

Rabat, le 14 Octobre 1996

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'INTERIEUR

MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET
DE LA MISE EN VALEUR
AGRICOLE

N°270/DUA

N°18 ACFCC

A

MESSIEURS :

- LES WALIS ET GOUVERNEURS
- LES PRESIDENTS DES CONSEILS COMMUNAUX ;
- LES DIRECTEURS DES AGENCES URBAINES;
- LES CONSERVATEURS DE LA PROPRIETE FONCIERE.

**OBJET : MORCELLEMENT DES TERRAINS PAR L'AGENCE DE LOGEMENTS
ET D'EQUIPEMENTS MILITAIRES (A.L.E.M).**

Comme vous le savez, l'Agence de Logements et d'Equipements Militaires créée par le décret-loi n°2-94-498 du 23 septembre 1994 notifié par la loi n°37-94 promulguée par le dahir n°1-94-433 du 18 chaâbane 1415 (20 Janvier 1995) est chargée notamment de décider des aliénations de biens immeubles mis à sa disposition, et ce après avis d'une commission d'expertise dans les conditions fixées par ce décret-loi et le décret n°2-94-763 du 25 Novembre 1994 pris pour son application.

Dans ce cadre, et en application des recommandations retenues lors de la réunion tenue le 1er Août 1996 par la Commission Technique d'Expertise instituée par le décret n°2-94-763 susvisé, afin de permettre à l'A.L.E.M. d'atteindre ses objectifs d'ordre national, il a été convenu de procéder à la division de certains terrains de grande superficie en îlots de 5 ha chacun.

La question s'est posée donc de savoir quelle est la procédure à suivre pour atteindre cet objectif. Doit-on déposer à cet effet une demande d'autorisation de lotir ou uniquement une demande d'autorisation de morcellement, sachant que :

1°)- l'article 60 de la loi n°25-90 promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hiza 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, dispose que l'obtention de l'autorisation préalable de morcellement est irrecevable si le terrain concerné est situé dans une zone constructible en application d'un document d'urbanisme et que dans un tel cas, l'opération envisagée ne peut être autorisée qu'aux conditions prévues pour les opérations de lotissement ;

2°)-parmi les zones constructibles prévues par les documents d'urbanisme figurent non seulement des zones d'habitat, des zones industrielles, touristiques, commerciales ou artisanales (zones à l'intérieur desquelles la division de toute propriété foncière constitue un lotissement conformément aux dispositions de l'article premier de la loi n°25-90 précitée), mais également des zones vivrières, des zones agricoles et des secteurs d'équipements publics (écoles - hôpitaux ...) ?

Il va sans dire qu'en l'espèce, par "zone constructible" il faut entendre les premières zones et que, par conséquent, dans les autres zones et secteurs à l'intérieur desquels la division d'un terrain ne constitue pas un lotissement au sens de l'article premier précité, c'est une demande d'autorisation de morceler qui, le cas échéant, doit être sollicitée par le pétitionnaire désireux de scinder sa propriété en deux ou plusieurs lots.

Mais même dans les premières zones, il se peut que la division d'un terrain ne doive pas être considérée comme un lotissement lorsque, par exemple, les lots qui en résulteront ne seront pas immédiatement destinés à la construction. Tel est le cas de l'opération que décide l'A.L.E.M. de réaliser.

En effet, la division des terrains envisagée par cet établissement public en lots de 5 ha chacun doit être considérée comme un morcellement, étant donné que c'est à l'acquéreur de chaque lot issu de cette opération qu'il appartient de procéder à son lotissement, préalablement à toute construction ou à sa vente aux tiers, subdivisé .

Il va de soi que les autorisations de morcellement délivrées dans ces cas doivent être assorties de réserves fermes indiquant sans équivoque que les lots concernés ne recevront aucune construction qu'une fois lotis dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Messieurs les walis et gouverneurs des préfectures et provinces du Royaume, les présidents des conseils communaux, les directeurs des agences urbaines et les conservateurs de la propriété foncière sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application des instructions contenues dans la présente circulaire à laquelle une large diffusion doit être assurée .

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'INTERIEU
Signé : DRISS BASRI

LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE
DE LA MISE EN VALEUR AGRICOLE
Signé : HASSAN ABOU AYOUB