



Copropriété des immeubles bâtis au Maroc

Présenté par : Lahcen BOURAMDANE

IGT et Juriste, Vice Président du Conseil Régional de Rabat Salé
Kénitra

Abidjan, 4 Septembre 2025

Plan

Définitions et historique de la copropriété au Maroc

Dossier technique de copropriété

Plan topographique de copropriété

Règlement de copropriété

Dépôt et vérification du dossier technique de copropriété

C'est quoi une copropriété?

Copropriété :

On parle de **copropriété** dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble.

Le **copropriétaire** contrairement au **coindivisaire** est le propriétaire d'un ou de plusieurs fractions **privatives** et d'une quote-part indivise de propriété des **parties communes** de l'immeuble (par exemple : sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs ...).

Ces parts de propriété des parties communes sont fixés par un ingénieur géomètre topographe à travers un état descriptif de division.



Loi n° 30-93 relative à l'exercice de la profession d'ingénieur géomètre-topographe

Article Premier : L'ingénieur géomètre-topographe est chargé, en son propre nom et sous sa responsabilité, de procéder à toutes études ou opérations, d'établir tous plans et documents y relatifs relevant de la géodésie, la cartographie topographique, des levés cadastraux à toutes échelles et par tout procédé, de la délimitation des biens fonciers, de l'expertise foncière, **de la copropriété** et des lotissements tels que prévus par les articles 4 1°, 14 et 16 (alinéa 2) de la loi n° 25 90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992). Il peut effectuer également et dans les mêmes conditions les études et travaux topographiques relatifs aux opérations de levés et d'implantation, au remembrement, à l'aménagement du territoire, au bâtiment et aux travaux publics.

Historique des textes applicables

1. Article 126 Dahir du 02 juin 1915

ART. 126. — Lorsque des différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et les toits sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

1915

2. Dahir du 16 Novembre 1946

1946

3. Loi 18-00 relative au statut de la Copropriété des immeubles bâtis,

2002

4. loi 106-12 qui complétée et modifiée la loi 18-00.

2016

Dossier technique de copropriété

La norme cadastrale n°03/ANCFCC/DC est la principale référence fixant :

- Les normes de présentation des plans topographiques de copropriété
- Le contenu du Règlement de copropriété
- Calcul des tantième et quotes-parts d'indivision
- Etapes de Vérification du dossier de copropriété par le service du Cadastre
- Composition du dossier à déposer à la Conservation foncière

Dossier technique de copropriété

Le dossier technique de copropriété est composé de 3 pièces principales et plusieurs pièces accessoires :

- Le plan topographique de copropriété
- Le Règlement de Copropriété
- Le procès verbal de bornage de copropriété (PV descriptif de division)

Plan Topographique de copropriété

Présentation des plans topographiques de copropriété :

Les plans à établir **après construction de l'immeuble** de manière à être rigoureusement conformes à l'état des lieux doivent être établis, par un Ingénieur Géomètre Topographe exerçant à titre privé **dûment inscrit au tableau de l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes** :

- à l'échelle convenable (1/50 ou 1/100)
- Les dimensions de ces plans ne doivent pas excéder pour le cadre 0.60m*0.90m et pour le calque 0.75m*1.00m.

Dans le cas où les dimensions de l'immeuble ne permettent pas le représenter sur une seule feuille, il y aurait lieu d'établir un plan **en plusieurs feuilles**.

Plan Topographique de copropriété

Sur ces plans ou feuilles seront mentionnés :

- Les Numéros de bornes de la propriété.
- Trait discontinu quand la fraction comprend une partie en surplomb sur le domaine municipal pour limiter la partie à l'intérieur du titre de celle située à l'extérieur.
- Les numéros des titres riverains ainsi que leurs consistances.
- Les noms de rues, places, avenues, etc. bordant la propriété
- Les cotes (dimensions) principales de chacune de pièces ou éléments composant les balcons, encorbellements, etc.
- Les limites du périmètre de chaque local ou appartement constituant une partie privatives.
- La nature ou la destination de chaque pièce ou élément commun.

Plan Topographique de copropriété

Sur ces plans ou feuilles seront mentionnés :

- Par des hachures, les parties communes, construites ou non ; toutefois, les vides resteront en blanc (vide sur cour, sur jardin, vide gaine, d'ascenseur, etc.). ces hachures seront plus prononcées encore pour les piliers et les éléments de structure.
- Les parties communes ainsi que les parties individuelles seront affectées d'un indice inscrit au centre d'un cercle de 1 cm de diamètre. Ces indices commenceront à 1 à la partie la plus basse et iront en croissant jusqu'à la terrasse, niveau par niveau, tout en tenant compte des dispositions de numérotage des parties liées décrites ci-après.

Plan Topographique de copropriété

Règles de numérotation et indices :

Signification de la nomenclature 5-5a, 1-1A?

Les balcons, encorbellement, ou parties en empiètement qui sont à l'extérieur du titre foncier porteront le même numéro d'indice, affecté d'un exposant formé d'une lettre minuscule ou d'un chiffre :

- pour les balcons, encorbellement : la fraction aura, par exemple, comme appellation 1-1^a. avec « 1 » la partie à l'intérieur du titre foncier, « 1^a, 1^b, ... » les parties en dehors du titre foncier.
- Pour les empiètements : la fraction aura, par exemple, comme appellation 1-1¹. avec « 1 » la partie à l'intérieur du titre foncier, « 1¹, 1², ... » les parties des constructions chevauchant sur les propriétés riveraines.
- Dans le cas des duplex ou triplex la partie inférieure portera l'indice x la partie en duplex l'indice xA et la partie en triplex l'indice xB.

Plan Topographique de copropriété

Numérotation et indices :

Signification de la nomenclature 5-5a, 1-1A?

- Dans le cas des duplex ou triplex la partie inférieure portera l'indice x la partie en duplex l'indice xA et la partie en triplex l'indice xB.

Exemple d'un triplex :

Au rez-de-chaussée indice **1** ;

Au 1^{er} étage **1A** ;

Au 2^{ème} étage **1B**.

Dans le cas des parties liées, la fraction principale (appartement, bureau, etc.) portera l'indice x et les fractions qui lui sont liées (buanderie, débarras, etc.) porteront les indices xA, xB , etc.



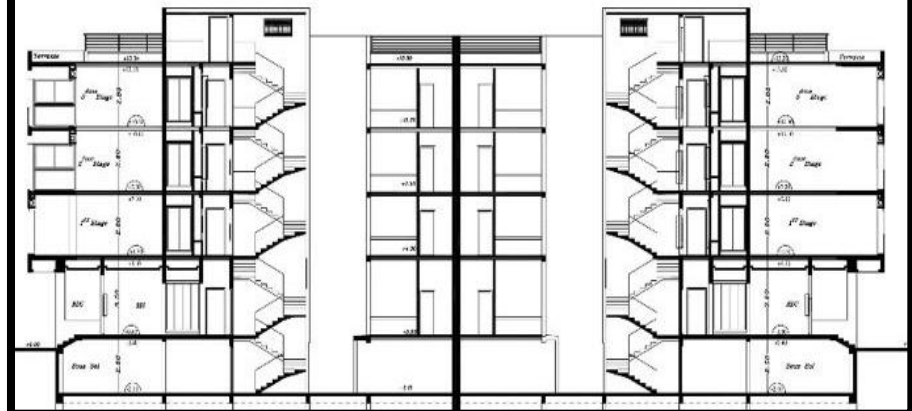
Plan Topographique de copropriété

Tableaux et coupes :

- Un tableau de contenances arrêté au m², donnera les surfaces de chacune des parties privatives et communes de chaque niveau. Les liaisons entre parties, seront mentionnées en observations.

[illegible]

Echelle des hauteurs au 1/100



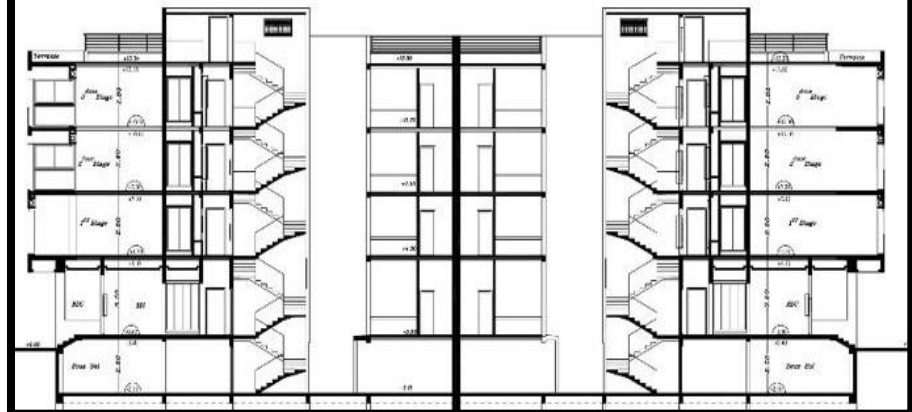
Plan Topographique de copropriété

Tableaux et coupes :

- une coupe verticale des hauteurs.
- Le 0.00 étant la cote du trottoir au milieu de la façade principale.
- Les profondeurs des caves et des sous-sols seront donc cotées négativement. On donnera les cotes au-dessous et au-dessus de chaque dalle séparant deux niveaux.
- L'épaisseur des dalles sera hachurée (partie commune).
- En cas des plusieurs façades principales, pour un bâtiment édifié sur un terrain en pente, la côte 0.00 sera appliquée au rez-de-chaussée le plus bas.

Appartement	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface
Appartement	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface
Appartement 1	5000/50	5	100	100	Appartement	5000/50	5
Appartement 2	5000/50	6	200	200	Appartement	5000/50	6
Appartement 3	5000/50	7	300	300	Appartement	5000/50	7
Appartement 4	5000/50	8	400	400	Appartement	5000/50	8
Appartement 5	5000/50	9	500	500	Appartement	5000/50	9
Appartement 6	5000/50	10	600	600	Appartement	5000/50	10
Appartement 7	5000/50	11	700	700	Appartement	5000/50	11
Appartement 8	5000/50	12	800	800	Appartement	5000/50	12
Appartement 9	5000/50	13	900	900	Appartement	5000/50	13
Appartement 10	5000/50	14	1000	1000	Appartement	5000/50	14
Appartement 11	5000/50	15	1100	1100	Appartement	5000/50	15
Appartement 12	5000/50	16	1200	1200	Appartement	5000/50	16
Appartement 13	5000/50	17	1300	1300	Appartement	5000/50	17
Appartement 14	5000/50	18	1400	1400	Appartement	5000/50	18
Appartement 15	5000/50	19	1500	1500	Appartement	5000/50	19
Appartement 16	5000/50	20	1600	1600	Appartement	5000/50	20
Appartement 17	5000/50	21	1700	1700	Appartement	5000/50	21
Appartement 18	5000/50	22	1800	1800	Appartement	5000/50	22
Appartement 19	5000/50	23	1900	1900	Appartement	5000/50	23
Appartement 20	5000/50	24	2000	2000	Appartement	5000/50	24
Appartement 21	5000/50	25	2100	2100	Appartement	5000/50	25
Appartement 22	5000/50	26	2200	2200	Appartement	5000/50	26
Appartement 23	5000/50	27	2300	2300	Appartement	5000/50	27
Appartement 24	5000/50	28	2400	2400	Appartement	5000/50	28
Appartement 25	5000/50	29	2500	2500	Appartement	5000/50	29
Appartement 26	5000/50	30	2600	2600	Appartement	5000/50	30
Appartement 27	5000/50	31	2700	2700	Appartement	5000/50	31
Appartement 28	5000/50	32	2800	2800	Appartement	5000/50	32
Appartement 29	5000/50	33	2900	2900	Appartement	5000/50	33
Appartement 30	5000/50	34	3000	3000	Appartement	5000/50	34
Appartement 31	5000/50	35	3100	3100	Appartement	5000/50	35
Appartement 32	5000/50	36	3200	3200	Appartement	5000/50	36
Appartement 33	5000/50	37	3300	3300	Appartement	5000/50	37
Appartement 34	5000/50	38	3400	3400	Appartement	5000/50	38
Appartement 35	5000/50	39	3500	3500	Appartement	5000/50	39
Appartement 36	5000/50	40	3600	3600	Appartement	5000/50	40
Appartement 37	5000/50	41	3700	3700	Appartement	5000/50	41
Appartement 38	5000/50	42	3800	3800	Appartement	5000/50	42
Appartement 39	5000/50	43	3900	3900	Appartement	5000/50	43
Appartement 40	5000/50	44	4000	4000	Appartement	5000/50	44
Appartement 41	5000/50	45	4100	4100	Appartement	5000/50	45
Appartement 42	5000/50	46	4200	4200	Appartement	5000/50	46
Appartement 43	5000/50	47	4300	4300	Appartement	5000/50	47
Appartement 44	5000/50	48	4400	4400	Appartement	5000/50	48
Appartement 45	5000/50	49	4500	4500	Appartement	5000/50	49
Appartement 46	5000/50	50	4600	4600	Appartement	5000/50	50
Appartement 47	5000/50	51	4700	4700	Appartement	5000/50	51
Appartement 48	5000/50	52	4800	4800	Appartement	5000/50	52
Appartement 49	5000/50	53	4900	4900	Appartement	5000/50	53
Appartement 50	5000/50	54	5000	5000	Appartement	5000/50	54

Echelle des hauteurs au 1/100



Règlement de copropriété

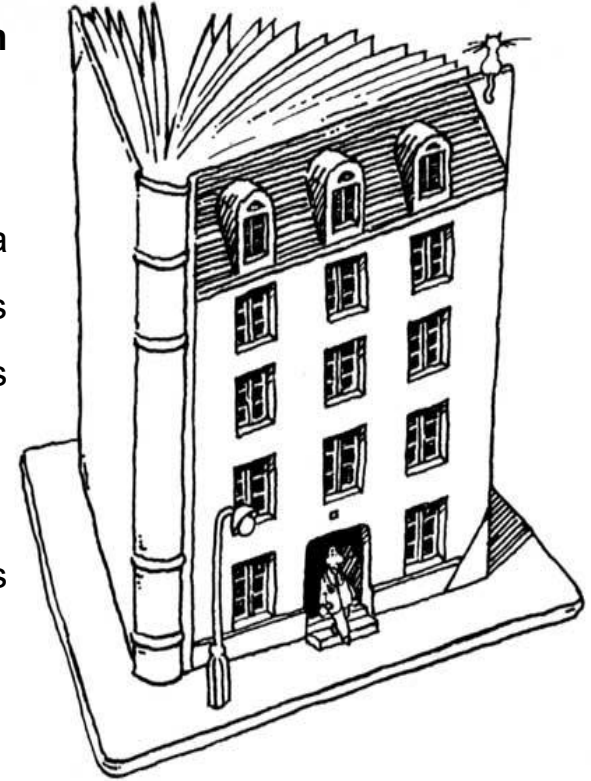
Le règlement de copropriété se compose de quatre parties (selon la norme ANCFCC) :

Un préambule portant sur : Intention de soumettre l'immeuble à la copropriété, la description générale de l'immeuble : références foncières, superficie, situation, constructions édifiées, usage des parties privatives et communes, nombre de niveaux, etc. ;

Une description sommaire de la division avec indication des différentes parties privatives et communes le composant.

Un tableau de répartition des quotes-parts et tantièmes d'indivision.

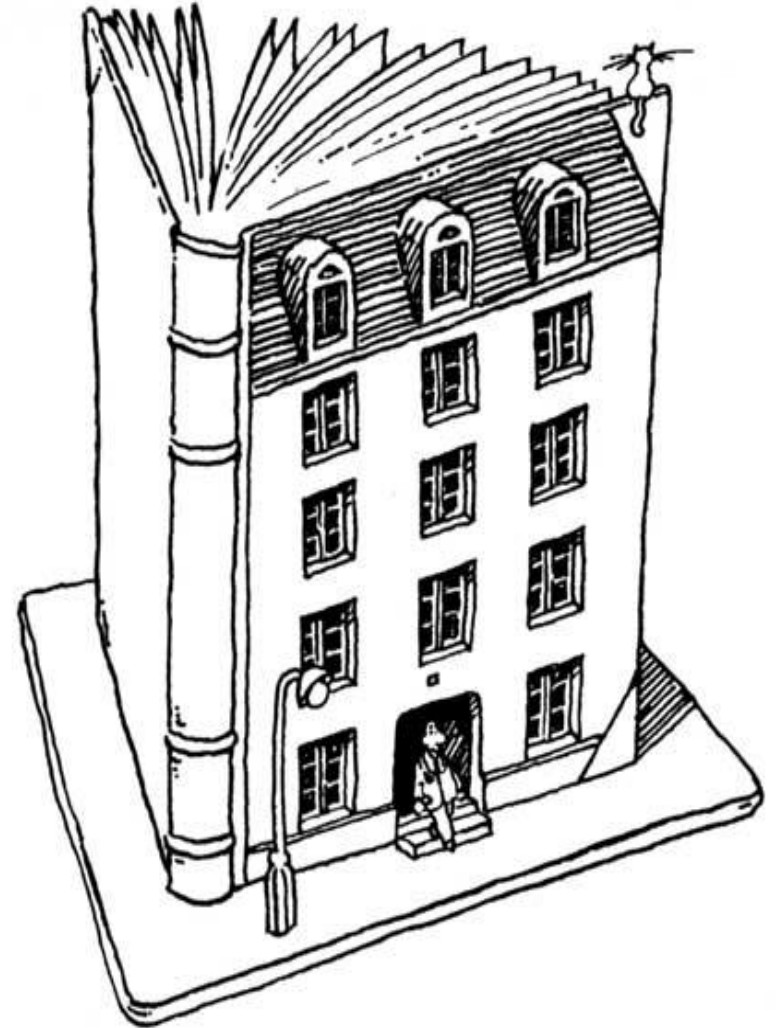
une partie réglementaire qui compte : L'objet du règlement ; La destination, les règles d'administration des parties communes, Le nombre de voix pour chaque partie privative, les règles de gestion du syndicat.



Règlement de copropriété

La 4^{ème} partie du règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants:

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale ainsi que les critères de désignation du syndic et de son adjoint et, le cas échéant, du conseil syndical.
- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divise.



Règlement de copropriété

Tableau des des quotes-parts et tantièmes d'indivision.

INDICE DES PARTIES		CONSISTANCE	SITUATION	SUPERFICIE (en m²)		QUOTE- PART DE TERRAIN (en m²)	TANTIEMES D'INDIVIDION AU 1/1000 OU 1/10000	OBSERVATIONS
PRIVATIVES	COMMUNES			INTERIEUR DU TITRE	AVEC SURPLOMB			

Règlement de copropriété

Le nombre des voix des copropriétaires :

est calculé en fonction de la superficie de la partie privative.

S_i = Superficie de la partie privative i.

NV_i = Nombre de voix du propriétaire de la partie privative i.

S = Superficie totale des parties privatives de l'immeuble.

$$NV_i = (S_i/S) * 100$$

Règlement de copropriété

$$\text{Quote-part du terrain} = \frac{\text{Surface de la partie privative} \times \text{Surface de l'assiette}}{\text{Total des Surface des parties privatives}}$$

$$\text{Quotes-parts d'indivision} = \frac{\text{Surface de la partie privative} \times N}{\text{Total des Surface des parties privatives}}$$

N= nombre de millième (1.000 ou 10.000)

Cette formule détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes et ce conformément aux disposition de l'article 6 de la loi 18-00 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12.

Dépôt et vérification du dossier technique de copropriété

Formalité de dépôt d'un dossier technique de copropriété :

- Autorisation de construire
- Les plans d'architecture NEVARIETUR
- **Plans topographiques définissant les parties individuelles et communes de l'immeuble.**
- **Règlement de copropriété dûment signé par le propriétaire ;**
- Procès-verbal de mise en concordance, le cas échéant ;
- Procès-verbal de division portant description détaillée des parties privatives, et communes de l'immeuble ;

Dépôt et vérification du dossier technique de copropriété

Vérification du dossier de copropriété et délivrance du récépissé de dépôt :

- La vérification de la conformité des plans avec l'état des lieux (nombre de niveaux, nombre des parties privatives, etc.) ;
- Contrôle terrain : la vérification des cotes par sondages (tolérance 5 cm)

En suite de cette vérification, le service du cadastre doit remettre au requérant ou à son mandataire les pièces suivantes revêtues du visa du chef de service :

- ✓ Le récépissé de dépôt du dossier de copropriété et de la mise en concordance.
- ✓ Le règlement de copropriété;
- ✓ 2 tirages de plans topographiques de copropriété pour chaque partie privative ;
- ✓ 2 tirages de plans topographiques de copropriété pour chaque niveau;

Merci pour votre attention!

Si vous avez des questions?

Lbouramdane.lb@gmail.com

+212 661 078 285

•Site web: www.onigt.org