

Enquête : Copropriété au Maroc, la souffrance en commun

Vivre en copropriété n'est pas facile. Les copropriétaires doivent respecter plusieurs obligations imposées par la nouvelle loi 18 00 en vigueur depuis le mois d'octobre 2002.

A Tanger comme à Casablanca, le parc immobilier se compose des immeubles de haut et de moyen standing, sans oublier les logements sociaux. Ils sont ainsi répartis en plusieurs copropriétés. Et la gestion des parties communes de chacun de ces immeubles, selon la loi 18 00 sur la copropriété, est assurée par l'un d'entre eux ou par un syndic professionnel. «Mais la notion du syndic est absente chez la plupart des habitants de la ville de Tanger qui sont encore réticents à recourir à nos services», assure le directeur d'une société de gestion de syndic, Hicham Ayassin. Les parties communes de la moitié des résidences à Tanger «sont gérées par un habitant désigné généralement par des copropriétaires sans conformité avec la loi sur la copropriété en vigueur», précise Rachida A, employée d'une agence immobilière. La plupart des copropriétaires ignorent l'utilité d'un syndic. «Mais ils cotisent pour employer un concierge et une femme de ménage pour l'entretien et le nettoyage des parties communes», souligne M. Ayassin, faisant remarquer que «le règlement de la copropriété portant sur la promulgation de la loi 18 00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis est une convention obligatoire établie entre les copropriétaires et qui régit l'immeuble en copropriété». Un conseil syndical, explique M. Ayassin, «doit être tenu d'abord pour l'élection d'un président. Les copropriétaires procéderont par la suite à l'établissement d'un procès verbal et la désignation d'un syndic». Et de poursuivre que «seuls les copropriétaires des immeubles de haut standing optent pour les services d'un syndic professionnel. Pour les copropriétaires des autres types de logements moyens, ils sont généralement insolvable. En cas d'impayé, nous accordons des possibilités pour le paiement sans faire recours à la justice». Comme c'est le cas pour Tanger, peu de Casablancais ont compris l'utilité d'un syndic, qu'il s'agisse d'un copropriétaire élu à ce poste ou d'un professionnel de ce genre de prestations. D'ailleurs, des parties communes de la plupart des immeubles situés dans les grands quartiers de Casablanca sont dans un grave état de vétusté : des escaliers fissurés, des cages d'ascenseurs endommagés, sans compter les pannes à répétition de l'éclairage et des ascenseurs... Ces bâtiments ont recours parfois à un concierge assurant à la fois leur entretien, leur garde ainsi que leur nettoyage. Dans ces cas, ni les propriétaires ni les locataires ne respectent les dispositions des règlements de copropriété. Alors que ce secteur a été bien réglementé depuis 1946 et dont le texte a été modifié en 2002. «Cette nouvelle loi vient renforcer notre métier et nous protéger puisqu'en cas de non-paiement par un résident, le syndic a le droit de le poursuivre en justice. Cela peut aller jusqu'à la mise en hypothèque du titre foncier et du mobilier», précise Jamal Raji, syndic professionnel.

Pour la plupart des syndics bénévoles, la gestion des immeubles en copropriété est une grande responsabilité. «Surtout que les copropriétaires ne respectent pas leurs obligations. Quelques-uns refusent de payer régulièrement leur cotisation. D'autres considèrent le concierge comme leur propre serviteur et le charge de leur faire des courses ou de garder leurs enfants», indique Marzouk G, un syndic élu. Et d'ajouter que «quelques propriétaires se disent non concernés par l'état des parties communes de l'immeuble et refusent de payer leur cotisation. Je trouve ainsi des difficultés à régler le salaire du concierge et de la femme de ménage, les frais d'électricité, d'eau ainsi que l'entretien mensuel de l'ascenseur». Pour les syndics professionnels, les syndics bénévoles ne sont pas des connaisseurs pour expliquer aux copropriétaires les dispositions de la loi 18 00 sur la copropriété. «C'est ainsi que des copropriétaires procèdent à des travaux d'extension de leur habitation ou de changement de

leur balcon sans prendre l'avis de l'ensemble des habitants de l'immeuble. Ils risquent de ce fait de toucher à la stabilité des structures, à l'architecture ou à l'esthétique de l'immeuble», précise M. Ayassin. La nouvelle loi 18 00 stipule notamment que chaque habitant d'un immeuble en copropriété doit veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par son fait ni par celui des personnes de sa famille ni par celui des visiteurs, et en général toute personne dont il est responsable. «J'interviens parfois pour régler des problèmes de litiges entre voisins ou pour mettre un terme aux bruits causés par quelques résidents bruyants», affirme Marzouk G.M. Raji attribue aux notaires la responsabilité de sensibiliser «les nouveaux propriétaires aux règles de la vie en copropriété en leur remettant une copie du nouveau règlement de la copropriété». Selon les copropriétaires des immeubles syndiqués, le syndic doit être une personne de confiance. «Notre syndic est obligé de démissionner parce qu'il est en train de déménager. Ce poste a suscité la convoitise d'une copropriétaire qui a toujours voulu transformer ses quatre appartements en bureaux mais sans y parvenir. Sa candidature a été rejetée et nous sommes en train de choisir entre deux personnes de confiance respectueuses et respectées», déclare Karim Raïchi, commerçant habitant dans un immeuble au centre-ville de Tanger.

Le 14-12-2007

Par : **Najat Faïssal** Aujourd'hui Le Maroc

DNCR à Tanger