



Le nouveau plan comptable marocain pour les copropriétés : Guide complet pour les syndics

Description

Depuis le 31 mars 2025, le décret publié au Bulletin Officiel n°7391 instaure un cadre comptable modernisé et rigoureux pour les syndics de copropriétaires. Pour tout professionnel ou bénévole gérant un immeuble, la question n'est plus « faut-il se conformer ? » mais « comment le faire efficacement ? »

Qu'est-ce que le plan comptable marocain et pourquoi s'applique-t-il aux syndics ?

Le Code Général de Normalisation Comptable (CGNC) pose depuis longtemps les bases de la comptabilité au Maroc. Mais jusqu'à présent, les syndicats des copropriétaires évoluaient dans un vide réglementaire : l'article 24 de la Loi 18-00 imposait au syndic de « tenir la comptabilité » sans préciser comment.

Cette réforme s'inscrit dans le prolongement de la Loi 18-00 sur la copropriété des immeubles bâtis, modifiée en 2016 par la Loi 106-12, qui avait défini les bases d'une meilleure gouvernance. Il manquait cependant l'essentiel : un référentiel comptable contraignant, comparable et normalisé. C'est désormais chose faite.

Le nouveau décret : les 5 piliers de la réforme

Le décret comble enfin le vide en définissant un référentiel comptable complet, proportionné à la taille de la copropriété, et en introduisant des garde-fous pour sécuriser la gestion des immeubles. Concrètement, cinq piliers structurent cette réforme :

1. **Adoption de la comptabilité d'engagement**, les charges sont enregistrées dès leur constatation, pas au moment du paiement.

2. **Obligation du budget prévisionnel** le budget prévisionnel doit être approuvé par l'assemblée générale du syndicat.
3. **Création d'un bilan patrimonial** intégrant les parties communes et les fonds de travaux.
4. **Exigence d'archivage** les pièces justificatives doivent être conservées pendant 5 ans, avec transmission obligatoire des documents en cas de changement de syndic.
5. **Standardisation des états de synthèse** pour permettre la comparabilité entre copropriétés.

Structure du plan comptable : les 7 classes adaptées aux copropriétés

Le nouveau référentiel ne reprend pas mécaniquement le Plan Comptable Général des Entreprises (PCGE). Il impose un plan comptable à sept classes, inspiré du PCG mais adapté : la Classe 1 couvre les provisions, fonds de réserve et résultat ; la Classe 3 regroupe les créances (charges non réglées, avances) ; la Classe 4 concerne les dettes envers prestataires, État et fournisseurs d'énergie.

Les Classes 6 et 7 permettent de distinguer les charges de maintenance des charges de personnel, tandis que la numérotation décimale à quatre chiffres assure une ventilation précise de chaque rubrique. Cette nomenclature est le socle de la **transparence financière** que le législateur cherche à imposer.

Pour aller plus loin dans la compréhension technique de ces classes, consultez notre article dédié : **Comprendre le plan comptable marocain pour les copropriétés : classes, comptes et nouvelles obligations**

Les 3 régimes d'obligations selon vos recettes annuelles

C'est ici que la forme se distingue par son pragmatisme. Le décret crée trois catégories basées sur le montant des charges appelées durant l'exercice :

Régime	Recettes annuelles	Obligations principales
Simplifié	≤ 200 000 DH	Suivi des quotes-parts, annexes allégées
Intermédiaire	200 000 à 500 000 DH	États simplifiés, bilan et compte de résultat simplifiés
Complet	≥ 500 000 DH	Bilan détaillé, journal chronologique, annexes complètes

Au-delà du million de dirhams de recettes, la certification des comptes par un expert-comptable ou commissaire aux comptes devient obligatoire.

Un point critique souvent sous-estimé : la catégorie se détermine sur les recettes **appelées** et non encaissées. Utiliser le mauvais chiffre peut entraîner une classification erronée, des annexes manquantes, et le refus d'approbation des comptes en assemblée générale.

Ce qui change concrètement pour le syndic au quotidien

La fin de la comptabilité de caisse. L'enregistrement d'une facture de maintenance ne se fait plus à la date du règlement, mais dès sa réception. Ce basculement vers la **comptabilité d'engagement** impose une rigueur nouvelle dans le suivi quotidien.

La gestion des provisions pour travaux. Le bilan patrimonial intègre désormais un fonds de réserve dédié aux travaux lourds. Anticiper ces dépenses évite les appels de fonds brutaux qui fragilisent la relation avec les copropriétaires.

La comparaison de l'assemblée générale. Des comptes normalisés, présentés selon la nomenclature du décret, permettent d'obtenir le quitus sans contestation. Les assemblées générales deviennent plus efficaces : les copropriétaires disposent d'informations claires pour décider sur le budget et les travaux à entreprendre.

Les sanctions. Un syndic non conforme s'expose à la révocation par l'assemblée générale selon l'article 19 de la Loi 18-00, à la majorité des 3/4, et à l'engagement de sa responsabilité civile pour mauvaise gestion.

Comment réussir votre transition ?

La transition vers le nouveau plan comptable marocain se déroule en trois étapes.

Audit de l'existant : cartographiez les recettes appelées (et non encaissées), identifiez les dettes fournisseurs et les créances copropriétaires selon la Classe 3, et terminez votre régime applicable.

Formation des équipes : la nomenclature en 7 classes et la logique d'engagement ne sont pas intuitives pour qui a toujours travaillé en flux de trésorerie. Un accompagnement par un expert-comptable est fortement conseillé lors de la première année.

Digitalisation. Aujourd'hui, les syndicats les mieux équipés utilisent différents logiciels, et les autres un simple tableur Excel ou un document manuscrit, ce qui ne facilite pas la restitution des données. Face aux nouvelles obligations d'archivage sur 5 ans et de généralisation d'états de synthèse normalisés, Excel devient non seulement inadapté mais risqué. Une solution métier intégrant par défaut la nomenclature marocaine est désormais indispensable pour les régimes intermédiaire et complet.

FAQ Vos questions sur le plan comptable de copropriété au Maroc

Le plan comptable est-il obligatoire pour un syndic bénévole ? Oui. Tous les syndicats de copropriété au Maroc sont concernés, qu'ils soient professionnels ou bénévoles. Les obligations varient selon les recettes annuelles de la copropriété globale.

Quelles sont les sanctions en cas de non-respect ? La révocation par les copropriétaires et la responsabilité civile pour mauvaise gestion, comme évoqué plus haut.

Comment gérer les impayés avec la nouvelle Classe 3 ? Les créances sur copropriétaires doivent être enregistrées dès l'appel de fonds, indépendamment du règlement. Le suivi des quotes-parts impayés s'en trouve formalisé et traçable, facilitant les démarches de recouvrement.

Conclusion

[Le nouveau plan comptable marocain](#) pour les copropriétés n'est pas une contrainte supplémentaire : c'est la modernisation d'un secteur qui en avait besoin. Normalisation comptable, bilan patrimonial, fonds de réserve, états de synthèse approuvés en assemblée générale, ces outils protègent les copropriétaires et valorisent le travail des syndics sérieux.

Ne subissez pas la réforme : anticipez-la. Auditez vos recettes appelées dès aujourd'hui, identifiez votre régime applicable, et équipez-vous des outils adaptés à la nouvelle nomenclature. La conformité n'est plus une option, c'est le socle d'une gestion immobilière digne de confiance.

Categorie

1. Fiche juridique

date création

juillet 6, 2026

Auteur

admin