

LOTISSEMENTS, GROUPES D'HABITATIONS ET MORCELLEMENTS

Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992)
portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux
lotissements, groupes d'habitations et
morcellements¹.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Hassan II)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier
la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment son article 26,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel* à la suite du
présent dahir, la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes
d'habitations et morcellements, adoptée par la Chambre des
représentants le 19 jourmada II 1412 (26 décembre 1991).

Fait à Rabat, le 15 hija 1412 (17 juin 1992).

Pour contreseing :

Le Premier ministre,

Dr Azeddine Laraki.

1 - Bulletin Officiel n° 4159 du 14 moharrem 1413 (14 juillet 1992), p. 307.

LOI N° 25-90 RELATIVE AUX LOTISSEMENTS, GROUPES D'HABITATIONS ET MORCELLEMENTS

TITRE PREMIER: DU LOTISSEMENT

Article premier

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 premier: De l'autorisation de lotir

Article 3

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.

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;

2 - Voir article 2 du décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ; Bulletin Officiel n° 4225 du 4 jourmada I 1414 (20 octobre 1993), p. 573.

2. Les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement³ (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;

Article 2 : « le plan topographique visé au 1° de l'article 4 de la loi susvisée n° 25-90 doit être établi au 1/500, ou au 1/1000 lorsque la superficie du lotissement projeté dépasse 25 hectares et indiquer notamment :

- les limites de la propriété avec les numéros des bornes et des titres fonciers riverains ;
- les distances entre les bornes ;
- les points cotés et courbes de niveau ;

Les plantations et les constructions existantes, le cas échéant.

3 - Voir article 3 du décret n° 2-92-833 précité.

Article 3 :

« Les documents visés au 2° de l'article 4 de la loi précitée n° 25-90 comprennent :

1) un plan de conception urbanistique du lotissement à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établi sur le plan topographique de l'immeuble objet du lotissement, indiquant :

- les côtes principales du projet ;
- les côtes de seuils ;
- le tracé et la largeur des voies avec tous les aménagements projetés : chaussées, bordures de trottoirs, emplacements réservés au stationnement,.... ;
- les voies et places qui sont soumises à un ordonnancement architectural ;
- les limites, la contenance et les dimensions des lots dont le numérotage doit être continu et progressif même si la réalisation du lotissement est faite par secteurs ;
- les emplacements réservés aux équipements d'enseignement, de santé, de sport et aux équipements culturels, culturels, administratifs, commerciaux et de services ;
- les emplacements réservés aux espaces verts et la nature des plantations prévues ;
- le raccordement du lotissement avec les voies publiques et les voies des lotissements limitrophes, et, le cas échéant, avec la zone située aux abords des lotissements projetés conformément aux indications du plan d'aménagement de ladite zone ;

2) un document contenant les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnancement architectural ;

3) les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant ;

4) un plan de situation de la parcelle concernée au 1/2000 ou, à défaut, au 1/5000 comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et des points de repère permettant de localiser le terrain. »

4 - Voir article 4 du décret n° 2-92-833 précité.

Article 4 :

« Les documents visés au 3° de l'article 4 de la loi précitée n° 25-90 comprennent :

1) un ou plusieurs plans de la conception des infrastructures à l'échelle de 1/500 ou de 1/1000 établis sur le plan topographique, indiquant :

- le schéma de distribution d'eau, d'électricité et d'éclairage public ;

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 lotisseur⁵.

-
- le tracé du réseau d'égout ;
 - la position des ouvrages spéciaux ;
 - le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes du lotissement ;
 - le raccordement du lotissement avec les réseaux d'égout et de distribution d'eau potable et d'énergie électrique situés à proximité, s'il y a lieu ;
 - le réseau de télécommunications nécessaire au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques ;
 - l'emplacement des bornes-fontaines, le cas échéant ;

2) les profils en long des chaussées, égouts et canalisations d'eau (section de toutes les canalisations avec justificatif des calculs). Ces profils doivent être établis à des échelles appropriées à la bonne lecture et à la bonne compréhension des dessins tant pour les hauteurs que pour les longueurs ;

3) les profils en travers-type des voies dans toute leur emprise et débordement dans le cas de remblais ou déblais importants (talus) avec en particulier l'indication :

- a) des largeurs des chaussées, dimensions de bordures et pentes ;
- b) des positions des différentes canalisations souterraines.

Ces profils doivent être établis à des échelles appropriées à la bonne lecture et à la bonne compréhension des dessins ;

4) les dessins des ouvrages au minimum à l'échelle de 1/50, le cas échéant.

5 - Voir article 5 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 5 :

« Le cahier des charges prévu au 4° de l'article 4° de la loi précitée n° 25-90 doit mentionner:

- les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, notamment celles imposées par les plans et règlements d'aménagement, telles que la nature des constructions à édifier, les plantations à conserver ou à créer, les zones de recul à respecter, ainsi que celles créées en application de la législation et la réglementation relatives à la conservation des monuments historiques et des sites ;
- le nombre et la superficie des lots par catégorie de construction suivant leur destination ;
- le volume des constructions à édifier ;
- les emplacements à réserver aux établissements commerciaux, aux équipements publics et collectifs et leur superficie ;
- la voirie (rues, chemins, places, parkings, ...) et les espaces libres plantés dont la réalisation et l'aménagement incombent au lotisseur et tous les autres travaux d'équipement qui sont à sa charge ;
- la voirie et les espaces libres dont la réalisation et l'aménagement incombent à la collectivité locale ;
- et, le cas échéant, les conditions de réalisation des fosses septiques. »

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-dessus⁶.

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 visas⁷ prévus par les réglementations en vigueur.

6 - Voir articles 6 et 7 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 6 :

« Pour l'application des dispositions de l'article 5 de la loi précitée n° 25-90, le pétitionnaire doit également joindre à la demande d'autorisation de lotir :

- un certificat de la conservation de la propriété foncière attestant que le terrain à lotir est immatriculé ou en cours d'immatriculation et que, dans ce dernier cas, le délai fixé pour le dépôt des oppositions est expiré sans qu'aucune opposition n'ait été formulée ;
- un plan délivré par la conservation de la propriété foncière précisant les limites de la propriété objet du lotissement. »

Article 7 :

« Les documents joints à la demande d'autorisation de lotir doivent être déposés, conformément aux dispositions de l'article premier ci-dessus, en sept exemplaires.

Toutefois, lorsque l'importance et l'emplacement du lotissement le justifient, il pourra être exigé du pétitionnaire un nombre supplémentaire d'exemplaires sans que celui-ci ne puisse dépasser quatorze. »

7 - Voir article 8 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 8 :

« En application des dispositions du 2° alinéa de l'article 6 de la loi précitée n° 25-90 et indépendamment des avis et visas prévus par les législations et réglementations en vigueur, tout projet de lotissement doit être soumis à l'avis des services extérieurs relevant de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme.

Toutefois, doivent être soumis à l'avis de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme:

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'aménagement⁸.

a) les projets de lotissements comportant 50 lots ou 100 logements au minimum, situés dans les secteurs dont l'affectation n'est pas définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement ;

b) les projets de lotissements comportant 200 logements au minimum, ou à réaliser sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à cinq hectares, à l'exception des lotissements dont tous les lots ont une superficie supérieure à 2.500 m², sis dans les secteurs dont l'affectation est définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement ;

c) les projets de lotissements à réaliser au nom des Etats étrangers ;

d) les projets de lotissements à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux ;

L'avis prévu aux deux alinéas précédents n'est pas requis lorsque le projet de lotissement est situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine ;

L'avis des services préfectoraux ou provinciaux de l'autorité gouvernementale chargée des travaux publics est requis pour les projets de lotissements riverains du domaine public maritime ou à réaliser sur un terrain situé le long des voies de communication routières autres que communales. »

8 - Voir articles 10 et 11 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 10 :

« Dans le cas d'autorisation tacite dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 8 de la loi précitée n° 25-90, le demandeur avise par lettre recommandée avec accusé de réception l'autorité depositaire de sa demande d'autorisation de lotir, du commencement des travaux tels que prévus au dossier joint à ladite demande. »

Article 11 :

« Toute demande de modification formée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir en vertu du 2^e alinéa de l'article 8 de la loi précitée n° 25-90 doit être adressée au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le délai prévu au 1^{er} alinéa de l'article 8 de la loi précitée n° 25-90 ne commence, de nouveau, à courir qu'à compter de la date du dépôt par le pétitionnaire, des

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 ⁹:

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 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.

Article 10

A 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

plans ou autres documents modificatifs ou complémentaires, attesté par un récépissé dûment daté et signé par la partie dépositaire.»

9 - Voir article 12 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 12 :

« Pour l'application des dispositions de l'article 9 de la loi précitée n° 25-90, et lorsque le lotissement projeté ne se trouve pas situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine, on entend par « administration » les services extérieurs relevant de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, sous réserve des dispositions des a), c) et d) du 2^e alinéa de l'article 8 ci-dessus. »

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 première: 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 3: Des 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° 06-87 relative à l'éducation physique et aux sports, promulguée par le dahir n° 1-88-172 du 13 chaoual 1409 (19 mai 1989)¹⁰.

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 publiques¹¹.

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'utilisateur et l'Etat 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

10 - Bulletin Officiel n° 4003 du 15 hijra 1409 (19 juillet 1989), p. 198.

11 - Voir article 13 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 13 :

« Les installations des lignes nécessaires au raccordement des lotissements au réseau général des télécommunications publiques prévues à l'article 19 de la loi précitée n° 25-90 doivent être réalisées dans les conditions fixées par arrêté conjoint de l'autorité gouvernementale chargée des télécommunications et de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme. »

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 lieu et place de la commune.

Article 21

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 ¹²:

- 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 lotisseur¹³ 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.

12 - Voir article 14 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 14 :

« Sous réserve des dispositions du 2^e alinéa de l'article 8 ci-dessus, l'avis conforme prévu à l'article 21 de la loi précitée n° 25-90 doit être donné par les services extérieurs relevant de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme lorsque le lotissement projeté ne se trouve pas situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine. »

13 - Voir article 15 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 15 :

« La déclaration d'achèvement des travaux d'équipement prévue à l'article 22 de la loi précitée n° 25-90 doit être adressée par le lotisseur à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée au siège de ladite autorité contre récépissé.

Cette autorité doit aviser immédiatement de la déclaration précitée, les services compétents en matière de télécommunications aux fins de vérifications conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi précitée n° 25-90. »

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

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'électricité¹⁴.

14 - Voir article 16 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 16 :

« La commission de réception provisoire des travaux prévue au 1^{er} alinéa de l'article 24 de la loi précitée n° 25-90 est composée comme suit :

- le représentant du conseil communal, président ;
- l'architecte en fonction dans la commune ou à défaut, l'architecte préfectoral ou provincial ;
- l'ingénieur en fonction dans la commune ou à défaut, l'ingénieur préfectoral ou provincial ;
- le représentant de l'autorité administrative locale ;
- le représentant des services extérieurs de l'urbanisme, ou quand le lotissement est situé dans le ressort territorial d'une agence urbaine, le représentant de cette dernière ;
- le représentant des services de la conservation foncière et des travaux topographiques concernés ;
- le représentant du ministère chargé des travaux publics, lorsqu'il s'agit de lotissement riverain 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 l'Office national des postes, et télécommunications lorsque le lotissement doit être relié au réseau général des télécommunications ;
- le représentant des services régionaux du ministère des affaires culturelles lorsque le lotissement peut avoir une incidence sur les monuments historiques et les sites classés ou inscrits situés dans sa proximité.

Toutefois, lorsque le lotissement est situé dans deux ou plusieurs communes, la commission comprend le représentant de chacun des conseils communaux intéressés ainsi que l'architecte et l'ingénieur préfectoraux ou provinciaux et, le cas échéant, l'architecte et l'ingénieur en fonction dans chacune de ces communes. Dans ce cas, la présidence de la commission de

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

A 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.

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.

réception des travaux est assurée par le représentant de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation de lotir. »

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

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'égoût 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.

Section 4: Des servitudes qui peuvent être imposées au lotisseur

Article 30

L'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de lotir peut subordonner celle-ci à toutes modifications du projet qu'elle juge utiles. Elle peut notamment :

- imposer l'établissement de servitudes dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation et de l'esthétique ;
- imposer le maintien des plantations existantes ;
- imposer la rectification des limites du lotissement ;
- imposer des réserves d'espaces supplémentaires pour les équipements collectifs et les installations d'intérêt général dont l'implantation est rendue nécessaire par suite de la création du lotissement.

Article 31

Les servitudes instaurées en application de l'article précédent, à l'exception de celles imposées dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation et de l'esthétique et pour le maintien des plantations existantes, ouvrent droit à indemnité.

Toutefois, les servitudes de réserve d'espaces supplémentaires et de voirie n'ouvrent droit à indemnité que si la superficie réservée représente :

- Plus de 25% de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est égale ou supérieure à 1.000 mètres carrés;
- Plus de 30% de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 1 .000 mètres carrés et égale ou supérieure à 600 mètres carrés,
- Plus de 35% de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 mètres carrés et égale ou supérieure à 350 mètres carrés ;
- Plus de 40% de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 350 mètres carrés et égale ou supérieure à 200 mètres carrés ;
- Plus de 45% de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 200 mètres carrés et égale ou supérieure à 100 mètres carrés ;
- Plus de 50% de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 100 mètres carrés.

Les indemnités prévues au présent article ne sont dues que pour la superficie réservée excédant celle résultant de l'application des taux fixés ci-dessus.

Les indemnités sont fixées soit à l'amiable, soit à défaut, par le juge, sur la base de la valeur du terrain à la date de la réception provisoire visée à l'article 23 ci-dessus.

Section 5: Des opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers

Article 32

La mention au titre foncier de l'immeuble objet du lotissement avec report sur le plan foncier du plan de lotissement ne peut être effectuée qu'après établissement du levé consécutif résultant des opérations de bornage et sur production de la copie certifiée conforme du procès-verbal de réception provisoire et, le cas échéant, du règlement de copropriété prévu à l'article 45 de la présente loi.

Dès le report sur le plan foncier du plan de lotissement, le lotisseur est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.

Chapitre III: Des actes de vente, location et partage afférents aux lotissements

Article 33

Les actes afférents aux opérations de vente, location et partage, visées à l'article premier ci-dessus, ne peuvent être passés qu'après réception provisoire par la commune, des travaux d'équipement du lotissement.

Article 34

Lorsque les travaux d'équipement du lotissement ont été réalisés par secteurs en application de l'article 10 ci-dessus, les actes visés à l'article précédent peuvent être passés pour les opérations concernant les secteurs dont les travaux d'équipement ont fait l'objet de la réception provisoire.

Article 35

Les adoul, notaires et les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations de vente, location ou partage visées à l'article premier ci-dessus s'il n'est pas fourni:

- soit la copie certifiée conforme du procès-verbal 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 présente loi.

Article 36

Les actes de vente, de location et de partage doivent se référer au cahier des charges du lotissement, dont l'objet est fixé à l'article 4 ci-dessus et au règlement de copropriété prévu à l'article 45 de la présente loi.

A ces actes doit être obligatoirement annexée la copie certifiée conforme du procès-verbal de réception provisoire ou de l'attestation prévue à l'article 35 ci-dessus.

Chapitre IV: Dispositions spéciales applicables aux lotissements dont les travaux sont réalisés par tranches

Article 37

Le lotisseur peut être autorisé à réaliser l'équipement du lotissement par tranches successives dans les conditions fixées ci-après

Article 38

Pour obtenir l'autorisation visée à l'article 2 ci-dessus, le lotisseur doit fournir à l'appui de sa demande un dossier comprenant, outre les documents énumérés à l'article 4 ci-dessus :

- un programme d'échelonnement des travaux assorti de leur estimation et désignant les lots pour lesquels l'autorisation de vente ou de location sera sollicitée dès l'achèvement de chaque tranche de travaux ;
- une déclaration légalisée fournissant tous renseignements utiles sur les modalités de financement des tranches successives des travaux et sur les garanties produites pour assurer ledit financement telles que caution personnelle, caution bancaire et nantissement.

Article 39

La garantie visée à l'article précédent doit couvrir le montant prévisible de l'estimation des travaux d'équipement dont l'exécution n'aura pas été réalisée au moment de la vente des premiers lots.

Article 40

Dans le cas où le lotisseur ne respecte pas le programme d'échelonnement des travaux d'équipement visé à l'article 38 ci-dessus, le président du conseil communal lui adresse une sommation d'exécuter les travaux prévus dans un délai qu'il fixe.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans ledit délai, la garantie prévue à l'article 38 ci-dessus, joue au profit de la commune à charge par elle ou par la personne qu'elle déléguera à cette fin, d'exécuter les travaux nécessaires.

Article 41

La réception provisoire est opérée à l'achèvement de chaque tranche de travaux. Le procès-verbal de réception provisoire est assorti d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont la vente ou la location peut être conclue.

La réception définitive intervient un an après l'établissement du procès-verbal de réception provisoire afférent aux travaux de la dernière tranche.

Article 42

Lorsque la garantie visée à l'article 38 ci-dessus est constituée par une immobilisation de fonds dans un compte, celui-ci doit être ouvert à la Trésorerie générale ou dans un établissement bancaire. Ce compte est alimenté dès l'achèvement des travaux de la première tranche, par le montant du prix des cessions des lots qui interviennent après la réception provisoire de chaque tranche de travaux.

Le déblocage progressif desdits fonds peut être opéré au fur et à mesure de l'exécution des travaux, après vérification de l'état d'avancement desdits travaux, sur présentation d'une attestation délivrée par le président du conseil communal, sur avis conforme de la commission visée à l'article 24 ci-dessus.

La vérification prévue à l'alinéa qui précède permet à l'administration communale de s'assurer que l'état d'avancement des

travaux réalisés est conforme aux prévisions du programme d'échelonnement des travaux faisant partie du dossier constitué en vue d'obtenir l'autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitations.

L'attestation délivrée par le président du conseil communal précise le montant des fonds qui pourront être débloqués.

Chapitre V: Des constructions réalisées dans les lotissements

Article 43

Les constructions à édifier dans les lotissements, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de construire même lorsque lesdits lotissements sont situés en dehors des territoires où est exigible ledit permis.

Article 44

Lorsque dans un lotissement, les constructions sont à réaliser par le lotisseur lui-même, l'autorisation de construire peut être délivrée avant l'achèvement des travaux d'équipement.

Chapitre VI: Du règlement de copropriété

Article 45

Pour les lotissements dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, terrains de jeux, restent propriété privée, un règlement de copropriété doit être obligatoirement établi par le lotisseur.

Ce règlement a pour objet de définir notamment :

- les parties du lotissement qui sont détenues par les copropriétaires en indivision ;
- les obligations des copropriétaires ;
- les conditions de nomination du représentant des copropriétaires.

Ce règlement doit être déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

Chapitre VII: De la publicité

Article 46

Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la commune et de la conservation foncière intéressée :

- les documents visés aux 2^e, 3^e et 4^e paragraphes de l'article 4 ci-dessus ;
- le cas échéant, le programme d'échelonnement des travaux prévu à l'article 38 ci-dessus.

Le règlement de copropriété visé à l'article 45 ci-dessus est soumis à la publicité prévue au premier alinéa du présent article, avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

Les documents prévus ci-dessus doivent comporter les références de l'autorisation de lotir.

Ils peuvent, à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur, être affichés sur les lieux du lotissement.

Article 47

Les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité doivent mentionner les lieux où les documents visés à l'article 46 ci-dessus ont été déposés ainsi que les références de l'autorisation. Il ne doit y figurer aucune indication non conforme aux dispositions desdits documents susceptibles d'induire les acquéreurs en erreur.

Article 48

La date et le numéro de l'autorisation de lotir doivent être inscrits en caractères lisibles sur un panneau placé sur le chantier de façon très apparente. Ledit panneau doit y rester jusqu'à l'établissement du procès-verbal de réception provisoire.

Titre II: DE LA RESTRUCTURATION DES LOTISSEMENTS IRRÉGULIERS

Article 49

On entend par lotissement irrégulier au sens de la présente loi, les lotissements qui ont été réalisés sans autorisation préalable et les lotissements dont les travaux d'équipement n'ont pas été exécutés en conformité avec les documents ayant permis l'obtention de l'autorisation de lotir visée à l'article 2 ci-dessus.

Article 50

Dans les lotissements d'habitat irréguliers à restructurer, l'Etat ou les collectivités locales peuvent procéder à l'expropriation des terrains nécessaires aux opérations de redressement poursuivies dans l'intérêt de l'hygiène, de la sécurité et de la commodité publique, conformément aux dispositions de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 regeb 1402 (6 mai 1982)¹⁵.

Article 51

Dans les lotissements d'habitat irréguliers à restructurer, le lotisseur et les propriétaires de lots participent aux dépenses d'exécution des équipements non réalisés.

Cette participation est répartie et calculée conformément aux dispositions des articles 52, 53 et 54 ci-après.

Article 52

Le financement des travaux visés à l'article ci-dessus est réparti par moitié entre le lotisseur et les acquéreurs de lots.

Article 53

Le montant de la contribution due par chaque acquéreur de lot pour la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité est calculé sur la base de la superficie cumulée des planchers de la construction que peut recevoir le lot.

15 - Bulletin Officiel n° 3685 du 3 ramadan 1403 (15 juin 1983), p. 390.

Article 54

Le montant de la contribution due par chaque acquéreur de lot pour la réalisation de la voirie est calculé sur la base de la longueur de façade du lot.

Article 55

Les poursuites pour le recouvrement des contributions visées aux articles précédents sont effectuées, s'il y a lieu, conformément aux règles prévues en matière de recouvrement des créances de l'Etat et des collectivités locales.

Titre III: DU GROUPE D'HABITATIONS

Article 56

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.

Article 57

Sont applicables aux groupes d'habitations les dispositions prévues par le titre premier de la présente loi.

Titre IV: DES MORCELLEMENTS

Article 58

Dans les communes urbaines, les centres délimités, leurs zones périphériques, les groupements d'urbanisme, les zones à vocation spécifique, et toute autre partie du territoire couverte par un document d'urbanisme approuvé tel que le schéma directeur d'aménagement urbain et le plan de développement d'une agglomération rurale, sont soumises à autorisation préalable de morcellement¹⁶ :

16 - Voir articles 20 et 21 du décret n° 2-92-833 précité :

Article 20 :

« L'autorisation de morcellement visée à l'article 58 de la loi précitée n° 25-90 est délivrée par le président du conseil communal après avis :

- 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 au moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrain par les documents d'urbanisme et à défaut de superficie ainsi prévue, à 2.500 mètres carrés.

Article 59

L'autorisation visée à l'article 58 ci-dessus est délivrée par le président du conseil communal après avis de l'administration, sur la base d'un dossier dont la composition est fixée par voie réglementaire.

Elle est réputée accordée si le président du conseil communal n'a pas statué dans un délai de 2 mois à compter du dépôt de la demande.

-
- des services extérieurs relevant de gouvernementale l'autorité chargée de l'urbanisme, lorsque la propriété objet du morcellement est située en dehors du ressort territorial d'une agence urbaine ;
 - de la conservation de la propriété foncière du ressort. »

Article 21 :

« La demande d'autorisation de morcellement visée à l'article 58 de la loi précitée n° 25-90 doit être adressée, au siège de la commune concernée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou y être déposée contre récépissé dûment daté et signé par le dépositaire de ladite demande, accompagnée des documents suivants en quatre exemplaires :

- 1 - un plan de situation de la parcelle concernée, établi par un géomètre au 1/2000 ou à défaut au 1/5000, rattaché au réseau géodésique, le cas échéant, et comportant l'orientation, les voies de desserte avec leur dénomination et les points de repère permettant de localiser le terrain ;
- 2 - un certificat de la conservation de la propriété foncière faisant ressortir la nature et la consistance de l'immeuble, le nom du propriétaire, les droits réels immobiliers et les charges foncières existants sur l'immeuble, et dans le cas où il s'agit d'une copropriété, la part indivise revenant à chaque propriétaire. Le certificat est assorti d'un plan foncier si la propriété est immatriculée, et dans le cas où elle n'est pas immatriculée, d'une copie certifiée conforme de l'acte de propriété de la parcelle en cause ;
- 3 - éventuellement, un plan masse faisant apparaître les bâtiments existants ;
- 4 - le plan du projet de morcellement régulier établi au 1/500 ou au 1/1000 lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente en indivision ;

Toute demande ne comportant pas la totalité des documents visés à l'alinéa précédent est irrecevable. »

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.

Article 61

Les adoul, notaires et les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, de recevoir ou d'enregistrer tous actes afférents aux opérations de vente ou de partage visées à l'article 58 ci-dessus non assortis de l'autorisation prévue audit article ou d'une attestation du président du conseil communal certifiant que l'opération ne tombe pas sous le coup de la présente loi.

Article 62

L'acte de vente ou de partage doit faire mention de l'autorisation de morcellement ou de l'attestation visée à l'article précédent.

Titre V: SANCTIONS

Chapitre premier: Sanctions pénales

Article 63

Sont punies d'une amende de 100.000 à 1.000.000 de dirhams la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations ou l'entreprise de travaux d'équipement ou de constructions en vue de cette création sans l'autorisation prévue à l'article 2 de la présente loi.

Article 64

Sont punies d'une amende de 100.000 à 1.000.000 de dirhams la vente ou la location ou le partage ou la mise en vente ou en location de lots d'un lotissement ou de logements d'un groupe d'habitations si le lotissement ou le groupe d'habitations n'a pas été autorisé ou n'a pas encore fait l'objet du procès-verbal de réception provisoire des travaux.

Chaque vente ou location de lot ou de logement est considérée comme une infraction séparée.

Article 65

Sont punies d'une amende de 10.000 à 50.000 dirhams les infractions aux dispositions de l'article 58 de la présente loi.

Article 66

Les infractions prévues ci-dessus sont constatées par les officiers de police judiciaire et les fonctionnaires de l'Etat ou de la commune spécialement commissionnés à cet effet respectivement par le ministre chargé de l'urbanisme et le président du conseil communal compétent.

L'agent ayant relevé l'infraction en dresse procès-verbal qu'il transmet dans les plus brefs délais au procureur du Roi, au gouverneur de la préfecture ou de la province, au président du conseil communal ainsi qu'au contrevenant.

Article 67

Sont considérés comme coauteurs de l'infraction prévue à l'article 63 ci-dessus le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur spécialisé ou le topographe ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

Article 68

Le tribunal est tenu d'ordonner, aux frais du contrevenant, la démolition des constructions et des équipements réalisés en vue de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'autorisation prévue par l'article 2 de la présente loi.

Article 69

Le cumul des infractions entraîne le cumul des amendes.

Article 70

Au cas de récidive pour infraction de qualification identique dans un délai de douze mois qui suit la date à laquelle la précédente décision de condamnation est devenue irrévocable, les amendes prévues aux articles 63, 64 et 65 ci-dessus sont portées au double.

Article 71

Les travaux d'équipement ou de construction ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans qu'il ait été délivré d'autorisation prévue à l'article 2 de la présente loi, effectués sur le domaine public ou sur une propriété privée dont l'affectation, telle qu'elle résulte des documents d'urbanisme, n'est pas destinée à la construction doivent être interrompus sur l'ordre du gouverneur de la province ou préfecture concernée, à la demande du président du conseil communal ou d'office. En outre, il peut être ordonné par la même autorité, et selon les mêmes formes, la remise en l'état primitif des lieux et la démolition des constructions édifiées.

L'ordre du gouverneur précise le délai imparti au contrevenant pour exécuter les travaux ordonnés. Passé ce délai, ils sont effectués aux frais du contrevenant par le gouverneur ou le président du conseil communal.

L'interruption du chantier, la remise en l'état primitif des lieux et la démolition des constructions ne fait pas obstacle à l'engagement des poursuites et ne met pas fin aux poursuites engagées.

Chapitre II: Nullité des actes passés en infraction a la loi

Article 72

Sont frappés de nullité absolue les actes de vente, de location ou de partage passés en infraction aux dispositions de la présente loi.

Les actions en nullité sont intentées par tout intéressé ou par l'administration.

TITRE VI: DISPOSITIONS DIVERSES

Article 73

Les références à la présente loi se substituent de plein droit aux références au dahir du 20 moharrem 1373 (30 septembre 1953) relatif aux lotissements et morcellements¹⁷ contenues dans les textes législatifs et réglementaires.

17 - Bulletin Officiel n° 2142 du 5 rabii I 1373 (13 novembre 1953), p. 1620.

Article 74

Les attributions reconnues par la présente loi aux présidents des conseils communaux sont exercées dans les communes urbaines de Rabat-Hassan et du méchouar de Casablanca par les autorités désignées respectivement aux articles 67 et 67 bis du dahir portant loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 septembre 1976)¹⁸ relatif à l'organisation communale, tel qu'il a été modifié et complété notamment par le dahir portant loi n° 1-84-165 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984)¹⁹.

Article 75

Demeure applicable dans l'intégralité de ses dispositions le dahir portant loi n° 1-84-188 du 13 moharrem 1405 (9 octobre 1984) relatif à l'agence urbaine de Casablanca²⁰.

Article 76

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux lotissements, groupes d'habitations et opérations visées à l'article 4 du dahir du 20 moharrem 1373 (30 septembre 1953) relatif aux lotissements et morcellements ²¹qui, à la date de sa publication au « Bulletin officiel » ont fait l'objet d'un dossier régulièrement constitué, déposé au siège de l'autorité communale en vue de l'obtention de l'autorisation nécessaire.

Article 77

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les lotissements à réaliser dans les agglomérations rurales dotées d'un plan de développement en application du dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales²².

Article 78

Est abrogé le dahir du 20 moharrem 1373 (30 septembre 1953) relatif aux lotissements et morcellements²³.

130051414

18 - Bulletin Officiel n° 3335 bis du 6 chaoual 1396 (1^{er} octobre 1976), p. 1051. Tél qu'il a été modifié et complété.

19 - Bulletin Officiel n° 3753 du 7 moharrem 1405 (03 octobre 1984), p. 387.

20 - Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale du Bulletin Officiel n° 3754 du 14 moharrem 1405 (10 octobre 1984), p. 959.

21 - Voir référence de l'article 73 ci-dessus.

22 - Bulletin Officiel n° 2489 du 08 juillet 1960, p. 1318.

23 - Voir référence de l'article 73 ci-dessus, précitée.

TABLE DES MATIERES

Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements .	3
TITRE PREMIER: DU LOTISSEMENT	3
Chapitre premier: De l'autorisation de lotir	3
Chapitre II: Des obligations et droits du lotisseur.....	9
Section première: Du dépôt à la conservation foncière du dossier approuvé	9
Section 2: De l'intervention de l'architecte, des ingénieurs spécialisés et du géomètre.....	9
Section 3: Des travaux d'équipement.....	10
Section 4: Des servitudes qui peuvent être imposées au lotisseur.....	15
Section 5: Des opérations de bornage et d'inscription sur les livres fonciers	17
Chapitre III: Des actes de vente, location et partage afférents aux lotissements	17
Chapitre IV: Dispositions spéciales applicables aux lotissements dont les travaux sont réalisés par tranches.....	18
Chapitre V: Des constructions réalisées dans les lotissements	20
Chapitre VI: Du règlement de copropriété	20
Chapitre VII: De la publicité	21
Titre II: DE LA RESTRUCTURATION DES LOTISSEMENTS IRRÉGULIERS.....	22
Titre III: DU GROUPE D'HABITATIONS.....	23
Titre IV: DES MORCELLEMENTS.....	23
Titre V: SANCTIONS.....	25
Chapitre premier: Sanctions pénales.....	25
Chapitre II: Nulité des actes passés en infraction a la loi	27
TITRE VI: DISPOSITIONS DIVERSES.....	27
TABLE DES MATIERES.....	29