

Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme

Référence : Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, modifiée et complétée par la loi n° 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction

Bulletin officiel : B.O. n° 4159 du 15 juillet 1992

Domaines concernés : Droit administratif, Droit immobilier et foncier

La loi 12-90 organise les documents d'urbanisme (schéma directeur d'aménagement urbain, plan de zonage, plan d'aménagement, arrêté d'alignement), le permis de construire, le permis d'habiter et le certificat de conformité. La loi 66-12 a renforcé le contrôle des chantiers et les sanctions des constructions irrégulières.

Documents d'urbanisme

- Le plan d'aménagement fixe l'affectation des zones, les emplacements réservés aux équipements publics, les règles de construction et les servitudes.
- Les prescriptions du plan sont opposables aux propriétaires ; les emplacements réservés aux équipements sont frappés d'une servitude limitée dans le temps.
- Le certificat d'urbanisme, la note de renseignements et l'arrêté d'alignement informent sur les règles applicables à une parcelle.

Autorisations et contrôle

- Le permis de construire est obligatoire pour toute construction nouvelle, modification ou surélévation ; il est délivré par le président du conseil communal après instruction (art. 40).
- Le permis d'habiter ou le certificat de conformité est délivré après achèvement des travaux conformément au permis (art. 55).
- La loi 66-12 organise les procès-verbaux d'infraction, l'arrêt des travaux, la démolition et les amendes ; la responsabilité du maître d'ouvrage, de l'architecte et de l'entrepreneur peut être engagée.

Articles clés

ART. 40

Il est interdit d'entreprendre une construction sans avoir obtenu un permis de construire, délivré par le président du conseil communal, dans les communes urbaines, les centres délimités et les zones périphériques.

ART. 55

Il est interdit d'occuper une construction avant l'obtention du permis d'habiter, s'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation, ou du certificat de conformité pour les autres constructions.

Points de vigilance de l'avocat

- Avant tout achat de terrain, obtenez la note de renseignements urbanistiques : zonage, coefficient, servitudes et projets d'équipements.
- Le refus ou le silence de l'administration sur une demande de permis peut être contesté devant le tribunal administratif de Rabat dans le délai de recours.
- Une construction sans permis expose à la démolition et fait obstacle à l'immatriculation et à la vente en l'état futur d'achèvement.

Fiche établie par Maître Mouad Lahfaia, avocat au Barreau de Rabat. 69 Rue Tansift, Apt 6, Agdal, Rabat 10090, Maroc · +212 808-507367 · cabinetlahfaia@gmail.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 1 octobre 2026.