaux...)
- suivi des contrats

#### **Comptabilité générale de la copropriété**

- établissement du budget prévisionnel
- gestion du compte bancaire séparé
- présentation des comptes avec fréquence mensuelle au syndicat et trimestrielle aux copropriétaires
- établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
- tenue des comptes des copropriétaires
- appel des provisions sur budget prévisionnel
- paiement des factures courantes (eau, électricité...)

#### **Tenue des assemblées générales**

- élaboration et envoi de la convocation
- établissement de l'ordre du jour
- établissement de la feuille de présence avec émargement

– rédaction du procès-verbal

### **Contentieux**

- recouvrement des impayés (relance, mise en demeure, injonction de payer)
- suivi des actions en justice

### **Article 9 :**

Sont considérées comme parties communes les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires, notamment :

- le sol, les gros œuvres du centre commercial, les fondations, les murs porteurs et les caves.
- la façade de l'immeuble.
- les toits destinés à l'usage commun.
- les escaliers, passages et les corridors destinés à l'usage commun.
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs.
- les murs séparant deux locaux commerciaux.
- tous les équipements communs ainsi que les parties y afférentes qui traversent les parties privatives.
- les bouches d'aération destinées à l'usage commun.
- les toitures non affectées initialement à l'usage individuel.
- les cours et les jardins non compris dans les titres parcellaires de la fraction divisée dont ils peuvent dépendre.

Et en général toute partie considérée comme telle et non comprise expressément dans une fraction divisée.

### **Article 10 :**

Les parties communes et les droits y afférents ne peuvent en aucun cas faire l'objet de répartition entre les copropriétaires.

### **Article 11 :**

Sont réputés parties privatives du centre commercial Andalucia les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir et disposer individuellement et personnellement et ce tels qu'elles sont définies et désignées au règlement de copropriété déposée à la conservation de la propriété foncière de Tanger par le promoteur.

### **Article 12 :**

Tout copropriétaire a le droit de disposer librement et pleinement de sa partie privative ainsi que les parties indivises qui y sont attachées, le tout selon leur affectation et sans porter préjudice aux autres copropriétaires.

### **Article 13 :**

Le centre commercial Andalucia est affecté exclusivement à un usage commercial des copropriétaires et de leurs ayants droit. Est exclu l'usage d'habitation.

**Article 14 :**

Il est également obligatoire de respecter les règles de bon voisinage entre les copropriétaires.

**Article 15 :**

Tout copropriétaire est responsable de la maintenance de son local commercial de façon à ce qu'il ne cause aucun préjudice aux autres copropriétaires ou usagers du centre commercial.

**Article 16 :**

Il est interdit de faire des constructions ou modifications quelque soit leur nature dans les toits, terrasses, l'entrée de l'immeuble, les escaliers, les corridors, les parkings et toute autre partie commune.

**Article 17 :**

Aucun des copropriétaires ne pourra faire des modifications à la façade du centre commercial même si elle représente la façade de son local commercial, aucun embellissement, peinture ou autre ne pourra y être fait.

**Article 18 :**

Les copropriétaires ne pourront en aucun cas accrocher des objets sur la façade ou la terrasse du centre commercial. Ils ne pourront y installer des antennes paraboliques ou tout autre engin.

**Article 19 :**

Les copropriétaires ne pourront en aucun cas mettre leur linge, tapis ou tout autre objet sur la façade ou terrasse du centre commercial.

**Article 20 :**

Il est également interdit aux copropriétaires d'accrocher tout panneau publicitaire sur la façade ou la terrasse du centre commercial. Seul le syndicat des copropriétaires pourra décider l'accrochage de tels panneaux.

Syndic centre commercial Andalucia

TANGER SYNDIC Sarl  
Le Syndic



## Références bibliographiques<sup>196</sup>

Aboukacem E. K. (2007), *Droit coutumier amazigh face aux processus d'institution et d'imposition de la législation nationale au Maroc*, Rabat, Haut-Commissariat au Plan, Centre National de Documentation.

Adler P.A., Adler P. (1987), *Membership roles in field research*, Newbury Park, CA, Sage Publications.

Amblard H. (dir.) (2005), *Les nouvelles approches sociologiques des organisations*, Paris, Seuil.

Augé M. (2010), *Pour une anthropologie des mondes contemporains*, Paris, Flammarion.

Azzaoui M. (2015), *La gouvernance des politiques publiques et l'impératif de l'institutionnalisation de l'évaluation au Maroc*, Actes du séminaire du Laboratoire International Associé (LIA) du CNRS : Inégalités, développement et équilibres politiques, Rabat, Centre Jacques Berque.

Azziman O. (1989), « La tradition juridique islamique dans l'évolution du droit privé marocain » dans Santucci J.-C. (dir.), *Le Maroc actuel. Une modernisation au miroir de la tradition ?*, Aix-en-Provence, Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans (IREMAM), Éditions du CNRS, Collection Connaissance du monde arabe, p. 251-272.

Bayloq C. (2014), *Anthropologie du Maroc et du Maghreb*, Rapport du Colloque international, Essaouira, 8,9 et 10 septembre 2013, Centre Jacques Berque.

Bédoucha G. (2000), « Prénance du droit coutumier : sociétés arabes et berbères, communautés locales et État, assemblées villageoises et tribales, gestion de l'eau, identités territoriales, droit musulman », *Études rurales*, n° 155-156.

Belhaj A. (2006), « L'usage politique de l'islam : l'universel au service d'un État. Le cas du Maroc », *Recherches sociologiques et anthropologiques*, 37-2, p. 121-139.

Belley J.G. (2002), « Le pluralisme juridique comme doctrine de la science du droit » dans *Pour un droit pluriel. Études offertes au professeur Jean-François Perrin*, Bâle, Helbing & Lichtenham, p. 135-165.

Benabdallah M.-A. (1996), « Discordance entre le droit et la pratique administrative », *REMALD*, Thèmes actuels, n° 6.

---

<sup>196</sup> Ne sont pas insérés les articles de presse des éditions électroniques des journaux en ligne.

- Benabdallah M.-A. (1997), « Quarante ans de justice administrative au Maroc », *REMALD*.
- Benabdallah M.-A. (1998), « Justice administrative et inexécution des décisions de justice », *REMALD*, n° 25.
- Benabdallah M.-A. (2004), « Le contentieux administratif marocain : dix années d'évolution », *REMALD*, n° 54-55.
- Benani A. (1986), « Légitimité du pouvoir au Maroc. Consensus et contestation » dans *Genève-Afrique*, Vol. XXIV, N° 2, UNIGE et IUED Genève – SSEA/SAG BERNE, p. 47-72.
- Benlhacen Tlemçani M., Missamou R. (2000), « Habitat clandestin et insalubre au Maroc : vers une stratégie d'intervention plurielle », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 86, p. 111-118.
- Bernard-Maugiron N. (2012), « La place de la charia dans la hiérarchie des normes », dans Baudouin Dupret (dir.), *La charia aujourd'hui. Usages de la référence au droit islamique*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches », p. 51-64.
- Boucetta F. (2016), *Système Judiciaire Marocain Et Langue Arabe : Un Mariage Heurté*, Chroniques de la Vie éco du 11 avril 2016.
- Bouderbala N. (2000), « La loi nationale entre ciel et terre », *Études rurales*, 155-156, p. 107-116.
- Bras J.-P. (2012), « Des métamorphoses de la charia » dans Baudouin Dupret (dir.), *La charia aujourd'hui. Usages de la référence au droit islamique*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches » p. 279-291.
- Caillosse J. (2000), « Le droit comme méthode ? Réflexions depuis le cas français », dans Renard D., Caillosse J., Béchillon (de) D. (dir.), *L'analyse des politiques publiques aux prises avec le droit*, Droit et Société, volume 30, LGDJ, p. 27-68.
- Casella Colombeau (2014), « Types de politiques publiques », dans Boussaguet L. (dir.), *Dictionnaire des politiques publiques. 4<sup>ème</sup> édition précédée d'un nouvel avant-propos*, Paris, Presses de Sciences Po, « Références », p. 657-665.
- Cattedra R. (2010), « Chapitre I. Les grands projets urbains à la conquête des périphéries », *Les Cahiers d'EMAM*, n° 19, p. 58-72.
- Chtouki H. (2011), *La planification urbaine au Maroc : état des lieux et perspectives*, Congrès sur la planification urbaine, Marrakech.



Claisse A. (1992), « Le makhzen aujourd'hui » dans Santucci J.-C. (dir.), *Le Maroc actuel. Une modernisation au miroir de la tradition ?*, IREMAM, Collection connaissance du monde arabe, Aix-en-Provence, p. 285-310.

Chabbal J. (2005), « le risque invisible. La non-émergence d'un problème public », *Politix*, 2005/2, n° 70.

Chaumont E. (2004), « Quelques réflexions sur l'actualité de la question de l'ijtihad » dans Frégosi F. (dir.), *Lectures contemporaines du droit islamique*, Presses Universitaires de Strasbourg.

Clemence A., Doise W. (1995), « La représentation sociale de la justice : une approche des droits dans la pensée ordinaire », *L'Année sociologique*, 45/2, p. 371-400.

Colin R. (2009), *L'écriture face à l'oralité : d'hier à aujourd'hui, quel impact sur la vie en société ?*, Conférence donnée le 23 février 2009 dans le cadre des 4 saisons du Lire à Figeac.

Coulon C. (1993), *Ethnométhodologie et éducation*, Paris, PUF.

Darbon D. (2001), *Ruser avec le droit et ruses du Droit : les rebonds de la normativité*, Colloque La Raison Rusée, Université de Louvain-La Neuve, 28-30 mars 2001.

Darbon D. (2001 b), « De l'introuvable à l'innommable : fonctionnaires et professionnels de l'action publique dans les Afriques », *Autrepart*, n° 20, 2001, p. 27-42.

Debbi F., « La problématique de l'habitat insalubre au Maroc », *Cahiers de l'ANHI*, Almaouil, n° 1.

Decroux P. (1972), *Droit foncier marocain*, Rabat, Éditions La Porte.

Deprez I. (1979), « Pérennité de l'Islam dans l'ordre juridique au Maghreb » dans *Islam et politique au Maghreb*, Paris, ouvrage collectif publié par le CNRS, p. 315 et s.

Desrues T. (2015), « Le gouvernement Benkirane à mi-mandat : De l'art d'agiter les épouvantails », *L'Année du Maghreb*, n° 13, p. 195-222.

Detienne M. (2009), *Comparer l'incomparable. Oser expérimenter et construire*, Paris, Éditions du Seuil.

Diamond J. (2013), *Le monde jusqu'à hier. Ce que nous apprennent les sociétés traditionnelles*, Gallimard, NRF essais.

Dupret B (2000), *Au nom de quel droit ? Répertoires juridiques et référence religieuse dans la société égyptienne musulmane contemporaine*, LGDG / CEDEJ / Éd. de la Maison des sciences de l'Homme, Paris/Le Caire.

Dupret B. (2000 b), *Droit et sociologie de la norme*, dans *Annuaire de l'Afrique du Nord*, Centre national de la recherche scientifique ; Institut de recherche et d'études sur le monde arabe et musulman (IREMAM) (es.), Paris, Éditions du CNRS, vol. 37, p. 495-521.

Dupret B. (2004), « Le droit comme accomplissement pratique. Deux anecdotes et une suggestion », *Cahiers d'anthropologie du droit*, Droit & Cultures (« Anthropologie et droit : Intersections et confrontations »), p. 137-43.

Dupret B. (2005), « Droit et expertise dans une perspective praxéologique – Présentation », *Droit & Société*, n° 61, p. 619-625.

Dupret B. (2006), *Droit et sciences sociales*, Paris, Armand Colin.

Dupret B. (2006 b), *Le jugement en action : ethnométhodologie du droit, de la morale et de la justice en Égypte*, Genève/Le Caire, Librairie Droz/Cedej.

Dupret B. (2007), « What is islamic law ? A praxiological answer and an Egyptian case study », *Theory, Culture and Society*, 24(2), p. 79-100.

Dupret B. (2011), *Practices of Truth, an ethnomethodological inquiry into Arab contexts*, Pragmatics & Beyond New Series, 214, xiv.

Dupret B. (dir.) (2012), *La charia aujourd'hui. Usages de la référence au droit islamique*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches ».

Dupret B. (2014), « Le code en tant qu'accomplissement pratique. Respécification ethnométhodologique et cas d'étude égyptien », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n° 27, p. 73-92.

Dupret B., Ben Hounet Y. (2015), « Pratique du droit et propriétés au Maghreb dans une perspective comparée », *L'Année du Maghreb*, 2015-II.

Dupret B., Buskens L. (2011), « L'Invention du droit musulman. Genèse et diffusion du positivisme juridique dans le contexte normatif islamique » dans Pouillon F. et Vatin J.-C. (dir.), *L'Orient créé par l'Orient*, Paris, Karthala, P ; 71-92.

El Farah A. (2015), *La réforme du régime des terres collectives : vers plus d'équité et de justice sociale*, Assises nationales sur la politique foncière de l'État et son rôle dans le développement économique et social, maroc.ma.

Fernandez J. (1999), « Passages à Tanger », *Socio-anthropologie* [En ligne], 6 | 1999.

Ferrié J.-N. (2013), *Faire des sciences sociales au Maroc ou sur le Maroc ?*, édito, Centre Jacques Berque, Rabat, cjb.ma.

Ferrié J.-N., RADI S. (2013), « Le doux poison du culturalisme : La mentalité, les croyances et les règles dans Au seuil de la vie marocaine de Louis Brunot » dans Brunot L., *Au seuil de la vie marocaine : Les coutumes et les relations sociales chez les Marocains*, Rabat, Centre Jacques-Berque.

Filali Meknassi R. (1994), « Transformations sociales et mutations juridiques au Maroc » dans *Politiques législatives : Égypte, Algérie, Tunisie, Maroc*, CEDEJ, Égypte/Soudan, p. 59-78.

Fillieule O., Péchu C. (1993), *Lutter ensemble. Les théories de l'action collective*, Paris, Éditions L'Harmattan, Collection Logiques politiques.

Fleury A., « Public/privé : la (re)distribution des rôles dans la production des espaces publics à Paris et à Berlin », *Métropoles*, n° 8.

Fornel M. (de), Ogien R., Quéré L. (2001), *L'ethnométhodologie. Une sociologie radicale*, Paris, Colloque de Cerisy, Repères, La Découverte.

Fouquet A. (2009), « L'Évaluation des politiques publiques. Concepts et enjeux » dans Rosa S. (dir.), *Évaluer les politiques publiques pour améliorer l'action publique : Une perspective internationale*, Vincennes, Institut de la gestion publique et du développement économique, p. 21-33.

Ghazali A. (2005), « Le processus de réforme et de mise à niveau de la justice et les réformes dédiées à assurer le règne de la loi » dans *50 ans de développement humain et perspectives 2025*.

Ghomari M. (2002), « L'espace limitrophe : Pratiques habitantes et représentations territoriales » dans Kerrou M. (dir.), *Public et privé en Islam : Espaces, autorités et libertés*, Tunis, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, p. 199-221.

Gusfield J. (2009), *La culture des problèmes publics. L'alcool au volant : la production d'un ordre symbolique*, Paris, Collection Études sociologiques, Economica.

Gutwirth S. (2013), « Le contexte du droit ce sont ses sources formelles et les faits et moyens qui exigent son intervention », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 2013/1 (Volume 70), p. 108-116.

Habraken N. J. (1998), *The Structure of the Ordinary. Form and Control in the Built Environment*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts.

Hassenteufel P. (2011), *Sociologie politique : l'action publique*, Paris, Collection U, Armand Colin.

Lagroye J., Offerlé M. (2010), *Sociologie de l'institution*, Paris, Belin.

Lascoumes P., Le Bourhis J.-P. (1998), « Le bien commun comme construit territorial. Identités d'action et procédures », *Politix*, n° 42, p. 37-66.

Lascoumes P. (2003), « L'utilisateur : acteur fictif ou vecteur de changement dans la politique de santé ? », *les Tribunes de la santé*, n° 1, p. 59-70.

Lascoumes P., Le Galès P. (2012), *Sociologie de l'action publique*, 2<sup>ème</sup> édition, Paris, Armand Colin.

Latour B. (2002), *La Fabrique du droit. Une ethnographie du Conseil d'État*, Paris, La Découverte.

Laroui A. (1977), *Les origines sociales et culturelles du nationalisme marocain 1830-1912*. Paris, Maspero.

Lowi T. J. (1972), « Four Systems of Policy, Politics and Choice », *Public Administration*, 32(4), p. 298-310.

Maynard D. W., Clayman S. E. (2003), « Ethnomethodology and Conversation Analysis », dans Reynolds L.T. et Herman-Kinney N. (dir.), *Handbook of Symbolic Interactionism*, Walnut Creek, CA, Altamira Press, p. 173-202.

Melliti I. (2002), « Seuils, passages et transitions La liminarité dans la culture maghrébine » dans Kerrou M. (dir.), *Public et privé en Islam : Espaces, autorités et libertés*, Tunis, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, p. 175-197.

Merlin P., Choay F. (1988), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses universitaires de France.

Messaoudi L. (1995), « Grandeurs et limites du droit musulman au Maroc » dans *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 47 n° 1, p. 146-154.

Mouaquit M. (2012), « Marginalité de la charia et centralité de la Commanderie des croyants : le cas paradoxal du Maroc » dans Baudouin Dupret (dir.), *La charia aujourd'hui. Usages de la référence au droit islamique*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches », p. 141-151.

Mouaqit M. (2016), « Droit et changement politique et social au Maroc » dans Dupret B., Rhani Z., Boutaleb A., Ferrié J.-N. (dir.) *Le Maroc au présent. D'une époque à l'autre, une société en mutation*, Centre Jacques Berque, Fondation du Roi Abdul-Aziz Al Saoud pour les Études Islamiques et les Sciences Humaines, p. 815-840.

Mouloungui C. (2001), *Notions fondamentales du droit*, Paris, Éditions L'Harmattan.

Muller P. (2004), « L'État en action revisité », *Pôle Sud*, vol. 21, n° 2, p. 31-42.

Muller P. (2011), *Les politiques publiques*, Paris, collection Que sais-je ?, PUF.

Naciri M. (1985), « L'aménagement de l'espace territorial au Maroc : lieux d'autonomie et centralisation étatique » dans P.-R. Baduel, *États, territoires et terroirs au Maghreb*, Paris, CNRS, p. 225-242.

Nissabouri A. (2005), « L'arabisation : politique et enjeu de pouvoir au Maroc » dans Schuwer M. (dir.), *Parole et pouvoir. Enjeux politiques et identitaires*, Presses Universitaires de Rennes, p. 213-238.

N'Diaye M. (2012), *La politique constitutive au Sud : refonder le droit de la famille au Sénégal et au Maroc*, Thèse pour le doctorat en science politique, Université Montesquieu Bordeaux IV, École doctorale de science politique, Sciences Po Bordeaux.

Pascon P., Bouderbala N. (1970), « Le droit et le fait dans la société composite : Essai d'introduction au système juridique marocain », *Bulletin économique et social du Maroc (BESM)*, n° 131, Rabat, p. 1-17.

Pascon P. (1971), « La formation de la société marocaine », *Bulletin économique et social du Maroc*, n° 120-121.

Piermay J.-C. (2010), « Le Makhzen est-il soluble dans la mondialisation ? », *EchoGéo*, 13.

Peraldi M. (2007), « Économies criminelles et mondes d'affaires à Tanger », *Cultures et Conflits*, n° 68, p. 111-125.

Philifert P. (2010), « Maroc : des études urbaines saisies par le changement ? », *Géocarrefour*, vol. 85/4.

Planel S. (2009), « Transformations de l'État et politiques territoriales dans le Maroc contemporain », *L'Espace Politique*, 7 (2009-1).

Reynaud J.-D. (1989), *Les règles du jeu : l'action collective et la régulation sociale*, Paris, Armand Colin.

Rherrousse F. (2013), *Quel modèle de codification pour le droit marocain ?*, Conférence sur les mutations sociales et enjeux de la réforme du droit et de la justice à la lumière de la constitution du Royaume, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Fès, département de droit privé.

Rousset M. (1992), « Politique administrative et contrôle social » dans Santucci J.-C. (dir.), *Le Maroc actuel. Une modernisation au miroir de la tradition ?*, IREMAM, Collection connaissance du monde arabe, Aix-en-Provence, p. 151-169.

Rousset M. (2014), *Le droit de propriété face aux spoliations au Maroc*, Association pour le Droit et la Justice au Maroc (ADJM), droitjusticemaroc.fr.

Sacks H. (1997), « The Lawyer's Work » dans Travers M. et Manzo J.-F. (dir.), *Law in action : Ethnomethodological and conversation analytic approaches to law*, Aldershot, Dartmouth/ashgate.

Serverin E. (2000), *Sociologie du droit*, Paris, La Découverte.

Sitri Z. (2014), « Le foncier et la promotion de l'investissement : cadre juridique et enjeux de mobilisation », Actes de la Journée d'étude *Une approche transversale de la question foncière au Maroc : aspects juridiques et institutionnels*, co-organisée par Stéphane Gignoux et Zineb Sitri au Centre Jacques Berque le 24 octobre 2014.

Soulet M.-H. (dir.) (2004), *Agir en société. Engagement et mobilisation aujourd'hui*, Fribourg, Academic Press Fribourg, Collection Res Socialis, Volume 19.

Tamanaha B. Z. (1993) « The Folly of the -Social Scientific- Concept of Legal Pluralism », *Journal of Law and Society*, 20(2), p. 192-217.

Thoenig J.-C. (2004), « Politique Publique », dans Boussaguet L. et autres (dir.), *Dictionnaire des politiques publiques*, Paris, Presse de la fondation nationale des sciences politiques, p. 326-333.

Tozy M. (1999), *Monarchie et islam politique au Maroc*, Paris, Presses de Sciences Po.

Vanderlinden J. (1989), « Return to legal pluralism : twenty years later », *Journal of legal pluralism and unofficial law*, n° 28, p. 149-157.

Vanderlinden J. (1997), « À propos de la création du droit en Afrique. Regards d'un absent » dans Darbon D., Du Bois de Gaudusson J. (dir.), *La création du droit en Afrique*, Paris, Karthala, p. 11-40.

Le Roy E. (dir.) (2003), *Les pluralismes juridiques*, Cahiers d'anthropologie du droit, Karthala.

Wittgenstein L. (1967), *Philosophical Investigations* (traduction par Anscombe G.E.M. de *Philosophische Untersuchungen*, Suhrkamp, 1953), Oxford et Cambridge, Blackwell (traduction française : Klossowski P., Paris, Gallimard, 1961).

Zaganiaris J. (2015), *Le Maroc, société composite, société plurielle : hommage au sociologue Paul Pascon (1923-1985)*, Huff Post, édition électronique du 01/05/2015.

Zaki L. (2006), « L'écriture d'une thèse en sciences sociales : entre contingences et nécessités », *Genèses*, 2006/4, p. 112-125.

