

Loi n° 25-90 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements

| | |
|-----------------|---|
| Type | Législation |
| Droit d'origine | Maroc |
| Nature | Loi |
| Numéro | 25-90 |
| Date | 17 juin 1992 |
| Thématiques | Immobilier - Général ; Immeuble à usage d'habitation ; Urbanisme ; Fiscalité immobilière ; Publicité foncière et droit d'enregistrement |

Lien vers le document : <https://www.lexisma.com/legislation/maroc/1992/25-90>

Extrait.

Retrouvez l'intégralité du texte dans sa version consolidée et à jour sur Lexis[®] MA : <https://www.lexisma.com>



Table des matières

| | |
|---|----|
| Titre Ier - Du lotissement | 5 |
| Article 1er | 5 |
| Article 2 | 5 |
| Chapitre Ier - De l'autorisation de lotir | 5 |
| Article 3 (Modifié, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 5, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016]) | 5 |
| Article 4 | 5 |
| Article 5 | 5 |
| Article 6 | 5 |
| Article 7 | 5 |
| Article 8 | 5 |
| Article 9 | 6 |
| Article 10 | 6 |
| Article 11 | 6 |
| Chapitre II - Des obligations et droits du lotisseur | 6 |
| Section 1 - Du dépôt à la conservation foncière du dossier approuvé | 6 |
| Section 2 - De l'intervention de l'architecte, des ingénieurs spécialisés et du géomètre | 6 |
| Section II bis - De l'organisation du chantier | 7 |
| Section 3 - Travaux d'équipement | 7 |
| Section 4 - Des servitudes qui peuvent être imposées au lotisseur | 9 |
| Section 5 - Des opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers | 10 |
| Chapitre III - Des actes de vente, location et partage afférents aux lotissements | 10 |
| Article 33 | 10 |
| Article 34 | 10 |
| Article 35 (Modifié, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 5, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016]) | 10 |
| Article 36 | 10 |
| Chapitre IV - Dispositions spéciales applicables aux lotissements dont les travaux sont réalisés par tranches | 11 |
| Article 37 | 11 |
| Article 38 | 11 |
| Article 39 | 11 |
| Article 40 | 11 |
| Article 41 | 11 |
| Article 42 | 11 |
| Chapitre V - Des constructions réalisées dans les lotissements | 11 |
| Article 43 | 11 |
| Article 44 | 11 |
| Chapitre VI - Du règlement de copropriété | 12 |
| Article 45 | 12 |
| Chapitre VII - De la publicité | 12 |
| Article 46 | 12 |
| Article 47 | 12 |
| Article 48 | 12 |
| Titre II - De la restructuration des lotissements irréguliers | 12 |
| Article 49 | 12 |
| Article 50 | 12 |
| Article 51 | 12 |
| Article 52 | 12 |
| Article 53 | 13 |
| Article 54 | 13 |
| Article 55 | 13 |
| Titre III - Du groupe d'habitations | 13 |
| Article 56 | 13 |
| Article 57 | 13 |
| Titre IV - Des morcellements | 13 |
| Article 58 | 13 |
| Article 59 | 13 |
| Article 60 | 13 |
| Article 61 (Modifié, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 5, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016]) | 13 |

| | |
|--|----|
| Article 62 | 13 |
| Titre V - Sanctions | 13 |
| Chapitre Ier - Des dispositions répressives | 13 |
| Section 1 - De l'enquête et de la constatation des infractions | 14 |
| Section 2 - Des dispositions répressives | 16 |
| Chapitre II - Nullité des actes passés en infraction à la loi | 17 |
| Article 72 | 17 |
| Titre VI - Dispositions diverses | 17 |
| Article 73 | 17 |
| Article 74 | 17 |
| Article 75 | 17 |
| Article 76 | 17 |
| Article 77 | 17 |
| Article 78 | 17 |
| Notes | 18 |
| Notes de la rédaction | 18 |

Notes

[1]

(Promulguée par : Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992).)

Titre Ier - Du lotissement

Article 1er

Constitue un lotissement toute division par vente, location ou partage d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots.

Article 2

La création d'un lotissement est subordonnée à l'obtention d'une autorisation administrative préalable délivrée dans les conditions prévues au présent titre.

Chapitre Ier - De l'autorisation de lotir

Article 3 (Modifié, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 août 2016], article 5, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016])

L'autorisation de lotir visée à l'article 2 ci-dessus est délivrée par le président du conseil communal.

Dans le cas où l'immeuble intéressé est situé dans deux ou plusieurs communes l'autorisation est accordée par le ministre de l'intérieur ou sur délégation par le wali ou le gouverneur concerné, après avis des présidents des conseils communaux concernés.

Le président du conseil communal adresse une copie de l'autorisation de lotir à l'autorité administrative locale concernée, immédiatement, après sa délivrance à l'intéressé.

Article 4

L'autorisation visée à l'article 2 ci-dessus est délivrée sur demande du pétitionnaire à laquelle sont joints :

- 1° Un plan topographique établi sur la base des points calculés du périmètre à lotir figurant au plan foncier ;
- 2° Les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement (composition du lotissement et son intégration dans le secteur) ;
- 3° Les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers (eau - assainissement-électricité) ;
- 4° Le cahier des charges mentionnant notamment les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, le volume et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les équipements dont la réalisation incombe à la commune et ceux qui seront réalisés par le lotisseur.

Article 5

La demande visée à l'article 4 ci-dessus est irrecevable si le terrain n'est pas immatriculé ou en cours d'immatriculation. Dans ce dernier cas, pour que la demande soit acceptée, le délai fixé pour le dépôt des oppositions doit être expiré et il ne doit pas avoir été formulé d'opposition.

Cette demande est également irrecevable si le dossier qui l'accompagne ne comporte pas toutes les pièces énumérées à l'article 4 ci-dessus.

Article 6

L'autorisation de lotir est délivrée lorsque le lotissement projeté est reconnu satisfaisant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment aux dispositions des plans de zonage et des plans d'aménagement.

Ladite autorisation est délivrée sous réserve des autorisations prévues par des législations particulières et après obtention des avis et visas prévus par les réglementations en vigueur.

Article 7

Le refus de l'autorisation de lotir doit être motivé.

L'autorisation de lotir est refusée notamment si le lotissement n'est pas raccordé aux réseaux de voirie, d'assainissement, de distribution d'eau potable et d'électricité, sous réserve des dispositions de l'article 21 ci-après.

Article 8

Lorsque l'affectation des terrains est définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement, le silence de l'administration vaut autorisation de lotir à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du dépôt de la demande. Le lotissement réalisé dans ces conditions doit satisfaire aux réglementations en vigueur notamment aux dispositions des plans de zonage et des plans d'aménagement.

Toute demande de modification formée par l'administration interrompt le cours du délai ci-dessus fixé.

Article 9

Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement, l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation peut, après avis de l'administration :

- 1° Dans les périmètres des communes urbaines, des centres délimités et des zones à vocation spécifique :
 - soit surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de lotir ;
 - soit délivrer l'autorisation de lotir si le lotissement projeté est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain et à défaut d'un schéma directeur s'il est compatible avec la vexation de fait du secteur concerné.
- 2° En dehors des périmètres visés au 1° du présent article, délivrer l'autorisation de lotir, si le lotissement est réservé à des constructions destinées à l'habitat dispersé, aux activités touristiques ou aux activités liées à l'agriculture et à condition que chaque lot ait une superficie minimale d'un hectare.

Article 10

À la demande du lotisseur, l'autorisation de lotir précisera que pour la réalisation des travaux prévus à l'article 18, I de la présente loi le lotissement est divisé en secteurs.

Article 11

L'autorisation de lotir, qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux d'équipement, visés à l'article 18 de la présente loi, à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation ou de celle de l'expiration du délai de trois mois visé à l'article 8 ci-dessus.

Chapitre II - Des obligations et droits du lotisseur

Section 1 - Du dépôt à la conservation foncière du dossier approuvé

Article 12

Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, le lotisseur doit déposer à la conservation foncière un exemplaire du dossier objet de ladite autorisation.

Section 2 - De l'intervention de l'architecte, des ingénieurs spécialisés et du géomètre

Article 13

Le recours à un architecte exerçant à titre libéral et régulièrement inscrit à l'ordre est obligatoire pour :

- la conception urbanistique du projet de lotissement ;
- l'établissement des documents relevant de la conception architecturale, à fournir à l'autorité compétente pour obtenir l'autorisation de lotir.

Article 14

Le recours à un géomètre est obligatoire pour l'établissement du plan topographique sur la base duquel l'architecte concevra le projet de lotissement.

Article 15

Le recours à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour l'établissement des documents techniques (plans et études) afférents à la réalisation de la voirie, de l'assainissement, des réseaux d'eau et d'électricité.

Article 16

Les documents fournis à l'appui de la demande d'autorisation de lotir et énumérés aux 2° et 4° de l'article 4 ci-dessus doivent être établis et signés par l'architecte.

Le plan topographique désigné au 1° dudit article 4 et à l'article 14 ci-dessus doit être établi et signé par un géomètre agréé conformément à la réglementation fixant les conditions d'agrément et de contrôle des géomètres privés et des sociétés exécutant des travaux topographiques pour le compte des administrations publiques et de certaines personnes.

Les documents désignés au 3° de l'article 4 ci-dessus doivent être établis et signés par des ingénieurs spécialisés.

Article 17

Le lotisseur est tenu de désigner soit un architecte, soit un ingénieur spécialisé, soit un géomètre comme coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux.

Section II bis - De l'organisation du chantier

(Section créée, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 6, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016])

Article 17-1 (Créé, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 6, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016])

L'autorisation de lotir ainsi que l'autorisation de création d'un groupe d'habitations doivent prévoir l'obligation du bénéficiaire de procéder à ce qui suit :

- a) Avant l'ouverture du chantier :
 - le dépôt, au siège de la commune, contre accusé de réception daté, signé et portant un numéro d'ordre d'une déclaration d'ouverture du chantier signée par le coordonnateur désigné à l'article 17 ci-dessus, et ce avant le commencement des travaux.
La commune adresse une copie de ladite déclaration et une copie dudit accusé de réception à l'autorité administrative locale.
 - l'installation d'une palissade autour du chantier, et d'un panneau à son entrée indiquant le numéro de l'autorisation, ainsi que la date de sa délivrance, le nom du maître d'ouvrage et les lieux où sont mis les documents relatifs au lotissement ;
- b) Durant la période de réalisation des travaux :
 - le dépôt, au chantier, des documents autorisés portant les visas des services compétents et la mention «*ne varietur*», ainsi que des documents techniques établis par un ingénieur spécialisé, conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de lotissements et de groupes d'habitations ;
- c) À la fin des travaux :
 - le dépôt au siège de la commune, contre accusé de réception daté, signé et portant un numéro d'ordre, d'une déclaration de fermeture du chantier et de fin des travaux, par laquelle le coordonnateur, susmentionné, atteste la fin de la réalisation des travaux conformément aux documents autorisés et aux dispositions des autorisations relatives à la création des lotissements ou des groupes d'habitations.

Une copie de ladite déclaration et une copie dudit accusé de réception doivent être adressées à l'autorité administrative locale et à l'agence urbaine.

Article 17-2 (Créé, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 6, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016])

Le coordonnateur du projet doit tenir dans le chantier, et durant toute la période de réalisation des travaux, un cahier de chantier dont le modèle est établi par l'administration compétente.

Le cahier de chantier comprend notamment :

- tous les éléments relatifs à l'identification du projet ;
- la nature des travaux ;
- l'identification des entreprises selon la nature de leurs activités ;
- l'avis de l'ouverture du chantier ;
- les dates, notes, ordres, procès-verbaux, observations et visites des différents intervenants concernés, notamment l'architecte chargé du projet, l'ingénieur spécialisé et l'ingénieur géomètre topographe ;
- l'attestation de la déclaration de fermeture du chantier et de fin des travaux.

Section 3 - Travaux d'équipement

Article 18

Ne peuvent être autorisés que les projets de lotissement prévoyant :

- I. Les travaux d'équipement suivants :
 - la construction des voies de desserte intérieure et des parkings ;
 - la distribution d'eau et d'électricité, l'évacuation des eaux et matières usées ;

- l'aménagement des espaces libres tels que places, espaces verts, terrains de jeux ;
 - le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes au lotissement ;
 - le raccordement des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants ;
 - la construction des voies et raccordements permettant le libre accès au rivage de la mer lorsque le lotissement est riverain du domaine public maritime.
- II. Les réserves d'espaces destinés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement tels que centre commercial, mosquée, hammam, four, établissement scolaire, dispensaire, et espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 62 de la loi n° 6-87 relative à l'éducation physique et aux sports, promulguée par le dahir n° 1-88-172 du 13 chaoual 1409 (19 mai 1989).

Article 19

Dans les communes urbaines et les centres délimités, pour les projets de lotissements destinés à recevoir :

- soit des villas ;
- soit des immeubles quels qu'en soient la nature ou l'usage, comportant au moins ou quatre niveaux, ou trois niveaux et six logements ;
- soit des immeubles à usage industriel ou commercial, l'autorisation de lotir doit être refusée si le projet ne prévoit pas, outre les travaux d'équipement et les réserves d'espaces désignés à l'article 18 ci-dessus, l'installation des lignes nécessaires au raccordement desdits lotissements au réseau général des télécommunications publiques.

Ces installations réalisées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunication dans les conditions fixées par voie réglementaire, devront satisfaire aux exigences de sécurité notamment assurer l'usager et l'État contre tout risque d'utilisation illégale des lignes de télécommunication.

Article 20

Le lotisseur qui se substitue à la commune pour réaliser les réseaux principaux de voirie et d'assainissement peut, sur la base d'un accord conclu avec la commune, percevoir des propriétaires de terrains bénéficiant de ces nouveaux réseaux, une indemnité calculée comme en matière de taxe de premier établissement. Cette indemnité sera recouvrée par la commune selon les modalités prévues pour ladite taxe, auprès desdits propriétaires et reversée au lotisseur à concurrence du montant des travaux qu'il a effectués aux lieux et place de la commune.

Article 21^[2]

Les projets ne prévoyant pas tout ou partie des travaux énumérés au § I de l'article 18 ci-dessus peuvent, toutefois, être autorisés après avis conforme de l'administration :

- lorsque du fait de la destination ou de la situation du lotissement l'exécution de ces travaux ne se justifie pas ;
- lorsque ces travaux ne peuvent être réalisés pour des raisons techniques telles que l'absence du réseau principal correspondant.

Article 22

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux d'équipement prévus par le projet de lotissement.

Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive.

Article 23

La réception provisoire permet à l'administration communale de s'assurer que les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement exécutés, sont conformes à ceux prévus au projet autorisé.

Cette réception doit être faite dans les quarante-cinq jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement, visée à l'article 22 ci-dessus.

Article 24 (Modifié, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 5, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016])

La réception provisoire des travaux est effectuée par une commission groupant les représentants de la commune et ceux de l'administration dont le nombre et la qualité sont fixés par voie réglementaire ainsi qu'un représentant des services chargés de la distribution de l'eau et de l'électricité.

Le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre sont convoqués à la réunion de la commission.

À l'issue de la réunion, il est dressé, suivant le cas soit un procès-verbal de réception provisoire des travaux, soit le constat prévu à l'article 26 ci-après.

Le président du conseil communal adresse une copie du procès-verbal de réception provisoire des travaux à l'autorité administrative locale concernée et à l'agence urbaine.

Article 25

Pour les lotissements visés à l'article 19 ci-dessus, la réception provisoire des travaux est subordonnée à la vérification par les services compétents en matière de télécommunications, de l'existence des lignes dont l'installation est imposée en application dudit article.

Cette vérification doit être faite dans le mois suivant la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement, visée à l'article 22 ci-dessus. Faute de vérification à l'expiration dudit délai, les services compétents sont réputés n'avoir aucune observation en la matière.

Article 26

Au cas où la commission constaterait un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés, elle en dresse constat.

Si après notification de ce constat, il n'est pas procédé par le lotisseur dans le délai imparti par ledit constat à la régularisation de la situation existante, par modification, démolition ou réalisation de travaux complémentaires, l'autorité locale fait procéder d'office aux frais du propriétaire à la démolition des ouvrages entrepris irrégulièrement ou à l'exécution des ouvrages nécessaires.

Article 27

Un an après la date de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire des travaux visé à l'article 24 ci-dessus, il est procédé par la commission visée audit article à la réception définitive des travaux d'équipement.

Le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte et les ingénieurs spécialisés sont convoqués à cette réception.

Article 28

La réception définitive a pour objet de déterminer si la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon.

Au cas où des malfaçons seraient relevées lors des opérations de réception définitive, le lotisseur est invité à prendre les dispositions nécessaires pour y remédier.

Article 29 *(Modifié, Loi n° 66-12 du 21 kaada 1437 [25 aout 2016], article 5, sous Dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 [25 août 2016])*

La réception définitive donne lieu à la délivrance par le président du conseil communal d'un certificat établi suivant l'avis conforme de la commission désigner à l'article 24 ci-dessus, attestant que la voirie et les réseaux divers sont en état.

La remise au domaine public communal de la voirie du lotissement, du groupe d'habitations, des réseaux d'eau, d'égout et d'électricité et des espaces libres plantés demeure subordonnée à la délivrance du certificat prévu à l'alinéa ci-dessus.

Ladite remise est constatée par un procès-verbal à inscrire sur le titre foncier originel du lotissement, au nom de la commune. Cette inscription est effectuée gratuitement à la diligence de la commune intéressée.

Le président du conseil communal adresse, à l'autorité administrative locale concernée, une copie du certificat prévu au premier alinéa ci-dessus et du procès-verbal de la remise au domaine public communal de la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations, des réseaux d'eau, d'égout et d'électricité et des surfaces non bâties et plantés.

Section 4 - Des servitudes qui peuvent être imposées au lotisseur

...

Extrait.

Retrouvez l'intégralité du texte dans sa version consolidée et à jour sur **Lexis® MA** : <https://www.lexisma.com>