

Dahir du 25 moharrem 1336 (10 Novembre 1917) sur les associations syndicales de propriétaires urbains (B.O. 19 novembre 1917)

Objet Des Associations Syndicales Urbaines

Article Premier (Complété, D. 27 novembre 1958 - 15 joumada I 1378) : Dans les agglomérations urbaines, des associations syndicales peuvent se constituer, dans des zones déterminées, entre propriétaires intéressés, en vue soit de la réalisation du plan public d'alignement et d'extension, soit du lotissement des propriétés, soit de l'aménagement et de l'entretien de voies privées avec leurs dépendances, notamment de trottoirs, caniveaux et égouts.

Des associations syndicales de propriétaires urbains peuvent être constituées d'office par l'Etat ou les municipalités, dans les zones réservées à la création d'un secteur d'habitat économique destiné soit à la construction d'immeubles, soit à la revente des lots à bâtir.

Mode De Constitution

Article 2 : La constitution d'une association syndicale de propriétaires urbains est provoquée par le chef des services municipaux, de sa propre initiative ou après examen des demandes qui lui sont adressées à cet effet par tous propriétaires intéressés.

Le chef des services municipaux, après avis de la commission municipale, fait dresser un plan périmétral et établir un projet de statuts déterminant le but de l'association, ainsi que ses règles d'organisation et de fonctionnement.

Ces deux documents sont déposés aux services municipaux, où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations. Avis de ce dépôt est publié par voie d'affiches et envoyé en outre, par avertissement individuel, aux propriétaires apparents des terrains compris dans le périmètre de l'association.

La même lettre d'avertissement convoque lesdits propriétaires à une assemblée générale constitutive dont la date est fixée au minimum à 20 jours, à compter de l'envoi de la convocation. Ce délai est porté à 40 jours pour toute personne absente du Maroc pour quelque cause que ce soit, et cela nonobstant les dispositions du dahir du 4 septembre 1914 sur les prescriptions et péremptions.

Article 3 (1eralinéa modifié, D. 20 octobre 1937 - 14 chaabane 1356): L'assemblée générale est présidée par le chef des services municipaux, qui soumet au vote des membres présents ou de leurs mandataires le projet des statuts et, ensuite, s'il y a lieu, la nomination des membres de la commission syndicale prévue à l'article 6.

Les noms des votants sont consignés, avec les résultats du vote, dans un procès-verbal qui est signé par le chef des services municipaux et les membres présents, sans qu'il soit omis de mentionner l'adhésion de ceux qui ne savent pas signer, celle des propriétaires qui ont envoyé leur adhésion par écrit et les noms des intéressés qui se sont abstenus. Le défaut de réponse ou l'abstention lors du vote sont considérés comme une adhésion. Les réponses envoyées par écrit restent annexées au procès-verbal.

Article 4 : L'adhésion de la majorité est nécessaire et suffisante pour la constitution de l'association, à condition que les adhérents représentent au moins la moitié de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le périmètre de l'association.

Article 5 : Après le vote de l'assemblée générale, les propriétaires dissidents ont un délai de quinze jours pour présenter leurs observations au chef des services municipaux. Le dossier est ensuite transmis à notre grand vizir qui constitue, s'il y a lieu, l'association par arrêté et désigne en même temps, dans le cas prévu à l'article 10 ci-après, des agents techniques chargés de préparer les opérations de remaniements immobiliers que comporte l'objet de l'association.

Article 5 bis (Ajouté, D. 27 novembre 1958 - 15 jourmada I 1378) : Les dispositions des articles 2, 3, 4 et 5, ne s'appliquent pas aux associations syndicales obligatoires créées en vue de la réalisation d'un secteur d'habitat économique. Celles-ci sont constituées à la diligence de l'Etat ou des municipalités, par décret.

Effets juridiques de la constitution

De l'association

Article 6 : A dater du jour de la publication au Bulletin officiel de l'arrêté viziriel constituant l'association, aucune construction nouvelle ne peut être élevée sur les terrains compris dans le plan périmétral, et il ne peut être fait aux constructions existantes sur les mêmes terrains que les réparations confortatives autorisées par l'administration. Toutefois, en ce qui concerne les terrains sis en dehors des voies et places projetées, des autorisations spéciales de bâtir pourront être accordées après avis conforme de la commission syndicale.

D'autre part, l'administration ou l'association, selon le cas, est autorisée à entrer immédiatement en possession des terrains compris dans les emprises des voies et places projetées, à l'exception, sauf entente amiable, des terrains bâtis.

Article 7 : Les droits et obligations résultant pour les propriétaires, vrais ou apparents, de la constitution de l'association syndicale sont attachés aux immeubles et les suivent entre les mains des propriétaires successifs.

Nomination D'une Commission Syndicale

Article 8 : (1eralinéa modifié, D. 20 octobre 1937 - 14 chaabane 1356) : L'association syndicale est représentée par une commission syndicale présidée par le chef des services municipaux, ou son délégué, et composée de quatre à huit membres élus par l'assemblée générale constitutive, parmi les propriétaires membres de l'association, dans les conditions fixées aux statuts. Les fonctions de membre de la commission syndicale sont gratuites.

Dans le cas où la commission syndicale verrait son fonctionnement entravé, le grand vizir pourra, à la requête du chef des services municipaux, autoriser la convocation des syndiqués en assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 2, en vue de désigner une autre commission syndicale dont les membres pourront être choisis en dehors de l'association.

Il désignera, en même temps, une commission provisoire dont les pouvoirs expireront le jour de l'élection de la nouvelle commission syndicale.

Article 8 bis (Ajouté, D. 27 novembre 1958 - 15 jourmada I 1378) : L'association syndicale obligatoire constituée en vue de la réalisation d'un programme d'habitat économique est représentée par un comité syndical présidé par l'autorité locale et dont les membres désignés par cette autorité peuvent être choisis en dehors de l'association. La décision de nomination doit être notifiée à chacun des propriétaires.

Le comité syndical a les mêmes droits et notamment dispose des mêmes moyens financiers d'exécution que les assemblées générales et les commissions syndicales des associations volontaires.

Opérations De La Commission Syndicale

Article 9 : Pour atteindre le but que se propose l'association qu'elle représente, la commission syndicale opère de la manière suivante:

I - En matière de remaniements immobiliers : Elle a le pouvoir d'apporter aux limites des immeubles bâtis ou non bâtis, les rectifications nécessaires pour l'exécution du plan d'alignement ou de lotissement et, en outre de mettre en commun, s'il y a lieu, tous les terrains bâtis et non bâtis compris dans le périmètre, pour opérer d'office entre les propriétaires syndiqués, conformément aux indications dudit plan, la répartition des terrains bâtis situés en dehors des voies et places projetées, en tenant compte de la superficie de chaque immeuble, de son étendue en façade et des autres éléments qui en déterminent la valeur, notamment la vue, la forme, la situation et l'aptitude du sol à la construction.

Elle rachète, au prix d'estimation fixé par elle, sous réserve du recours dont il est parlé à l'article 14, tout ou partie des constructions entamées par le tracé des voies et places projetées, ainsi que les parcelles qui, à la suite du travail de redistribution, ne sont pas susceptibles de recevoir des constructions.

Elle impose le paiement d'une indemnité ou soulte en argent aux propriétaires qui se trouvent avantagés et notamment à ceux des immeubles bâtis sis en dehors des voies et places projetées, qui bénéficient du remaniement ou nouveau lotissement sans qu'il leur soit possible d'abandonner une surface de terrain représentant leur contribution

Elle indemnise, le cas échéant, les locataires des immeubles entamés par le tracé des voies et places projetées, si les locataires ont un bail ayant acquis date certaine antérieurement à l'affichage de l'avis informant le public du projet de constitution de l'association (article 2), ledit bail ne pouvant être renouvelé ou prorogé même par tacite reconduction postérieurement à la date dudit affichage.

II - En matière d'aménagement et entretien de voies privées avec leurs dépendances : La commission syndicale règle l'exécution des travaux prévus dans les statuts ; ces travaux sont préparés et dirigés par le chef des travaux municipaux.

Elle assure, sous la direction du délégué du chef des services municipaux, l'exécution des travaux d'entretien.

Elle opère la répartition des dépenses entre les syndiqués.

Article 10 : Les opérations prévues au paragraphe premier du précédent article sont préparées par les agents techniques dont il est parlé à l'article 5. Ces agents, sous la direction du chef des services municipaux, dressent le tableau des parcelles comprises dans le plan périmétral, avec leur évaluation, et établissent ensuite un projet de redistribution de ces parcelles, accompagné, s'il y a lieu, d'une liste des compensations en argent, contributions, soultes ou indemnités que ce projet comporte.

Ce travail, signé des agents techniques, est visé par le chef des services municipaux et déposé pendant une durée de quinze jours aux services municipaux où les intéressés sont avisés d'avoir à en prendre connaissance et à présenter, s'il y a lieu, leurs observations.

A l'expiration de ce délai, le projet est soumis avec les observations présentées à l'approbation de la commission, qui peut y apporter les modifications qu'elle juge utiles et dont les membres signent, pour l'exécution, le projet défini.

Article 10 bis : (Ajouté, D. 27 novembre 1958 - 15 jourmada I 1378) - Dans les secteurs dits "d'habitat économique" le comité syndical effectue toutes les opérations prévues à l'article 9 ci-dessus.

Le projet de redistribution établi par le comité syndical est déposé pendant une durée de quinze jours au siège de l'autorité municipale ou locale avec un registre destiné à recevoir les observations des propriétaires intéressés.

L'avis de ce dépôt est publié par voie d'affiche et notifié, en outre, par avertissement à chaque intéressé.

Homologation de la décision de la commission syndicale.

Effets juridiques

Article 11 : (Deux premiers alinéas modifiés, D. 27 novembre 1958 - 15 jourmada I 1378) : En matière de remaniements immobiliers, la décision de la commission syndicale ou du comité syndical est homologuée par décret. Toutefois cette homologation sera prononcée par dahir lorsque les opérations de l'association mettront en cause des biens habous.

A compter du jour de la publication du décret ou du dahir d'homologation, les droits réels de toute nature grevant les immeubles sont transférés d'office sur les nouvelles parcelles attribuées en échange et sur les soultes et indemnités.

A partir de la même date, les interdictions de bâtir, édictées à l'article 6, sont levées en dehors des limites des voies et places projetées.

L'administration ou l'association, selon le cas, peut prendre possession après règlement ou consignation des indemnités comme il est prévu à l'article 12, des immeubles bâtis entamés par le tracé des voies et places indiquées sur le plan.

Ressources Et Moyens Financiers D'exécution

Article 12 : Pour réaliser ses opérations, la commission syndicale dispose des moyens financiers suivants :

1° Elle crée des taxes frappant les syndiqués et en prépare les rôles, qui sont visés par le chef des services municipaux. Ces taxes sont recouvrées, ainsi que toutes les sommes dues à l'association, par le receveur municipal, qui procède pour le compte de celle-ci comme en matière de taxes exceptionnelles.

Les créances de l'association sont garanties par un privilège qui porte sur les immeubles et prend rang immédiatement après celui qui garantit les créances municipales.

Lorsqu'un propriétaire emprunte pour se libérer des sommes que l'association a mises à sa charge, soit à titre de soulte, soit à titre de participation à des travaux de premier établissement, le prêteur se trouve subrogé aux droits de l'association.

2° Elle peut emprunter avec l'autorisation de notre grand vizir, après avis de la commission municipale, et déléguer en garantie de ses emprunts la perception de ses taxes et créances ;

3° Elle peut recevoir de l'Etat, ou de la municipalité, des avances à titre de prêt et même des subventions, lorsque l'association a pour objet la réalisation du plan public d'alignement ou d'extension.

Article 12- bis (Ajouté, D. 27 novembre 1958 - 15 jourmada I 1378) : Lorsque l'association a été créée d'office, l'autorité qui a décidé sa constitution pourra prendre à sa charge tout ou partie des frais afférents aux travaux de remembrement et de redistribution et, en particulier, à la rémunération des agents techniques visés à l'article 10.

Dans le même cas, et si les propriétaires syndiqués désirent lotir leurs propriétés, les travaux d'équipement leur incombant normalement pourront être directement exécutés par l'Etat ou les municipalités. Le remboursement de ces travaux n'incombera que dans la proportion des 2/3 aux propriétaires syndiqués. Ceux-ci auront la possibilité de se libérer par abandon de terrain. L'Etat ou les municipalités pourront prendre à leur charge une plus forte proportion des dépenses, si les propriétaires acceptent en contrepartie un cahier des charges qui déterminera les modalités de revente des lots.

Règlements Des Indemnités Et Purge

Article 13 : Les indemnités à payer aux propriétaires sont consignées, le cas échéant, à la caisse du receveur municipal.

Des avis sont publiés au Bulletin officiel, le jour de la promulgation du dahir d'homologation, pour informer le public du dépôt aux services municipaux de la décision de la commission syndicale, des plans et de la liste des indemnités, soultes et contributions, avec les noms des débiteurs et bénéficiaires. Ces avis sont également affichés en français et en arabe et publiés dans les journaux d'annonces légales de la ville intéressée.

Si, dans un délai de trois mois à dater de la publication au Bulletin officiel, aucune opposition n'est parvenue au chef des services municipaux, l'indemnité est versée entre les mains des ayants droit, en comptant en sus, s'il y a lieu, l'intérêt à 5 % à dater de la prise de possession de l'immeuble par l'administration ou l'association, selon le cas.

Dans tous les cas, le droit des réclamants est transporté sur les indemnités, et l'immeuble en demeure affranchi.

Recours

Article 14 : Les intéressés peuvent, dans un délai d'un mois à compter du jour de la publication au Bulletin officiel du dahir d'homologation, plus les délais de distance, se pourvoir devant le tribunal de première instance aux fins d'être indemnisés, dans le cas d'insuffisance ou d'exagération prétendues de l'indemnité ou de dommage direct et certain.

L'administration ne pourra être mise en cause et les indemnités seront, selon le cas, supportées directement par les propriétaires intéressés ou comprises dans les dépenses de l'association.

Dissolution

Article 15 : La dissolution de l'association est prononcée par arrêté de notre grand vizir sur la requête du chef des services municipaux, après avis motivé de la commission municipale.

Plus-Value

Article 16 : Dans les cas où les syndiqués ont supporté les charges que comporte l'application du plan : abandon des terrains, paiement des indemnités et rachat des constructions sises sur les voies et places projetées, ils sont exemptés, de plein droit, du paiement de l'indemnité prévue à l'article 36 du dahir sur l'expropriation, pour toute plus-value résultant des opérations de la commission.

Dispositions Diverses

Article 17 : Les opérations des associations sont exonérées des droits établis par le dahir du 11 mars 1915 sur l'enregistrement, dans la mesure où elles n'apporteront aux associés aucun enrichissement provenant du paiement d'indemnités ou de l'augmentation de contenance de leurs propriétés.

Article 18 : Les dispositions de l'article 9 du dahir du 16 avril 1914, modifié par le dahir du 19 février 1916, sont abrogées en ce qu'elles ont de contraire aux dispositions du présent dahir.

Article 19 : Les associations syndicales urbaines, déjà constituées ou en voie de constitution, sont soumises aux dispositions du présent dahir, dans les conditions qui seront fixées, pour chacune d'elles, par un arrêté viziriel.

Article 20 : Des arrêtés viziriels détermineront, le cas échéant, les règles ou modalités d'application du présent dahir.

Fait à Rabat, le 25 Moharrem 1335 (10 Novembre 1917)

Vu pour promulgation et mise à exécution

Le commissaire Résident Général

LYAUTEY

Jurisprudence

Les opérations de l'association syndicale des propriétaires d'un quartier dûment homologuées par dahir, n'ont pas pour effet de purger de tous droits réels les emprises qui ont été cédées à l'association.

Lorsqu'un immeuble est grevé d'un droit réel de zina, droit révélé près de trois ans avant l'homologation des opérations des propriétaires syndiqués, avec la publicité et suivant les formes exigées par la loi foncière marocaine, la ville qui poursuit l'exécution du plan d'aménagement du quartier sur lequel se trouve cet immeuble, est sans fondement à vouloir ignorer, dans l'expropriation poursuivie, ce droit réel de zina (Cour d'appel de Rabat 30 juin 1936 [Rec. 1936, p. 564]).

*

**

Un propriétaire, membre de l'association syndicale des propriétaires de son quartier, a le droit de céder son droit à indemnité. Le cessionnaire peut utilement discuter le chiffre d'indemnité arrêté par les opérations de la commission syndicale (Cour d'appel de Rabat 16 mars 1937 [Gaz. Trib. Maroc 8 mai 1937, p. 143]).

*

**

I : Les associations syndicales, légalement constituées, jouissent de la personnalité morale et ont la capacité juridique. Elles sont administrées chacune par une commission syndicale, présidée de droit par le chef des services municipaux de la ville, siège social de l'association. Elles sont valablement citées en justice en la personne du président de ladite commission syndicale.

II - Le droit à indemnité, à recevoir le cas échéant aux propriétaires, membres de l'association où à l'un quelconque de ceux-ci est une créance qui peut faire l'objet d'une cession. Le cessionnaire dudit droit possède en vertu même de la cession, l'action prévue par le dahir du 12 novembre 1917, au cas d'insuffisance de l'indemnité arrêtée et offerte (Cour d'appel de Rabat 16 mars 1937 [Rec. 1937, p. 112]).

*

**

Aux termes du dahir du 10 novembre 1917, la soulte due au titre de redistribution de quartier, doit être payée par le propriétaire de l'immeuble au moment de l'homologation des opérations. Mais, en fait, le véritable bénéficiaire de la redistribution est celui qui était propriétaire lors de la rectification. En ce qui concerne spécialement, l'association des propriétaires du quartier de Bouskoura, le procès-verbal de lotissement administratif dressé pour constater les

rectifications nécessaires est du 17 mars 1927. Le propriétaire actuel, débiteur de la soulte, mais qui n'a acquis qu'en 1932, est fondé à se faire relever et garantir par son vendeur, propriétaire à la date du procès-verbal de lotissement. Celui-ci, par contre, n'est pas fondé à se retourner contre son vendeur qui, s'il était bien propriétaire lors de la constitution, n'a, en fait, pas bénéficié de la redistribution (Casablanca, 1re inst. 29 novembre 1937 [Gaz. Trib. Maroc 1er janvier 1938, p. 4]).

*

* *

Aux termes de l'article 14 du dahir du 12 novembre 1917 les intéressés doivent se pourvoir contre les décisions de la commission syndicale dans le délai d'un mois qui suit la publication du dahir d'homologation.

Le demandeur est mal fondé à se prévaloir du fait que différents recours ont été exercés par d'autres propriétaires contre le dahir d'homologation pour soutenir qu'en raison des modifications qui pourraient à la suite de ces recours être apportées au travail de la commission syndicale et à la fixation des soultes ou de la répartition aux charges, le commandement attaqué a été notifié prématurément.

Il pourrait tout au plus faire valoir ses droits sous forme d'action en répétition de l'indu, au cas où les recours exercés par les autres propriétaires seraient admis et seraient de nature à modifier en sa faveur, la somme mise à sa charge par la commission, circonstance d'autant plus incertaine que les révisions éventuelles qui résulteraient desdits recours, pourraient tout aussi bien avoir pour effet d'accroître le montant de la soulte inscrite à son débit.

*

* *

Lorsque le projet parcellaire de redistribution, l'état des soultes et les décisions de la commission syndicale ont été homologués par dahir, il n'est pas possible de procéder à une nouvelle redistribution.

Les experts commis pour savoir si un membre de l'association syndicale avait subi un préjudice par une évaluation insuffisante du prélèvement qui lui avait été imposé soit dans la superficie, soit dans le prix n'ont pas à procéder à une redistribution ; considérant le projet parcellaire de redistribution, tel qu'il a été homologué, ils doivent dire si ledit membre de l'association syndicale a subi un préjudice réel certain du fait de cette redistribution du quartier (Cour d'appel de Rabat 25 mai 1937 [Gaz. Trib. Maroc 30 octobre 1937, p. 282]).

*

* *

Les associations syndicales prévues par le dahir du 12 novembre 1917 sont valablement assignées en la personne du chef des services municipaux lequel préside, de droit, la commission syndicale dont il est le seul membre permanent.

L'obligation de contribuer aux charges communes et de payer l'indemnité prévue par l'article 9, paragraphe 4, du dahir précité, constitue une charge réelle, qui suit l'immeuble jusqu'au jour où les opérations syndicales étant homologuées, se transforme à ce moment, en une dette personnelle sous forme d'une taxe d'un montant déterminé, dette qui se fixe sur la tête de la personne qui se trouve propriétaire de l'immeuble à cette époque.

Mais le propriétaire de l'immeuble au moment de l'homologation a un recours contre le précédent propriétaire avantagé par la distribution, au cas surtout où celui-ci ne lui aurait pas fait connaître au moment de la vente, que l'immeuble vendu était assujéti à la législation instituée par le dahir du 10 novembre 1927 (Trib. 1re inst. de Casablanca 14 février 1938 [Gaz. Trib. Maroc 9 avril 1938, p. 117]).

*

* *

Les associations syndicales prévues par le dahir du 12 novembre 1917, sont administrées par une commission dite syndicale qui constitue leur organe de délibération et d'exécution.

Dès lors elles sont valablement assignées en la personne du chef des services municipaux, lequel préside de droit la commission syndicale dont il est d'ailleurs le seul membre permanent.

Le tribunal ne peut pas, de lui-même, prononcer la décharge de la somme imposée par la commission syndicale à un membre de l'association en représentation de sa part contributive aux charges communes, ne pouvant, en pareille matière, que prescrire le cas échéant la révision des travaux de répartition desdites charges, s'il a été faite de celles-ci une évaluation et une répartition inexactes.

En l'absence d'éléments suffisants pour apprécier la nécessité d'ordonner cette révision au profit du demandeur, il convient de procéder à une expertise pour rechercher, si, compte tenu des circonstances de la cause et à l'occasion de la redistribution effectuée, celui-ci a été imposé pour une part excessive des charges communes de l'association (Trib. de 1re inst. de Casablanca 6 décembre 1937 [Gaz. Trib. Maroc 26 février 1938, p. 66]).

*

* *

I : C'est au jour de l'homologation des opérations de redistribution que l'administration doit se placer pour régler ou récupérer les indemnités à verser ou les soultes à recevoir au profit ou à la charge des immeubles compris dans l'association syndicale.

II : Dans le délai d'un mois, à dater de l'homologation, les intéressés peuvent contester les évaluations des soultes ou indemnités.

III : La commission syndicale de l'association chargée de la fixation des indemnités à verser ou des soultes à recevoir peut valablement se baser sur la valeur des terrains remaniés au jour de leur redistribution. Elle est simplement tenue de respecter le principe de l'égalité entre tous les propriétaires.

IV : Le propriétaire d'un terrain imposé est recevable à exercer le recours en garantie contre le précédent propriétaire qui l'a laissé dans l'ignorance des opérations syndicales, mais ce recours n'est pas ouvert au propriétaire qui a acquis en toute connaissance de cause et sans réserve, un immeuble compris dans le périmètre syndical (Cour d'appel de Rabat 20 mai 1939 [Rec. 1940, p. 322]).

Fait à Rabat, le 25 moharrem 1335. (10 novembre 1917).

Vu pour promulgation et mise à exécution :

Rabat, le 12 novembre 1917.
Le Commissaire Résident Général,
Lyautey.