

Réhabilitation et loi marocaine

Par Abdellatif Marou
Expert RéhabiMed (Expériences)

La loi marocaine concerne simplement les monuments historiques inscrits ou classés, ainsi que des zones de protection entourant les monuments historiques. Il ne concerne nullement les tissus anciens ou l'habitat traditionnel.

Le concept de réhabilitation ne figure pas dans la loi actuelle. Seule la restauration ou modification apparaît comme type d'intervention susceptible de toucher les bâtiments classés ou inscrits.

La loi suggère donc que les bâtiments en question peuvent être modifiés, dans l'esprit de la réhabilitation, à des fins de réutilisation voir réaffectation, sous réserve d'une autorisation du service responsable de la protection et la gestion des monuments et sites classés.

Depuis la déclaration de l'UNESCO, de Marrakech comme patrimoine universel, et malgré l'appui sur le critère de l'habitat caractéristique pour la médina de Marrakech, aucune loi n'est sortie appuyant la protection de ce patrimoine. Cependant, pour toute intervention dans les riads et maisons traditionnelles, situés dans le tissu ancien, l'avis de l'inspection des monuments historiques (ministère tutelle) est toujours demandé sans pouvoir défendre quoique ce soit.

Dahir n° 1-80-341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquités

Proposé par le Ministre d'Etat chargé des affaires culturelles :
Vu, le Ministre de la Justice
Vu, le Ministre des Finances
Vu, le Ministre des Habous et des Affaires Islamiques
Vu, le Ministre de l'Habitat et de L'aménagement du Territoire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Les immeubles, par nature ou par destination, ainsi que les meubles dont la conservation présente un intérêt particulier pour l'art, l'histoire ou la civilisation du Maroc peuvent faire l'objet d'une inscription ou d'un classement.

Article 2 - Sont visés par l'article 1er :

1) Au titre des immeubles :

- Les monuments historiques ou naturels,
- Les sites à caractère artistique, historique, légendaire, pittoresque ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général,
- Sont assimilées aux monuments historiques et comme telles susceptibles d'être inscrites ou classées, lorsqu'elles présentent un intérêt artistique, historique, légendaire, pittoresque ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général, les gravures et peintures rupestres, les pierres écrites et les inscriptions monumentales funéraires ou autres, à quelques époques qu'elles appartiennent, en quelque langue qu'elles soient écrites et quelles que soient les lignes ou formes qu'elles représentent;

2) Au titre des meubles :

- Les objets mobiliers à caractère artistique, historique ou intéressant les sciences du passé et sciences humaines en général.

TITRE II : DE L'INSCRIPTION DES MEUBLES ET IMMEUBLES

CHAPITRE I - PROCEDURE D'INSCRIPTION

Article 3 - L'inscription des meubles et immeubles est prononcée conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE II - EFFETS DE L'INSCRIPTION

Article 4 - Toute documentation afférente à un meuble ou à un immeuble inscrit peut être diffusée sans que le propriétaire puisse se prévaloir d'aucun droit.

Article 5 - Les propriétaires des immeubles et d'objets mobiliers inscrits sont tenus d'en faciliter l'accès et l'étude aux chercheurs autorisés à cet effet.

Article 6 - L'immeuble ou le meuble inscrit ne peut être dénaturé ou détruit, restauré ou modifié sans qu'avis n'en ait été donné à l'administration par le ou les propriétaires, six mois avant la date prévue pour le commencement des travaux.

Article 7 - Des subventions peuvent être allouées par l'Etat aux propriétaires d'immeubles ou de meubles inscrits, en vue de la restauration et de la conservation de leurs biens.

L'administration peut entreprendre, à sa charge, en accord avec les propriétaires, tous travaux visant à sauvegarder et à mettre en valeur le bien inscrit.

Article 8 - Les propriétaires visés à l'article 5 peuvent, dans le cadre de la réglementation en vigueur, exploiter leurs biens à des fins lucratives dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article 9 - Les immeubles et les meubles inscrits appartenant à des particuliers peuvent être cédés. Toutefois, cette cession est soumise aux conditions prévues par le titre v relatif au droit de préemption de l'Etat.

TITRE III : DU CLASSEMENT DES MEUBLES ET IMMEUBLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 10 - Le classement des immeubles et des objets mobiliers est prononcé conformément à la règle en vigueur.

Article 11 - Est assimilé à un immeuble ou meuble classé, l'immeuble ou l'objet mobilier qui a fait l'objet d'une enquête en vue de son classement pendant la durée d'un an à compter de la date de publication au Bulletin officiel de l'acte administratif pourtant ouverture de l'enquête. Si, au terme de ce délai l'acte administratif prononçant le classement n'est pas publié, l'enquête est considérée comme caduque

Le classement ne peut alors être prononcé qu'après une nouvelle enquête effectuée dans les mêmes formes que la première. Toutefois, dans ce cas, l'immeuble ou le meuble n'est plus soumis à l'assimilation prévue à l'alinéa précédent.

Article 12 - Le Conseil communal du lieu de la situation de l'immeuble doit donner son avis sur le projet de classement pendant la durée de l'enquête. Faute d'avoir été exprimé dans ce délai, il est réputé favorable.

L'administration peut demander que son représentant soit appelé à la réunion du conseil communal intéressé avant que celui-ci ne donne son avis.

Article 13 - Le classement des immeubles constitués par des monuments naturels, des sites naturels ou urbains ayant un caractère artistique, historique, légendaire ou pittoresque intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général et des zones entourant les monuments historiques comporte, s'il y a lieu, l'établissement de servitudes qui sont définies par l'acte administratif de classement, ainsi que, éventuellement, l'interdiction des installations visées à l'article 23, dernier aliéna, en vue d'assurer la protection, soit du style des constructions particulier à une région ou à une localité déterminée, soit du caractère de la végétation ou du sol.

Article 14 - Les plans d'aménagement, de développement et autres documents d'urbanisme ou d'aménagement de territoire, peuvent modifier les servitudes imposées en application de l'article 13, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article 15- N'ouvre droit à indemnité que l'établissement de servitudes qui changent la destination, l'usage et l'état des lieux à la date de publication de l'acte administratif prononçant le classement.

Il ne peut être accordé d'indemnité que pour le dommage direct, matériel certain et actuel résultant de l'établissement des servitudes visées au premier aliéna;

Article 16 - Ne peuvent demander une indemnité que les particuliers qui ont fait des observations au cours de l'enquête préalable au classement.

La demande en indemnité doit être formulée, sous peine de forclusion, dans un délai de six mois à partir de la publication au Bulletin officiel de l'acte administratif prononçant le classement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

La demande en indemnité ne suspend pas l'exécution de l'acte administratif prononçant le classement. Il en est de même, le cas échéant, de l'action ultérieurement intentée devant les tribunaux.

Article 17 - Le montant de l'indemnité est fixé soit par accord amiable, soit par le tribunal.

L'accord qui intervient après que la demande ait été portée en justice dessaisit le tribunal.

Article 18 - Les servitudes d'alignement et, d'une manière générale, servitudes établies par la loi et énumérées dans le Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915), fixant la législation applicable aux immeubles

immatriculés, qui pourraient entraîner la dégradation des immeubles classés, ne sont pas applicables à ces derniers.

Article 19 - L'acte administratif prononçant le classement est inscrit sur le titre foncier, si l'immeuble est immatriculé ou s'il fait ultérieurement l'objet d'une immatriculation.

Cette inscription est effectuée soit d'office, soit à la demande de l'administration ou à celle de propriétaire de l'immeuble.

Elle est exempte de tous droits.

CHAPITRE II - EFFETS DE CLASSEMENT

SECTION 1 - Immeubles

SOUS-SECTION 1 - Effets quant aux immeubles classés

Article 20 - Un immeuble classé ne peut être démoli, même partiellement, sans avoir été préalablement déclassé conformément aux dispositions de l'article 36.

Article 21 - Un immeuble classé ne peut être restauré ou modifié qu'après autorisation administrative.

Article 22 - Aucune construction nouvelle ne peut être entreprise sur un immeuble classé sauf autorisation accordée conformément à la réglementation en vigueur.

La délivrance, par l'autorité communale compétente du permis de construire éventuellement nécessaire, est subordonnée à l'autorisation visée à l'aliéna précédent.

Article 23 - Il ne peut être apporté de modification, quelle qu'elle soit, notamment par lotissement ou morcellement, à l'aspect des lieux compris à l'intérieure du périmètre de classement, qu'après autorisation administrative.

La délivrance de l'autorisation de bâtir, de lotir ou de morceler, par l'autorité communale compétente, est subordonnée à l'autorisation l'aliéna précédent.

Dans les sites et zones grevés de servitudes non aedificandi, les constructions existant antérieurement au classement peuvent seulement faire l'objet de travaux d'entretien, après autorisation. Il ne peut être élevé de nouvelles constructions au lieu et place de celles qui sont démolies.

En outre, toute installation de lignes électriques ou de télécommunications extérieures ou apparentes, est soumise à autorisation si elle n'est pas interdite expressément par l'acte administratif prononçant le classement.

Article 24 - L'apposition des affiches dites panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial et, d'une manière générale, de toutes affiches ou enseignes quels qu'en soient la nature et le caractère, imprimés, peintes ou constituées au moyen de tout autre procédé, est interdite sur les immeubles classés, sauf autorisation.

Article 25 - L'administration peut faire exécuter d'office, aux frais de l'Etat et après en avoir visé le propriétaire, tous travaux qu'elle juge utile à la conservation ou à la sauvegarde de l'immeuble classé.

A cette fin l'administration peut autoriser l'occupation temporaire dudit immeuble ou des immeubles voisins. L'autorisation d'occupation est notifiée aux propriétaires intéressés. L'occupation ne peut excéder un an.

L'indemnité éventuellement due aux propriétaires est fixée soit par accord amiable, soit, à défaut, par les tribunaux.

Article 26 - Les immeubles classés, domaniaux, habous ou appartenant aux collectivités locales ou aux collectivités régies par le Dahir du 26 rejeb 1337 (27 avril 1919) organisant la tutelle administrative des collectivités ethniques et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs, sont inaliénables et imprescriptibles.

Article 27 - Les immeubles classés appartenant à des particuliers peuvent être cédés. Toutefois cette

cession est soumise aux conditions prévues par le titre V relatif au droit de préemption de l'Etat.

SOUS-SECTION 2 - Effets quant aux immeubles riverains

Article 28 - Aucune construction nouvelle ne peut être adossée à un immeuble classé.

Les constructions existant avant le classement ne doivent plus, lorsqu'elles font l'objet de travaux autres que de travaux d'entretien, s'appuyer directement contre ledit immeuble. Dans la partie mitoyenne de ce dernier, les propriétaires devront édifier, sur leur propre terrain, un contremur pour supporter les constructions.

Une indemnité représentative de la servitude d'appui pourra être allouée dans ce cas aux intéressés. Elle sera fixée ainsi qu'il est prévu au dernier aliéna de l'article 25.

Lorsque des travaux sont effectués sur leurs immeubles, les propriétaires riverains sont tenus de prendre toutes mesures nécessaires pour préserver l'immeuble classé de toute dégradation pouvant résulter des travaux.

Ces mesures peuvent, le cas échéant, leurs être prescrites par l'administration.

SECTION 2 - Meubles

Article 29 - Sont applicables aux objets mobiles classés appartenant aux catégories énumérées à l'article 26, les dispositions dudit article.

Article 30 - les objets mobiliers classés appartenant à des particuliers peuvent être cédés. Toutefois cette cession est soumise aux conditions prévues par le titre V relatif au droit de préemption de l'Etat.

Article 31 - Un objet mobilier classé ne peut être détruit, modifié ou exporté. Toutefois, des autorisations d'exportation temporaire peuvent être accordées, notamment à l'occasion des expositions ou aux fins d'études à l'étranger.

Article 32 - L'administration peut exécuter d'office, aux frais de l'Etat et après en avoir avisé le propriétaire, tous travaux d'entretien qu'elle juge utiles à la conservation de l'objet mobilier classé. A cette fin elle peut procéder, par décision notifiée au propriétaire, à la saisie temporaire de l'objet pour une période qui ne peut excéder six mois.

SECTION 3 - Immeubles et meubles assimilés

Article 33 - Sont applicable aux immeubles et meubles assimilés à des immeubles ou meubles classés en application de l'article 11 pendant la durée de l'assimilation, les dispositions des articles 13, 15 à 17 et des sections I et II du présent chapitre, à l'exclusion de l'article 20 et sous réserve des dispositions ci-après.

Article 34 - L'immeuble assimilé ne peut être démoli même partiellement sans autorisation.

Article 35 - La durée de l'occupation temporaire prévue par l'article 25, 2è aliéna ne peut excéder la durée de l'assimilation.

TITRE IV : DU DECLASSERMENT DES MEUBLES ET IMMEUBLES

Article 36 - Le déclassement total ou partiel d'un immeuble ou le déclassement d'un objet mobilier peut être demandé par les administrations ou personnes qui ont qualité pour en demander le classement;

Il est prononcé conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE V : DROIT DE PREEMPTION DE L'ETAT

Article 37 - Il est créé un droit de préemption sur tout immeuble ou meuble inscrit ou classé lorsque lesdits

immeubles et meubles font l'objet d'une aliénation.

Le droit de préemption est exercé au profit de l'Etat dans les conditions fixées ci-après.

Article 38 - Toute aliénation volontaire d'un immeuble ou meuble inscrit ou classé est subordonnée à une déclaration préalable du propriétaire.

Article 39 - Dans les deux mois à compter de la date de réception de la déclaration, l'administration doit notifier au propriétaire sa décision soit de poursuivre l'acquisition aux prix et conditions fixés, soit de renoncer à l'acquisition.

Le défaut de réponse à l'expiration du délai de deux mois visé à l'aliéna ci-dessus, vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

En cas de renonciation expresse ou tacite, l'aliénation peut être réalisée aux prix et conditions fixés dans la déclaration.

Toute modification apportée aux prix et conditions fixés donne lieu à une nouvelle déclaration.

Article 40 - Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption entend exercer son droit, si l'acte d'acquisition n'est pas intervenu dans le délai d'un mois à compter de la date de la notification de sa décision au propriétaire, ce dernier peut réaliser l'aliénation aux prix et conditions fixés dans la déclaration.

Article 41 - En cas de vente ou enchères publiques, la préemption est faite au prix de vente en principal et frais, par une déclaration de volonté adressée au Greffier du Tribunal de première instance du lieu de l'immeuble, par lettre recommandée, dans les trente jours après la notification du procès-verbal d'adjudication faite par ce fonctionnaire à l'administration à l'expiration du délai de surenchère.

L'adjudication ne devient définitive qu'à compter de la date à laquelle l'administration aura fait connaître sa décision au Greffier, ou, s'il n'y a pas eu de décision de prise, à l'expiration du délai de trente jours prévu à l'aliéna ci-dessus;

Article 42 - Les adouls, notaires et tous officiers publics, les conservateurs de la propriété foncière ainsi que les receveurs de l'enregistrement doivent refuser de dresser, recevoir ou d'enregistrer tous actes constatant l'aliénation des meubles et immeubles inscrits ou classés non assortis de la décision de l'administration de renoncer à l'exercice du droit de préemption ou, à défaut de décision expresse, d'un certificat attestant qu'il renonce à l'exercice dudit droit.

TITRE VI : DE LA PROTECTION DES OBJETS D'ART ET D'ANTIQUITE MOBILIERS

Article 43 - En vue d'assurer la conservation de tous objets d'art et d'antiquité mobiliers qui présentent pour le Maroc un intérêt historique, archéologique, anthropologique ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général, il est interdit de détruire ou de dénaturer ces objets.

Article 44 - Les objets mobiliers visés à l'article précédent et appartenant aux catégories énumérées à l'article 26 sont inaliénables et imprescriptibles.

Article 45 - Les objets mobiliers visés à l'article 43 ne peuvent être exportés. Toutefois, des autorisations d'exportation temporaires peuvent être accordées, notamment à l'occasion des expositions ou aux fins d'examen et d'étude.

TITRE VII : DES FOUILLES ET DECOUVERTES

Article 46 - Nul ne peut, sans y avoir été autorisé, entreprendre des fouilles, recherches terrestres ou marines dans le but de mettre au jour des monuments ou des objets mobiliers qui présentent pour le Maroc un intérêt historique, archéologique, anthropologique ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général.

La zone marine soumise à cette interdiction est la zone de pêche exclusive définie par l'article 4 du dahir portant loi n° 1.73.211 du 21 moharrem 1371 (2mars 1973) fixant la limite des eaux territoriales et de la

zone de pêche exclusive marocaine, ou par les dispositions législatives qui l'auront complétée ou modifiée.

Article 47. - Si, au cours d'un travail quelconque, une fouille entreprise dans un but non archéologique met au jour des monuments, monnaies ou objets d'art et d'antiquité, la personne qui exécute ou fait exécuter cette fouille doit avertir immédiatement de sa découverte à l'autorité communale compétente qui en informe sans délai l'administration et remet à l'intéressé un récépissé de sa déclaration en indiquant qu'il ne doit dégrader en aucune manière ni déplacer, sauf pour les mettre à l'abri, les monuments ou les objets découverts.

A défaut, la fouille est réputée faite en violation de l'article précédent.

Du fait de cette déclaration, le travail en cours se trouve assimilé à une fouille autorisée et contrôlée et peut être poursuivi jusqu'à ce que l'administration ait fixé les conditions définitives auxquelles sera soumis ce travail, à moins que ne soit décidé l'arrêt provisoire de celui-ci.

Article 48 - Les travaux de déblaiement, de nettoyage ou de destruction exécutés dans des ruines non classées ainsi que l'enlèvement, le bris, l'emploi de pierres et de vestiges antiques, sont assimilés aux fouilles et soumis à l'autorisation prévue par l'article 46.

Article 49 - Quiconque a l'intention d'utiliser ou de détruire des matériaux visés à l'article précédent doit en demander l'autorisation. Le défaut de réponse dans le délai de trois mois équivaut à autorisation.

Si, au cours d'un des travaux visés à l'article précédent, des monuments, monnaies, inscriptions ou objets d'art et d'antiquité mobiliers énumérés dans l'article 2, paragraphe 1er, 3^e aliéna et 43 sont découverts, il est fait application des dispositions du titre VI.

Article 50 - les objets d'art ou d'antiquité mobiliers découverts au cours soit de fouilles autorisées, soit de travaux quelconques deviennent propriété de l'Etat.

Une indemnité est, dans ce cas, versée au possesseur de ces objets. Elle est fixée soit par accord amiable, soit, à défaut, par les tribunaux.

Article 51 - l'autorisation de fouilles archéologiques peut énumérer un certain nombre d'obligations et de conditions auxquelles le bénéficiaire est tenu se soumettre.

Le non-respect d'une ou plusieurs des obligations et conditions prévues par l'autorisation entraîne le retrait de cette dernière. Les recherches doivent cesser dès réception par le bénéficiaire de l'autorisation d'un envoi recommandé lui en notifiant le retrait.

TITRE VIII : DE LA CONSTATATION DES INFRACTIONS, DES SANCTIONS ET DE LA TRANSACTION

SECTION 1 - Constatation des infractions

Article 52 - Sont habilités à constater les infractions prévues par la précédente loi et les textes pris pour son application, outre les officiers de police judiciaires, les agents commissionnés à cet effet par l'administration;

SECTION 2 - Sanctions

Article 53 - Les infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application, sont punies d'une amende de deux mille à vingt mille dirhams (2.000 à 20.000 DH).

En cas de récidive, le délinquant sera condamné à une amende qui ne pourra être inférieure au double de celle précédemment prononcée sans toutefois qu'elle soit dépasser quarante mille dirhams (40.000 DH).

Article 54 - Sous réserve de l'application des dispositions de l'article précédent, les infractions aux articles 22, 23 et 28, le non-respect des servitudes instituées en application de l'article 13 sont sanctionnées dans les conditions prévues par les articles 19 à 23 du dahir du 7 Kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme.

Article 55 - Outre les sanctions prévues dans les articles 53 et 54, peuvent être prononcées :

- La condamnation à une amende égale à dix fois la valeur de l'objet ayant donné lieu à l'infraction. Cette amende a le caractère de réparation civile.
- La confiscation dudit objet.

La confiscation est obligatoire dans le cas d'exportation en infractions des dispositions des articles 31, 45, et 59, de découvertes non déclarées et de fouilles effectuées sans autorisation.

SECTION 3 – De la transaction

Article 56 - L'administration a le droit de transiger en matière d'infraction à la présente loi et aux textes pris pour son application, soit avant, soit après jugement.

Article 57 - La transaction doit être passée par écrit, sur timbre, en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

La transaction passée avec l'un des coauteurs ou civilement responsables d'une même infraction produit effet à l'égard de tous.

Article 58 - La transaction passée sans réserve éteint l'action du ministère public aussi bien que celle de l'administration.

Elle lie irrévocablement les parties et n'est susceptible d'aucun recours pour quelque cause que ce soit.

Lorsqu'il y a pluralité de délinquants pour une même infraction

La transaction passée avant jugement, avec l'un des coauteurs ou des complices, produit effet à l'égard de celui qui l'a effectuée,

La transaction passée après jugement, avec l'un des coauteurs ou des complices, produit effet à l'égard de tous. Dans les deux cas précités, la transaction produit toujours effet à l'égard du civilement responsable

TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article 59 - Outre les interdictions prévues par l'article 31 et 45, il est interdit d'exporter sans autorisation tout ou partie des matériaux provenant de la démolition des immeubles inscrits ou déclassés.

Article 60 - Les pouvoirs que tiennent les autorités communales des articles 22, 23 et 47 de la présente loi sont exercés par le gouverneur de la préfecture de Rabat-Salé, conformément à l'article 67 du dahir portant loi n° 1.76.583 du 5 chaoual 1396 (30septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Article 61 - Est abrogé le dahir du 11 chaabane 1364 (21juillet 1945) relatif à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité et à la protection des villes anciennes et des architectures régionales, tel qu'il a été modifié;

Article 62 - Sont maintenus en vigueur jusqu'à leur remplacement ou abrogation expresse, les règlements de protection architecturale pris en application de l'article 44 du dahir précité du 11 chaabane 1364 (21 juillet 1945).

Article 63 - Les nouvelles dispositions de la présente loi s'appliquent à tous meubles et immeubles se trouvant placés à la date de sa publication au bulletin officiel, sous le régime des dispositions du dahir précité du 11 chaabane 1364 (21 juillet 1945), notamment en ce qui concerne les effets du classement et les interdictions d'exportations.
