

# Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements

**Référence :** 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 morcellements

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

**Domaines concernés :** Droit immobilier et foncier, Droit administratif

La loi 25-90 soumet à autorisation préalable la création de lotissements et de groupes d'habitations ainsi que les morcellements de propriétés foncières. Elle organise la réception provisoire et définitive des travaux d'équipement, la remise des voies et réseaux à la commune et interdit la vente des lots avant réception provisoire.

## Autorisation de lotir

- Constitue un lotissement toute division par vente, location ou partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction (art. 2).
- L'autorisation est délivrée par le président du conseil communal sur un dossier comprenant plans, cahier des charges et programme des travaux d'équipement (art. 3 et suivants).
- Le lotisseur réalise à ses frais la voirie, l'assainissement, l'eau, l'électricité et l'éclairage public.

## Réception et vente des lots

- La réception provisoire constate l'achèvement des travaux d'équipement ; la réception définitive intervient un an après.
- Aucune vente ou location de lots ne peut intervenir avant la réception provisoire, sous peine de nullité et de sanctions (art. 33).
- Les morcellements de terrains situés en zone urbanisable sont soumis à autorisation, même sans construction immédiate.

## Articles clés

### ART. 2

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.

#### ART. 33

Aucune vente, location ou partage de lots ne peut être effectué avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.

### Points de vigilance de l'avocat

- Exigez le procès-verbal de réception provisoire avant d'acheter un lot ; une vente antérieure est nulle et non transcrite à la conservation foncière.
- Le cahier des charges du lotissement s'impose aux acquéreurs : hauteur, retrait, destination des constructions.
- Un morcellement non autorisé bloque l'éclatement du titre foncier et l'obtention du permis de construire.

---

**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.