

Loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine

Référence : Dahir n° 1-16-48 du 19 rejev 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine

Bulletin officiel : B.O. n° 6470 du 2 juin 2016

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Droit administratif

La loi 94-12 organise le traitement des bâtiments menaçant ruine : expertise technique, arrêtés d'évacuation, de confortement ou de démolition pris par le président du conseil communal, obligations des propriétaires et des occupants, et cadre juridique des opérations de rénovation urbaine.

Procédure de péril

- Une expertise technique détermine le degré de danger du bâtiment et les travaux nécessaires.
- Le président du conseil communal prend un arrêté ordonnant le confortement, l'évacuation ou la démolition.
- Les propriétaires supportent le coût des travaux ; à défaut d'exécution, la commune peut les réaliser d'office à leurs frais.
- Des mesures d'hébergement provisoire sont prévues pour les occupants évacués.

Rénovation urbaine

- Les opérations de rénovation sont conduites dans un cadre conventionnel associant l'État, la commune et les opérateurs.
- Des règles particulières encadrent la répartition des droits des copropriétaires après reconstruction.
- Les tissus anciens et les médinas font l'objet de dispositions adaptées.

Points de vigilance de l'avocat

- Un arrêté de péril non contesté dans le délai devient définitif et fonde la démolition d'office.
- L'indivision est la première cause de blocage des travaux : organisez une représentation des indivisaires.
- Vérifiez l'existence d'un arrêté de péril avant tout achat dans un tissu ancien.

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.