

OBJET

**Législation et réglementation
régissant l'urbanisme au Maroc**

Outils juridiques de la gestion urbaine

**Support de cours / Etudiants IGT/IAV Hassan II
Année universitaire : 2021-2022**

**Abdelwahed Elidrissi Docteur Urbaniste, IGT et Juriste,
Pr. à l'INAU**

Références juridiques :

- **La loi n°12-90 relative à l'urbanisme**, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992), telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66-12 ;
- **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) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66-12 ;
- **Le dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960)** relatif au développement des agglomérations rurales tel qu'il a été modifié et complété par la loi 66-12 ;
- **La loi 39-08 portant code des droits réels**, promulguée par le dahir n°1.11.178 du 25 hija 1432 (24 novembre 2011) ;
- Le décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 ;
- Le décret n°2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 ;
- **La loi organique 113.14 relative aux communes ;**

Références juridiques :

- Dahir n° 1-95-152 du 13 rabii I 1416 (11 août 1995) portant promulgation de **la loi n° 34-94** relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour;
- Loi 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine;
- **Décret 2.18.577 approuvant le RGC** en date du 12 juin 2019 ;
- **Décret n° 2-18-475 du 8 chaoual 1440 (12 juin 2019) fixant les procédures et modalités de délivrance des permis de réfection, de régularisation et de démolition;**
- **Arrêté ministériel 3213.13 du 14 nov 2013 instituant le guichet unique;**
- **Arrêté conjoint** de la ministre de l'AT, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville et du ministre de l'intérieur n° 337-20 du 25 jourmada I 1441 (21 janvier 2020) **fixant les pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation** en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application;

Références juridiques :

- **Arrêté** conjoint du ministre de l'intérieur, de la ministre de l'AT, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville et du ministre de l'industrie, du commerce et de l'économie verte et numérique n° 338-20 du 25 joumada I 1441 (21 janvier 2020) **portant mise en œuvre des procédures de la gestion dématérialisée relatives au dépôt et à l'instruction des demandes des autorisations, des permis d'habiter et des certificats de conformité et à leur délivrance ;**
- Dahir n° 1-62-105 du 27 moharrem 1382 (30 Juin 1962) relatif au remembrement rural ;
- Décret n° 2-62-240 du 22 safar 1382 (25 Juillet 1962) portant application du dahir relatif au remembrement rural ;
- Dahir n°1-69-32 du 10 joumada 1389 (25 juillet 1969) complétant et modifiant le dahir n° 1-62-105 du 27 moharrem 1382 (30 juin 1962) relatif au remembrement rural ;
- Décret n° 2-69-38 du 10 joumada I 1389 (25 juillet 1969) modifiant le décret n° 2-62-240 du 22 safar 1382 (25 juillet 1962) portant application du dahir relatif au remembrement rural ;

Références juridiques :

- Décret n° 2-98-14 du 18 ramadan 1419 (6 janvier 1999) modifiant et complétant le décret n° 2-62-240 du 22 safar 1382 (25 juillet 1962) portant application du dahir relatif au remembrement rural ;
- Dahir n° 1-07-195 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) portant loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales (BO n° 5584 du 25 kaada 1428 (6 décembre 2007)), telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 20-07 promulguée par le dahir n° 1-20-91 du 16 joumada I 1442 (31 décembre 2020) (BO n° 6948 du 16 joumada I 1442 (31 décembre 2020) ;
- Dahir n° 1-19-18 du 7 joumada II 1440 portant promulgation de la **loi n° 47-18 portant réforme des CRI** et création des commissions régionales unifiées d'investissement. (B.O. n° 6754 du 21 février 2019);
- La loi n° 57-19 relative au régime des biens immobiliers des collectivités territoriales promulguée par le dahir n° 1-21-74 du 3 Hijja 1442 (14 juillet 2021) (B.O. n° 7006 du 22 juillet 2021).



Autorisation de morceler



Loi n° 34-94

Relative à la limitation de morcellement des propriétés agricoles
situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de
mise en valeur en bour

Article 1

La présente loi est applicable aux propriétés agricoles situées à l'intérieur :

1. des périmètres d'irrigation délimités conformément aux dispositions du dahir n° 1-69-25 du 10 jourmada I 1389 (25 juillet 1969) formant code des investissements agricoles.
2. des périmètres de mise en valeur en bour délimités conformément aux dispositions de la loi n° 33-94 promulguée par le dahir n° 1-95-10 du 22 ramadan 1415 (22 février 1995).

Article 2

Il est institué dans les périmètres visés à l'article premier ci-dessus, une superficie minimum d'exploitation en deçà de laquelle les propriétés agricoles qui y sont situées ne peuvent être divisées ni en droit ni en fait.

Dans les **périmètres d'irrigation**, la superficie minimum d'exploitation est fixée à **cinq hectares**.

A l'extérieur des périmètres d'irrigation, la superficie minimum d'exploitation est définie comme une **superficie suffisante pour dégager un revenu** permettant de couvrir **la rémunération**, calculée sur la base du salaire annuel minimum agricole garanti, **de deux travailleurs agricoles**.

La superficie minimum d'exploitation visée à l'alinéa précédent est fixée par voie réglementaire dans chaque zone, compte tenu des potentialités agricoles de cette dernière.

Article 4 : Sont interdits :

- sur les propriétés visées à l'article premier ci-dessus, dont la superficie totale est supérieure à la superficie minimum d'exploitation, tout acte de disposition, de partage, ou de jouissance, et tout acte de location, ayant pour effet la création de parcelles d'une superficie inférieure à la superficie minimum d'exploitation .
- sur les propriétés visées à l'article premier ci-dessus, dont la superficie totale est égale ou inférieure à la superficie minimum d'exploitation, tout acte de disposition, de partage, de jouissance, et tout acte de location, ayant pour effet de réduire cette superficie.

Toutefois, ces actes peuvent être autorisés par l'administration lorsque la parcelle à distraire de l'ensemble de la propriété sert à **la création ou à l'extension d'entreprises non agricoles.**

Les interdictions posées par le présent article ne sont pas opposables en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cas des périmètres d'irrigation (PI) et des périmètres de mise en valeur Bour (PMVB) / (cas de remembrement rural)

- PI: Minimum parcellaire =5 ha
- PMVB : Minimum parcellaire est fixé par voie réglementaire et définie comme étant la superficie totale d'une propriété agricole suffisante pour dégager un revenu annuel permettant de couvrir la rémunération, au salaire minimum agricole garanti, de deux travailleurs agricoles.

Cas Terrains situés à l'intérieur d'un PI ou d'un PMVB pour la création ou l'extension d'entreprises non agricoles

- Le minimum parcellaire n'est précisé dans ce cas.
- Compétence de la commission régionale unifiée de l'investissement

Dahir n° 1-19-18 du 7 jourmada II 1440 portant promulgation de la
**loi n° 47-18 portant réforme des Centres Régionaux
d'investissement (CRI) et création des commissions régionales
unifiées d'investissement.**
(B.O. n° 6754 du 21 février 2019)

Article 28:

En vue d'assurer un traitement intégré et harmonisé des dossiers d'investissement, **il est créé**, dans chacune des régions du Royaume, un **organe de décision et de coordination de l'action des administrations compétentes en matière d'investissement dénommé « commission régionale unifiée d'investissement »**.

Article 29 :

En substitution aux commissions et comités exerçant à la date d'entrée en vigueur de la présente loi les attributions prévues par le présent article et nonobstant toute disposition législative ou réglementaire contraire, la Commission régionale est chargée dans son ressort territorial de :

- Procéder à une évaluation préalable des projets d'investissement qui lui sont soumis sur les plans économique, social, environnemental et urbanistique ainsi qu'en matière de création d'emplois et le cas échéant, s'assurer de leur éligibilité au régime incitatif et avantages accordés par l'Etat tel que prévu par la législation et la réglementation en vigueur ;

- Statuer ou donner son avis ou avis conforme, selon le cas, dans les conditions et selon les procédures fixées par la législation et la réglementation en vigueur, sur tous les actes administratifs nécessaires à la réalisation des projets d'investissement. A ce titre, la commission régionale est chargée de :
 - statuer sur les demandes de cession ou de location portant sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat, y compris les terrains agricoles ou à vocation agricole et fixer la valeur vénale ou locative desdits terrains, selon le cas ;
 - statuer sur les demandes d'attestation de vocation non agricole des terrains devant accueillir des projets d'investissement ;
 - **statuer sur les demandes d'autorisations de morcellement de terrains situés à l'intérieur d'un PI ou d'un PMVB pour la création ou l'extension d'entreprises non agricoles ;**
 - statuer sur la réalisation des projets d'investissements dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles au sens de la législation et de la réglementation en vigueur ;

- statuer sur les demandes d'occupation temporaire des parcelles relevant du domaine public de l'Etat et du domaine forestier et fixer les redevances y afférentes ainsi que sur les demandes relatives à l'échange immobilier des terrains forestiers destinés à la réalisation des projets d'investissement ;
- donner son avis conforme sur la délivrance des permis de construire, des autorisations de création de lotissements, de morcellement et de création de groupes d'habitations, ainsi que des permis d'habiter et des certificats de conformité requis pour la réalisation ou l'exploitation des projets d'investissement ;
- donner son avis conforme pour l'octroi, conformément à la législation et la réglementation en vigueur, d'autorisations d'exercice, dans les zones franches d'exportation, des activités exportatrices à caractère industriel ou commercial ainsi que des activités de services qui y sont liées ;
- examiner les études d'impact sur l'environnement et donner son avis sur l'acceptabilité environnementale des projets d'investissement qui lui sont soumis ;
- donner son avis sur le classement des établissements touristiques et les autorisations de leur exploitation ;

- donner son avis sur les demandes d'attribution de lots dans les zones industrielles et les zones d'activités économiques dans les conditions et modalités fixées dans les conventions d'aménagement et de développement desdites zones.
- Examiner et émettre son avis sur les projets d'investissement qui lui sont présentés pour bénéficier des avantages accordés dans le cadre du système incitatif en vigueur et/ou des fonds prévus à cet effet, ainsi que sur les contrats et les conventions y afférents.

Et d'une manière générale, la commission peut statuer sur tous les domaines relatifs à l'investissement.

Demande d'autorisation du morcellement selon la loi 25-90 / article 58

CHAMP D'APPLICATION :

Selon l'art.58 de la loi n°25-90, l'autorisation de morceler est exigible dans :

- || Les communes urbaines ;
- || les centres délimités ;
- || les zones périphériques des municipalités et des centres délimités ;
- || les zones à vocation spécifique ;
- || tout autre territoire couvert par un document d'urbanisme approuvé

DEFINITION : selon l'art.58 de la loi n°25-90, le morcellement est :

- || toute opération de **vente** ou de **partage** ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction ;
 - || toute **vente en indivision** d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un ou moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrains par les documents d'urbanisme et à défaut de superficie ainsi prévue, à 2500 m².
-

Vente ?

Partage ?

Vente en indivision ?

Article 60

- || **La demande** formulée en vue d'obtenir l'autorisation prévue à l'article 58 ci-dessus **est irrecevable** si le terrain concerné est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme.
- || Dans ce cas l'opération ne peut être autorisée qu'aux conditions prévues au titre premier de la présente loi.

Autorité compétente:

L'autorisation de morcellement est accordée par le président du conseil communal après avis :

- || de l'agence urbaine du ressort ;
- || de la conservation de la propriété foncière du ressort.

Instruction de la demande

La procédure d'instruction des demandes de morcellement est la même que celle prévue pour les lotissements et les groupes d'habitations.

Passation des actes et durée de validité :

- || Les opérations de vente ou de partage doivent faire mention de l'autorisation de morceler ou de l'attestation du président du conseil communal certifiant que ces opérations ne tombent pas sous le coup de la loi 25-90 ;
 - || Les adouls, les notaires et les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement et les autorités autorisées à légaliser les signatures, doivent refuser de dresser, de recevoir, d'enregistrer ou de procéder à la légalisation de signatures tous actes afférents aux opérations de vente ou de partage non assortis de:
 - l'autorisation de morcellement
 - ou d'une attestation du président du conseil communal certifiant que l'opération n'est pas soumise aux dispositions de l'article 58;
 - || La durée de validité de l'autorisation de morceler n'est pas limitée.
-

Des confusions !

2500 m² ?!

- **Vente en indivision en l'absence de minimum parcellaire prévu par un document d'urbanisme !**
 - **Définition du lotissement selon le dahir n°1-60-063 : Constitue un lotissement**
toute division de propriété foncière, par ventes ou locations, successives ou simultanées en deux ou plusieurs parcelles destinées à la construction d'immeubles soit à usage d'habitation, soit à usage industriel ou commercial, dont l'une aurait moins de 2.500m² (art.10).
-

ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432
(22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية

Dahir n° 1.11.178 du 25 Hijja 1432 (22 novembre 2011), portant promulgation de la
loi 39-08 formant code des droits réels

المادة 314: يشترط لإجراء القسمة أن يكون الملك مملوكا على الشياع
للشركاء عند إجرائها، وأن يكون قابلا للقسمة، وأن لا تزول المنفعة
المقصودة منه بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد القسمة.

Article 314: **Pour procéder au partage, il faut que le bien indivis
soit la propriété de tous au moment de son accomplissement,** il
doit être susceptible de partage et que l'usage qui lui est destiné
dans toutes les parties ne cesse pas après le partage.

الشياع

المادة 25: يجوز للشركاء أن يتفقوا على قسمة العقار المشاع فيما بينهم بالطريقة التي ينعقد إجماعهم عليها، بشرط أن تتم وفقا للقوانين والضوابط الجاري بها العمل.

Article 25: Les copropriétaires peuvent s'accorder à procéder au morcellement de l'immeuble en indivision de la manière qu'ils avisent **à condition de se conformer aux lois et règlements en vigueur.**

المادة 26: إذا اختلف الشركاء في إجراء القسمة كان لمن يريد منهم الخروج من الشيع أن يلجأ إلى المحكمة التي تجري القسمة فيما بينهم طبقاً للقانون.

Article 26: Si les copropriétaires ne conviennent pas de provoquer le partage, celui qui veut sortir de l'indivision se pourvoit devant le tribunal pour procéder au partage conformément à la loi.

القسمة - Partage

المادة 313: القسمة إما بتية أو قسمة مهايأة:

- القسمة البتية أداة لفرز نصيب كل شريك في الملك وينقضي بها الشيع.
 - قسمة المهايأة تقتصر على المنافع وهي إما زمانية وإما مكانية.
- تتم القسمة إما بالتراضي وإما بحكم قضائي مع مراعاة القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

Le partage est, soit définitif, soit provisionnel:

- Le partage définitif est un moyen pour déterminer la portion de chaque copropriétaire dans le bien et fait cesser l'état d'indivision;
- Le partage provisionnel se limite à la jouissance, il peut être fait dans le temps et dans l'espace.

Le partage peut être amiable ou judiciaire, sous réserve des dispositions et règlements en vigueur.



Autorisation de lotir



Définition

Loi n° 25-90 : Le lotissement est défini comme suit :

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, et ce, quelle que soit la superficie des lots (art.1er).

Dahir n°1-60-063 : Constitue un lotissement

toute division de propriété foncière, par ventes ou locations, successives ou simultanées en deux ou plusieurs parcelles destinées à la construction d'immeubles soit à usage d'habitation, soit à usage industriel ou commercial, dont l'une aurait moins de 2.500m² (art.10).

Champ d'application :

L'ensemble du territoire national :

Les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué en vertu du dahir du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales ;

Le régime de l'autorisation de lotir s'applique, au sens de la loi n°25.90, au reste du territoire national

Constitution du dossier :

Deux cas peuvent se présenter :

1. Lotissement situé dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement homologué ;
 2. lotissement situé en dehors des agglomérations rurales dotées d'un plan de développement homologué.
-

Conditions de délivrance

Conformité aux dispositions législatives et réglementaires

L'autorisation de lotir est délivrée lorsque le projet de lotissement est reconnu satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux dispositions des documents d'urbanisme ;

Cette autorisation est délivrée sous réserve des autorisations prévues par des législations particulières (monuments historiques, domaine public de l'Etat ...) et après obtention des avis et visas prévus par les réglementations en vigueur.

Mission de l'ingénieur-géomètre-topographe:

- Le recours à un IGT est obligatoire pour l'établissement du plan topographique sur la base duquel l'architecte concevra le projet de lotissement (art.14 de la loi 25.90) ;
- Le plan topographique établi sur la base des points calculés du périmètre à lotir figurant au plan foncier doit être établi et signé par un IGT (art.14 de la loi 25.90).

La coordination des travaux :

Le lotisseur est tenu de désigner soit un architecte, soit un ingénieur spécialisé, soit un ingénieur-géomètre-topographe comme coordinateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux (art 17 de la loi n°25.90).

Équipement du lotissement

Règle générale: Travaux réalisés en totalité

Le lotisseur est tenu de prévoir les travaux d'équipement suivants (art. 18 de la loi n° 25-90) :

- La construction des voies intérieures de desserte 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 des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants ;
- le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes au lotissement ;
- la construction des voies et raccordements permettant le libre accès au rivage de la mer lorsque le lotissement est riverain du domaine public maritime ;
- l'installation de lignes de télécommunication et leur raccordement au réseau général des télécommunications (pour certains lotissements).

- Les réserves d'espaces destinées :

- || Aux équipements collectifs et installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement (centre commercial, hammam, four, école, dispensaire ...) ;
 - || aux terrains de sports conformément aux dispositions de l'article 62 de la législation relative à l'éducation physique et aux sports qui prévoit la possibilité pour l'administration, selon l'importance du lotissement, de subordonner l'autorisation de lotir à l'affectation des espaces destinés aux activités sportives.
-

Exception (art. 21 de la loi n° 25-90) :

- Dans des cas exceptionnels, l'autorité communale peut déroger à la règle générale concernant les équipements à prévoir obligatoirement dans le projet de lotissement ;
- Cette dérogation est accordée après avis conforme de l'administration concernée, et dans des cas précis dans lesquels les travaux d'équipement ne peuvent être réalisés :
 - Soit pour des raisons techniques (absence du réseau principal de voirie, d'assainissement, d'eau potable ou d'électricité) ;
 - soit pour des raisons de situation géographique du lotissement (zones de montagne et zones sahariennes) ;
 - **soit pour des raisons de destination** (lotissement composé de lots de grande superficie destinés à l'habitat).

Réalisation de certains équipements par le lotisseur au lieu et place de la commune:

- Le lotisseur peut se substituer à la commune en s'engageant à prendre en charge l'aménagement de la voirie et des autres réseaux ;
- Dans ce cas, les frais engagés peuvent être remboursés par la commune qui percevra à son profit auprès des propriétaires des terrains bénéficiant de ces nouveaux réseaux.

Réception des travaux d'équipement du lotissement:

- Une fois les travaux d'équipement terminés, le lotisseur doit déclarer en adressant à la commune une lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée au siège de la commune contre récépissé ;
- La commune est tenue d'en aviser les services compétents en matière de télécommunications aux fins de vérification.
- Suite à cette déclaration, il est procédé à une réception provisoire et à une réception définitive.

Réception provisoire:

Objet :

La réception provisoire permet à l'administration communale de vérifier si les travaux d'aménagement sont conformes aux projets autorisés.

Délai:

Le délai fixé pour la réception provisoire est de 45 jours, qui court à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement.

Commission : La commission chargée d'effectuer la réception provisoire est composée des membres suivants :

- || Le représentant du conseil communal, président ;
- || l'architecte communal ou à défaut, l'architecte préfectoral ou provincial ;
- || l'ingénieur communal ou à défaut, l'ingénieur préfectoral ou provincial ;
- || le représentant de l'autorité administrative locale ;
- || le représentant de l'agence urbaine ;
- || le représentant des services de la conservation foncière et du cadastre ;
- || le représentant du ministère de l'équipement lorsqu'il s'agit de lotissements riverains du domaine public maritime ou des voies de communication routières autres que communales ;
- || le représentant des services chargés de la distribution d'eau et d'électricité.

Sont également convoqués :

- || Le représentant de ou des organismes chargés des télécommunications lorsque le lotissement doit être relié au réseau général des télécommunications
 - || le représentant des services régionaux du ministère de la culture, lorsque le lotissement peut avoir une incidence sur les monuments historiques et les sites classés ou inscrits situés dans sa proximité.
-

Procès-verbal :

- || Les travaux de la commission font l'objet d'un procès-verbal de réception provisoire si les travaux d'équipement sont réalisés conformément aux documents approuvés ou, dans le cas contraire, par un constat attestant la non-conformité de ce qui a été réalisé auxdits documents ;
- || Une vérification supplémentaire, effectuée par les services spécialisés des télécommunications, est imposée pour les lotissements dont l'autorisation est subordonnée à la prévision des équipements de télécommunications ;
- || Cette vérification doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement.

Réception définitive:

Objet:

- || La réception définitive a pour objet de vérifier si, à l'usage, la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon ;
- || Si cette vérification révèle des anomalies, il est demandé à l'intéressé de faire le nécessaire pour y remédier.

Délai:

- || La réception définitive des travaux d'équipement intervient après l'écoulement d'une année à partir de la date de la réception provisoire.

Certificat:

- || La réception définitive est sanctionnée par un certificat qui est délivré par le président du conseil communal après avis conforme de la commission susvisée ;
- || le certificat de réception définitive atteste que les équipements du lotissement (VRD) sont en état de fonctionnement normal.

Remise des équipements:

- || Le certificat de réception définitive conditionne la remise par le lotisseur, au domaine public communal, de la voirie, des réseaux divers ainsi que des espaces libres plantés ;
 - || Cette remise est formalisée par un procès- verbal signé par le ou les présidents des conseils communaux intéressés et le lotisseur ;
 - || Ce procès-verbal permet d'inscrire dans le sommier de consistance des biens de la commune et sur le titre foncier original, les immeubles dont la propriété est ainsi transférée.
-

Travaux réalisés par secteurs:

Le lotisseur a la possibilité de réaliser par secteurs les travaux d'équipement de son lotissement.

Cette disposition doit être précisée dans l'autorisation de lotir (art.10 de la loi 25-90).

Travaux réalisés par tranches (art.37 de la loi n°25-90):

- || Le lotisseur peut équiper son lotissement par tranches successives ;
 - || A l'appui de sa demande, le lotisseur est tenu de fournir :
 - Un programme établissant un échéancier de réalisation des travaux, leur estimation ainsi que la désignation des lots qui feront l'objet d'une demande d'autorisation de vente ou de location à la suite de l'achèvement de chaque tranche de travaux ;
 - une déclaration légalisée informant l'administration sur la manière dont seront financées les tranches successives et précisant les garanties que le lotisseur compte présenter pour assurer le financement des travaux (caution personnelle ou bancaire, nantissement ...).
 - || La réception provisoire intervient dès l'achèvement de chaque tranche de travaux ;
 - || Le PV de cette réception provisoire est assorti d'une attestation du président de la commune désignant les lots dont peut disposer le lotisseur pour la vente ou la location.
 - || La réception définitive intervient après :
 - Une année à compter de la date de l'établissement du PV de la réception provisoire de la dernière tranche ;
 - Un an après la réception provisoire de la totalité des travaux.
-

Dépôt du dossier à la conservation foncière :

Publicité:

- Aussitôt l'autorisation de lotir délivrée, le lotisseur est tenu de déposer à la conservation foncière concernée un exemplaire du dossier aux fins de publicité ;
 - L'intérêt de cette publicité est de permettre aux candidats acquéreurs :
 - || de s'assurer que le lotissement a été régulièrement approuvé ;
 - || de consulter le cahier des charges de ventes, le plan et le programme qui lui donnent tous renseignements utiles sur :
 - La configuration des lots et leur superficie ;
 - la nature et la volumétrie de la construction qui peut y être édifiée ;
 - la nature et le nombre des équipements prévus dans le lotissement.
-

Opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers:

- || La mention du plan de lotissement au titre foncier de l'immeuble ainsi que le report dudit plan sur le plan foncier, sont subordonnés à l'établissement du levé consécutif résultant des opérations de bornage (art. 32 de la loi 25-90) ;
 - || Le lotisseur doit, à cet effet, fournir à la conservation foncière une copie certifiée conforme du procès-verbal de réception provisoire et une copie du règlement de copropriété, lorsqu'il existe ;
 - || Le report du lotissement sur le plan foncier, donne lieu à l'éclatement du titre foncier mère.
-

Passation des actes

- || La passation des actes de vente, de location ou de partage des lots issus d'un lotissement, n'est permise que si les travaux d'équipement du lotissement concerné font l'objet d'une réception provisoire ;
- || Dans le cas où les travaux d'équipement du lotissement sont réalisés par secteurs, le lotisseur n'est autorisé à passer que les actes de vente de location ou de partage portant sur les secteur ayant fait l'objet d'une réception provisoire (art.10 de la loi 25-90) ;
- || Les adouls, les notaires, les conservateurs de la propriété foncière, les receveurs de l'enregistrement ainsi que les instances compétentes pour légaliser les signatures, doivent refuser de dresser, de recevoir, d'enregistrer ou de procéder à la légalisation de signatures tous actes afférents aux opérations de vente, location ou partage s'il n'est pas fourni (art.35 de la loi 25-90) :
 - Soit la copie certifiée conforme du PV de réception provisoire ;
 - soit la copie certifiée conforme de l'attestation délivrée par le président du conseil communal certifiant que l'opération ne tombe pas sous le coup de la loi 25-90.

Régime de la construction dans le lotissement:

- || Les constructions à réaliser dans un lotissement sont subordonnées à l'obtention d'un permis de construire
 - || Le permis de construire peut être délivré aux lotisseurs qui, au cours de la réalisation de leurs lotissements, envisagent de construire eux-mêmes sur un ou plusieurs lots, et ce, avant même l'achèvement des travaux d'équipement.
-

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET PUBLICITE

Règlement de copropriété

|| Le règlement de copropriété a pour objet notamment :

- de définir les parties communes qui seront détenues par les copropriétaires en indivision ;
- de préciser les obligations des copropriétaires pour les parties communes particulièrement pour la gestion et l'entretien qu'elles nécessitent ;
- de définir les conditions de nomination du représentant des copropriétaires.

|| Ce règlement doit être établi par le lotisseur et déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

EFFETS DE L'AUTORISATION DE LOTIR:

- || L'autorisation de lotir, qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur ne réalise pas les travaux d'équipement dans **un délai de 3 ans** à partir de la date de la délivrance de l'autorisation ou de celle de l'expiration du délai de 3 mois concernant l'autorisation tacite ;
- || Des droits acquis sont conférés aux bénéficiaires de l'autorisation de lotir ;
- || Les droits des tiers sont préservés ;
- || La délivrance de l'autorisation de lotir ne dispense pas le lotisseur de l'obligation de demander les autorisations prévues par les législations particulières ;
- || Le lotisseur a la possibilité de vendre les lots après réception provisoire des équipements.

A lire et à méditer les articles suivants de la 25-90:

- L'article 7
- L'article 9
- L'article 10
- L'article 21
- L'article 30
- L'article 31
- L'article 35

Article 9 : Lorsque l'affectation des terrains n'est pas définie par un plan de zonage ou un PA, 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 SDAU et à défaut d'un SDAU, s'il est compatible avec la vocation 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**.



Autorisation de créer un groupe d'habitations



-
- ⌄ Le régime juridique applicable aux groupes d'habitations est fixé en particulier par les dispositions du titre III (articles 56 et 57) de la loi n°25-90.
 - ⌄ Constituent un groupe d'habitations les immeubles individuels ou collectifs à usage d'habitation édifiés sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires indivis de la ou des parcelles en cause (art.56 de la loi n°25-90).
 - ⌄ **Les dispositions prévues par le lotissement sont applicables au groupe d'habitations.**
-



Merci pour votre attention

Abdelwahed El Idrissi

a.recherche@gmail.com

0661 47 86 51