

**DAHIR DU 20 SAFAR 1352 (14 JUIN 1933)
RELATIF AUX LOTISSEMENTS (B.O. 7 JUILLET 1933, P. 610)¹**

EXPOSE DES MOTIFS

La réglementation actuelle des lotissements, qui a son siège dans l'article 10 du dahir du 16 avril 1914 relatif aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie, complété par le dahir du 10 janvier 1925, suivi de l'arrêté viziriel du 11 janvier de la même année, s'est révélée, à la pratique, insuffisante pour permettre à l'administration d'orienter les lotissements, amorces de quartiers ou de villes nouvelles, vers un aménagement méthodique et rationnel.

Il est apparu opportun, en conséquence, de refondre cette réglementation dans un texte unique, en s'inspirant tout à la fois des données de l'expérience marocaine et des principes essentiels de la législation française relative à la matière.

Tel est l'objet du présent dahir.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sidi Mohamed)

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

Que Notre Majesté Chérifienne,

A DECIDE CE QUI SUIT :

TITRE PREMIER

Autorisation de lotissements

ART. 1^{er}- Les associations, sociétés, particuliers ou établissements publics qui entreprennent ou poursuivent la création ou le développement des lotissements, sont tenus d'obtenir une autorisation administrative.

Ils doivent déposer, à cet effet, au siège de l'autorité désignée à l'article 2 du présent dahir, un projet, en quadruple exemplaire, comportant notamment :

1° Un plan d'ensemble de la situation des lieux (échelle 1/5.000^e au minimum), portant l'indication des cotes de niveau et celle des tenants et aboutissants des voies publiques ou privées les bordant ou les traversant, et des constructions avoisinantes ;

2° Un plan de lotissement (échelle 1/1.000^e au minimum) portant l'indication de la largeur des voies, des courbes de niveau, de la contenance et de la dimension des lots, et comprenant, en outre, le raccordement soit avec le plan d'aménagement ou d'extension de la ville ou du centre où est situé le lotissement, soit avec les voies publiques ou avec les voies de lotissements voisins pouvant exister et, s'il y a lieu, avec les canalisations d'eau potable, d'éclairage, et les égouts placés à proximité du lotissement.

¹ (V.infra, dahir interprétatif du 7 oct. 1937 1^{er} chaabane 1356) Le présent dahir a été abrogé et remplacé par le dahir du 30 septembre 1953- 20 moharrem 1373 relatif aux lotissements et morcellements, sous réserve des dispositions transitoires prévues par l'article 22 dudit dahir (V. ce texte).

Ce plan doit être établi sur la base des points calculés du périmètre à lotir, tels qu'ils sont déterminés par le plan foncier, dont une reproduction comportant tous les renseignements techniques utiles peut, à cet effet, être délivrée par le conservateur de la propriété foncière ;

3° Un programme indiquant les conditions dans lesquelles le lotissement sera établi (voies, distribution d'eau potable, évacuation des eaux et matières usées, éclairage, etc.) ;

4° Le cahier des charges des ventes ou locations stipulant les servitudes d'hygiène, les servitudes archéologiques et esthétiques ou de toute autre nature résultant du plan d'aménagement ;

5° Si le lotissement est situé dans les zones soumises au régime d'immatriculation, un certificat de la conservation de la propriété foncière attestant que les terrains sont immatriculés, ou, s'ils sont en cours d'immatriculation, que le délai fixé par le dépôt des oppositions est expiré, et qu'il n'y a pas d'opposition, et faisant connaître en outre les droits réels, charges foncières et servitudes existant sur l'immeuble.

Art.2.- L'autorisation de lotir est délivrée :

1° Pour les lotissements situés à l'intérieur du périmètre municipal des villes, par le chef des services municipaux ;

2° Pour les lotissements situés dans la banlieue des villes, telle qu'elle est définie par le deuxième alinéa de l'article 2 du dahir du 7 ramadan 1349 (27 janvier 1931) complétant la législation sur l'aménagement des centres et de la banlieue des villes, les par les autorités locales de contrôle, après avis conforme du chef des services municipaux de la ville intéressée ;

3° Pour tous autres lotissements, par les autorités locales de contrôle.

Art.3.- (Modifié, D. 25 rebia II 1353 - 7 août 1934). La décision des autorités municipales ou des autorités locales de contrôle doit intervenir dans les six mois qui suivent le dépôt du projet de lotissement. En cas de non approbation, le lotisseur a la faculté de soumettre la question au service général du Protectorat qui a trois mois pour statuer ; si aucune décision n'intervient dans ce délai, le projet de lotissement est réputé approuvé.

Toute demande de modification du projet de lotissement émanant soit du lotisseur, soit de l'administration, interrompt les délais ci-dessus fixés.

Art.4.- Dans le cas où il existe un plan d'aménagement sur les terrains qui font l'objet du lotissement ou aux abords desdits terrains, l'autorisation n'est accordée que si le lotissement est conforme aux indications du plan ou s'il se raccorde avec lui ; en outre, pour les lotissements urbains et suburbains, l'autorisation peut être refusée jusqu'à ce qu'un plan d'aménagement ait été établi.

L'administration peut apporter au plan du lotissement toutes modifications utiles et imposer des servitudes dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation ou de l'esthétique.

Elle peut aussi imposer au lotisseur la normalisation des limites du lotissement et, en cas d'obstacle de la part des propriétaires riverains, procéder à l'expropriation des parcelles nécessaires à cette normalisation.

Elle peut également exiger la réserve d'espaces libres (places, terrains de jeux, etc.) et d'emplacements destinés à des édifices et services publics.

(5° alinéa modifié, D. 25 rebia II 1353 - 7 août 1934). Les terrains réservés pour les édifices et services publics donnent lieu à indemnité ; ceux réservés pour les espaces libres et les voies ne peuvent donner lieu à indemnité que si l'ensemble imposé par l'administration représente une surface supérieure au tiers de la surface totale du lotissement.

Les indemnités sont fixées soit à l'amiable, soit par justice comme en matière d'expropriation, sur la base de la valeur des terrains au jour de l'approbation du projet de lotissement.

(7° alinéa ajouté, D.24 moharrem 1356 - 6 avril 1937). Les conventions amiables ayant pour objet de redresser les limites du lotissement, selon les modalités imposées par l'administration, sont exemptes de tous droits d'enregistrement dans la mesure où elles constatent des échanges sans soulte et sans excédent de valeur.

TITRE DEUXIEME

Publicité du projet de lotissement

Art.5.- Le projet (plans et programme) du lotissement approuvé conformément à l'article 2, ainsi que le cahier des charges de la vente ou de la location des lots, qui devra comporter, outre la mention des servitudes indiquées au paragraphe 4 de l'article 1^{er}, celle des servitudes imposées par l'administration, restent déposés et sont mis à la disposition du public au siège des autorités municipales ou locales de contrôle, ainsi qu'à la conservation de la propriété foncière de la situation du lotissement. Des extraits du cahier des charges du lotissement peuvent, à la diligence de ces autorités, et aux frais des lotisseurs, être affichés dans l'étendue de la circonscription ou sur les lieux du lotissement.

Ces servitudes figurent, ainsi que la date de la décision approbative, sur tous actes et promesses de vente et sur tous engagements de location ou de location-vente. Les affiches, annonces, tracts et tous moyens de publicité mentionnent les lieux où le projet a été déposé, ainsi que la date de la décision approbative, et ne portent aucune indication non conforme aux stipulations du cahier des charges ou susceptibles d'induire les acquéreurs en erreur.

Est obligatoire, dans les engagements de location et les actes ou promesses de vente, la mention des indications prescrites par le présent article.

Est interdite toute publicité avant l'arrêté d'approbation.

TITRE TROISIEME

Vente, location des lots

Art.6.- La vente ou la location des terrains compris dans un lotissement, ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectuées qu'après :

1° L'approbation du projet, comme il est indiqué à l'article 2 ;

2° L'exécution des travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement prévus au projet, qui peuvent, le cas échéant, être autorisés par secteur. Dans ce dernier cas, la vente ou la location des terrains, ainsi que l'édification des constructions ne peuvent être réalisées, dans le secteur, qu'en bordure des voies équipées ⁽²⁾ ;

⁽²⁾ Un dahir du 4 septembre 1942 (22 chaabane 1361) prévoit que pendant la durée des hostilités, le directeur des affaires politiques pourra, à titre exceptionnel et par dérogations individuelles aux dispositions de l'article 6, 2°, du dahir du 14 juin 1933 (20 safar 1352), autoriser la vente ou la location des lots de terrain situés en bordure des voies publiques avant que l'aménagement et l'équipement desdites voies n'aient été réalisés par la municipalité. Le dahir du 4 septembre 1942 est devenu caduc depuis le dahir du 15 juin 1946 – 15 rejab 1365, portant fixation au Maroc de la date légale de cassation des hostilités.

3° L'inscription sur le titre foncier de l'immeuble, ou le dépôt, dans les conditions prévues à l'article 84 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles, avec rapport sur le plan foncier, du plan de lotissement revêtu de l'approbation de l'autorité administrative, et accompagné d'un certificat de cette autorité attestant l'exécution des travaux prévus au paragraphe qui précède.

L'inscription des ventes et locations des lots et des morcellements y relatifs, ne peut être faite par le conservateur de la propriété foncière qu'après accomplissement par le lotisseur des formalités stipulées au paragraphe 3 ci-dessus, et, en outre, si la consistance des lots vendus ou loués n'est pas conforme au plan du lotissement, sur la production d'un certificat de l'autorité administrative attestant qu'elle approuve la vente ou la location. En cas de non lotissement, il peut être délivré par la même autorité un certificat spécifiant qu'il n'y a pas lieu à l'accomplissement desdites formalités.

Art.7.- Lorsque le lotissement est situé dans une circonscription territoriale non soumise au régime de l'immatriculation, il est délivré, en vue de tout acte de vente d'immeubles ou de location du sol relatif à la création d'un lotissement, par les autorités compétentes désignées à l'article 2, sur papier libre, sans frais, en double exemplaire, à la requête et sous la responsabilité du vendeur ou bailleur, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues aux articles ci-dessus. Mention de ce certificat figure dans l'acte ; un exemplaire y demeure annexé, l'autre est remis à l'acquéreur ou locataire.

TITRE QUATRIEME Sanctions

Art.8.- Les infractions aux dispositions des 2°, 3° et 4° alinéas de l'article 5 sont punies d'une amende de 500 à 5.000 francs.

En cas de travaux effectués par le lotisseur contrairement aux prescriptions du présent dahir, la constatation en est faite suivant la procédure prévue par le titre V du dahir susvisé du 20 jourmada I 1332 (16 avril 1914), tel qu'il a été modifié par le dahir du 25 chaabane 1345 (1^{er} mars 1927).

Les contrevenants sont poursuivis dans les conditions et passibles des pénalités prévues audit dahir. Toutefois, l'astreinte ne peut être inférieure à 500 francs par jour, de retard et, en aucun cas, il ne peut être fait application des circonstances atténuantes ni du sursis.

Les actions et poursuites en réparation de toutes les infractions prévues au présent dahir sont exercées par les agents des administrations intéressées délégués par le secrétaire général du Protectorat, sans préjudice du droit qui appartient au ministère public.

Tous vendeur ou bailleurs sont tenus, nonobstant toute stipulation contraire dans l'acte, pour responsables des condamnations prononcées ; toutefois, celle des parties qui apporterait la preuve qu'elle a été induite en erreur, peut obtenir décharge de la solidarité.

Art.9.- Du fait de l'inobservation des dispositions du présent dahir, la nullité des actes de vente ou de location peut être poursuivi à la requête de l'acquéreur ou du locataire ou à défaut, de l'administration, aux frais et dommages du vendeur ou bailleur et ce, sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

TITRE CINQUIEME Règlements de voirie et de construction

Toutefois, aucune construction ne pourra être édiflée sur les terrains en question, tant que cet aménagement et cet équipement n'aurent pas été effectués.

Taxes de voirie

Art.10.- Toutes dispositions relatives aux règlements de voirie ou de construction sont applicables aux lotissements : titres 3 et 5 du dahir précité du 20 jourmada I 1332 (16 avril 1914) ; articles 5 et 6 du dahir précité du 7 ramadan 1349 (27 janvier 1931).

En outre, dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 11 ci-dessous, l'administration est autorisée à établir des taxes de voirie conformément aux dispositions législatives en vigueur ; titre IV du dahir du 20 jourmada I 1332 (16 avril 1914) ; articles 4 du dahir du 7 ramadan 1349 (27 janvier 1931).

TITRE SXIEME

Lotissements défectueux

Art.11.- L'administration peut requérir l'expropriation, en vue de leur aménagement et de leur vente, des lotissements dont les terrains seraient mis en vente sans que le projet prévu par l'article 1^{er} ait été préalablement autorisé comme il est indiqué à l'article 2, et sans que les travaux prescrits pour l'assainissement et la viabilité aient été exécutés.

L'administration peut aussi, dans le même cas, provoquer, en vue de l'exécution des travaux nécessaires, la constitution d'une association syndicale des propriétaires, dont l'organisation, le fonctionnement et la dissolution seront déterminés par arrêté de Notre Grand Vizir, ou faire exécuter elle-même les travaux, et poursuivre, à l'encontre du lotisseur, ou, à défaut, des acquéreurs de lots non aménagés, qui sont solidairement responsables, le remboursement des frais.

Les dispositions du présent article sont applicables aux lotissements défectueux existant à la date de la publication du présent dahir au Bulletin officiel.

TITRE SETIEME

Dispositions diverses

Art.12.- Les juridictions françaises de Notre Empire sont seules compétentes pour connaître des infractions au présent dahir, dont la poursuite et la répression sont assurées par les tribunaux de première instance, qui statuent, dans tous les cas, en premier ressort.

Art.13.- Sont abrogés l'article 10 du dahir précité du 16 avril 1914 (20 jourmada I 1332), le dahir précité du 14 jourmada I 1345 (10 janvier 1925) relatif aux lotissements extra-urbains, et l'arrêté viziriel du 15 jourmada II 1345 (11 janvier 1925) fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les lotissements extra-urbains.

Fait à Rabat, le 20 safar 1352
(14 juin 1933)

Vu pour promulgation et mise à exécution :

Rabat, le 30 juin 1933.

Le Ministre plénipotentiaire,
Délégué à la Résidence générale,
URBAIN BLANC

JURISPRUDENCE

Est nulle la vente, postérieure au 14 juin 1933, d'un lot par un lotisseur qui n'a pas rempli les obligations mises à sa charge par le dahir du 14 juin 1933 (24 avril 1937 : Gaz. Trib. Maroc 12 juin 1937, p. 188).

*

* *

L'autorisation administrative de lotir ne doit être donnée par les services compétents que lorsque le projet présenté répond à toutes les conditions d'hygiène utiles.

Lesdits services ont le droit d'exiger que les lotissements modifient leur projet en ce sens.

La législation applicable au projet de lotissement est celle en vigueur lors de l'approbation administrative (Rabat 12 Juill.1938 : Rec. 1938, p.550).

(Art.9)

Aux termes de l'article 9 du dahir du 14 juin 1933 sur les lotissements la nullité des actes de vente passés sans qu'aient été observées les formalités prévues par la loi « peut être poursuivie à la requête de l'acquéreur, ou du locataire ou, à défaut de l'administration ».

Il résulte de ce texte, qui s'inspire directement de la loi française, que le vendeur peut se prévaloir de la nullité susvisée (Rabat 20 avril 1950 : Gaz. Trib. 10 nov. 1950, p. 172).

(Art.11)

La solidarité envers l'Etat entre acquéreur de lots non aménagés pour le remboursement des frais d'aménagement avancés par ce dernier ne s'applique pas aux obligations qu'ils peuvent avoir vis-à-vis du lotisseur (Casablanca 13 nov. 1957 : Gaz. Trib. Maroc 25 déc. 1957, p. 147)