

NOTE JURIDIQUE

Procédure d'immatriculation des Sociétés Civiles Immobilières (SCI)

L'ESSENTIEL

Un nouveau chapitre s'ouvre pour les SCI au Maroc : leur immatriculation devient effective, dans le cadre d'un dispositif renforçant la transparence, la traçabilité et la conformité juridique.

Date d'entrée en vigueur - 16 septembre 2026

Cible - Toutes les SCI, qu'elles soient nouvellement constituées, existantes ou faisant l'objet de modifications, de créations de succursales ou de radiations

Risque de non conformité - Blocage des opérations juridiques et immobilières

Le paysage juridique des **Sociétés Civiles Immobilières (SCI)** au Maroc connaît un tournant majeur avec la publication de l'arrêté du ministre de la justice n° 357-26 du 27 Chaabane 1447 (16 février 2026) (l'« **Arrêté** ») au Bulletin Officiel n° 7.491 du 16 mars 2026 pris pour l'application du décret n° 2-23-100 du 18 Rabii II 1446 (22 octobre 2024) (le « **Décret** ») complétant la loi n° 31-18 et fixant les modalités d'organisation et de tenue du registre des sociétés civiles immobilières.

Cet Arrêté, tant attendu par les praticiens (notamment les experts comptables, les notaires et les avocats...) intervient près de deux ans après la publication du décret d'application venant ainsi compléter un dispositif réglementaire longtemps resté en suspens.

De la souplesse civile à la conformité réglementée

Initialement conçue comme un simple outil de gestion et de transmission du patrimoine immobilier familial, la SCI reposait jusqu'en 2019 sur les dispositions générales du Dahir des obligations et contrats (DOC), sans registre ni formalité propre.

L'entrée en vigueur de la loi n° 31-18, modifiant et complétant le DOC, a été publiée au Bulletin Officiel n° 6.807 du 26 août 2019 (la « Loi ») et vient combler ce vide en imposant de nouvelles exigences de fond et de forme^[1].

En effet, toute SCI doit établir des statuts comportant des mentions obligatoires, les enregistrer et procéder à son immatriculation sur un registre spécial tenu au greffe du Tribunal de Première Instance du ressort de son siège social.

Elle acquiert ainsi la personnalité morale à partir de sa date d'immatriculation.

La Loi a encadré également l'activité des SCI en imposant leur transformation en société commerciale dès lors qu'elles exercent ou projettent

d'exercer des activités commerciales et a instauré une procédure pour permettre aux anciennes SCI de se conformer aux nouvelles dispositions en vigueur.

Malgré sa publication, certaines de ses dispositions demeuraient inopérantes en l'absence de textes d'application.

Un registre national unifié : transparence et traçabilité

Le Décret pris pour application de la Loi a institué un **registre des sociétés civiles immobilières**, tenu par le greffe du Tribunal de Première Instance compétent, sur **support électronique** qui est composé d'un **registre chronologique**, d'un **registre analytique** et d'un **registre de dépôt**.

L'article premier de l'Arrêté introduit une standardisation impérative des registres et formulaires, en imposant le respect des modèles fixés dans ses trois annexes, à savoir :

- ***l'annexe 1** qui fixe les modèles des registres chronologique, analytique et de dépôt,*
- ***l'annexe 2** concernant les formulaires de demande d'enregistrement, les modifications statutaires, de radiation ainsi que le reçu de dépôt,*
- ***l'annexe 3** fixant les modèles types d'extrait et d'attestations relatifs au registre des SCI.*

Cette standardisation constitue une avancée majeure et vise à mettre fin à la diversité des formats utilisés jusqu'ici.

Toute démarche devra impérativement respecter ces modèles standardisés sous peine de rejet du dossier.

Des dossiers soumis à une rigueur formelle sans précédent

Toute demande d'immatriculation ou de modification devra être complète et conforme dès son dépôt.

[1] Les modifications apportées par cette loi concernent les SCI et les procurations relatives aux droits réels. Cette loi a introduit

les articles 889-1 et 889-2, 987-1, 987-2, 987-3, 1014-1 et a modifié l'article 987 du DOC.

Parmi les exigences essentielles ^[2] :

- **Certificat de dénomination** délivré par le Chef du bureau de police judiciaire compétent qui ne sera valable que pendant une période de 90 jours ;
- **Justificatif de siège social** (certificat de propriété, contrat de bail ou contrat de domiciliation enregistrés ou tout document justifiant le siège) ;
- **Procuration originale, signée, légalisée et enregistrée** si le demandeur n'est pas le représentant légal de la SCI ;
- **Photocopie de la pièce d'identité du mandataire.**

Le greffier peut désormais rejeter tout dossier incomplet ou non conforme .

Succursales, modifications, radiations : même exigence

Le dispositif s'étend à toutes les démarches postérieures à l'immatriculation, à savoir la création de succursale, modifications statutaires ou radiations.

La création de succursales par les SCI fait également l'objet d'un contrôle renforcé particulièrement pour les implantations hors juridiction du siège social.

En effet, l'article 3 de l'Arrêté qui complète l'article 8 du Décret prévoit presque les mêmes exigences que pour la SCI :

- Certificat de dénomination délivré par le Chef du bureau de police judiciaire compétent qui ne sera valable que pendant une période de 90 jours,
- **Justificatif de siège social** (certificat de propriété, contrat de bail ou contrat de domiciliation enregistrés ou tout document justifiant le siège,

- Extrait des inscriptions figurant au registre ou attestation justifiant l'immatriculation de la société, dont dépend la succursale, Une photocopie des statuts de la SCI,
- **Procuration originale, signée, légalisée et enregistrée** si le demandeur n'est pas le représentant légal de la SCI ;
- Photocopie de la pièce d'identité dans le cas où le ou des Directeur (s) de la succursale sont de nationalité marocaine et pour les étrangers, photocopie de leur passeport.

Une période transitoire pour les SCI existantes

Les SCI déjà constituées disposent d'un délai de six (6) mois à compter de la publication de cet Arrêté, soit jusqu'au 16 septembre 2026, pour se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions en vigueur.

Elles doivent reconstituer l'intégralité de leur historique, depuis leur création jusqu'aux dernières modifications, et joindre les documents requis par la réglementation en vigueur notamment ^[4] :

- leurs statuts mis à jour dûment enregistrés intégrant les mentions obligatoires prévues par la Loi,
- le procès-verbal des associés dûment enregistré ayant pris acte de cette mise en conformité.

A défaut de la mise en conformité, les opérations initiées par les SCI seront paralysées ; les notaires et établissements financiers subordonnant désormais toute transaction à la justification de leur immatriculation au registre susvisé.

A défaut de personnalité morale, la SCI sera juridiquement incapable d'acheter, de vendre un bien, ou encore d'emprunter.

Les SCI qui ne respecteraient pas ces délais s'exposent ainsi à des blocages dans le traitement de leur dossier, pouvant mettre en péril la conduite de leurs opérations immobilières.

[2]Article 2 de l'Arrêté complétant l'article 6 du Décret.

[3]Article 7 du Décret.

[4]Article 6 du Décret.

Enjeux pratiques et sécuritaires

Ce nouveau dispositif poursuit un double objectif :

1- Renforcer la transparence et la traçabilité des SCI, grâce au registre électronique ;

2- Sécuriser les mutations immobilières, en instaurant un contrôle systématique des procurations et des identités.

Autrement dit, la SCI au Maroc devient un outil patrimonial modernisé, conforme aux standards de sécurité juridique et numérique.

Cinq éléments à retenir :

- **Entrée en vigueur du dispositif : 16 septembre 2026,**
- **Normalisation des registres, formulaires et certificats,**
- **Formalisme strict applicable à toutes les opérations** (création, modification, radiation),
- **Obligation de mise en conformité pour les SCI existantes,**
- **Objectif : transparence, traçabilité et lutte contre la spoliation foncière.**

Le rôle d'un cabinet de conseil face à ce nouveau cadre réglementaire des SCI

SFM Conseil accompagne ses clients et sociétés dans la régularisation juridique de leurs SCI au regard de ce nouveau cadre réglementaire, en adoptant une approche à la fois rigoureuse et pragmatique, orientée vers la sécurisation opérationnelle et la conformité durable.

L'objectif est d'anticiper les risques de blocage liés aux nouvelles exigences formelles, d'assurer la fluidité des transactions immobilières et de garantir la pleine capacité juridique des SCI dans leurs opérations.

Cette démarche vise notamment à :

- les prémunir de tout blocage lors de leurs transactions immobilières, en assurant la conformité en amont des dossiers et la fiabilité des pièces justificatives ;
- les doter d'un dossier juridique complet, structuré et parfaitement conforme aux exigences du registre des SCI, afin de sécuriser leurs opérations présentes et futures.

Comité de rédaction

Les experts ayant contribué à la rédaction de cette note



Franck LEBouc-GUILHOU

Legal Partner
flg@sfm.ma



Bouchra AHARKOUS

Legal Manager
bah@sfm.ma